



Kommuneplan 2017-2029
FORSLAG til tillæg nr. 9 for sommer-
husområde ved Saksild Strand
Rammeområde 3.S.6

November 2018



INDLEDNING

Planlægningen tager konkret udgangspunkt i, at der aktuelt ønskes etableret et hostel på ejendommen Kystvejen 6, Saksild Str., 8300 Odder, hvor der hidtil har været drevet en nærbutik og en bagerbutik.

Med tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 inddrages en del af et kommunalt ejet fælles adgangs- og parkeringsareal samt ejendommene Kystvejen 6 og 8, Saksild Str., 8300 Odder i et nyt rammeområde 3.S.6, som fragår det eksisterende sommerhusområde 3.S.2.

På Kystvejen 6 og 8 har der gennem en længere årrække har været drevet henholdsvis en nærbutik eller en bagerbutik, et ishus og en restaurant, og der har aldrig tidligere været lokalplanlagt for eller etableret sommerhusbebyggelse på disse to ejendomme.

Disse to ejendommers anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde er ikke i overensstemmelse med de hidtil gældende rammebestemmelser for område 3.S.2, som er udlagt til sommerhusbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte ejendom og en maksimal bygningshøjde på 5,0 m.

Kommuneplantillæg nr. 9 skal således ikke ændre status for eller udstrækning af sommerhusområder beliggende inden for kystnærhedszonen eller give mulighed for, at antallet af mulige sommerhuse i kystnærhedszonen ændres. Tillægget skal alene muliggøre lokalplanlægning for ferie- og fritidsformål på nogle ejendomme, som aldrig tidligere har været anvendt til sommerhusbebyggelse.

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet af Odder Kommune.

Høring

I henhold til Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, § 24, stk. 1, fremlægges forslag til tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029 i offentlig høring i 8 uger fra den 30. november 2018 til den 25. januar 2019.

Planforslaget kan ses på og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.plandata.dk

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget afleveres eller sendes til Team Plan, Rådhusgade 3, 8300 Odder eller som mail til plan@odder.dk, så de er Odder Kommune i hænde senest den 26. januar 2019.

Oplysning om kommuneplanens retsvirkninger

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Hvis en udstykning eller et byggearbejde mv. er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan.

Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Baggrund for kommuneplantillægget

Hensigten er at muliggøre andre anvendelser end den hidtidige butik, men samtidig fastholde, at butiksanvendelse fremadrettet skal være en mulighed, ligesom der skal kunne etableres anden anvendelse til ferie- og fritidsformål ved Saksild Strand på to ejendomme, hvor der aldrig tidligere har været lokalplanlagt for eller etableret sommerhusbebyggelse.



RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	3.S.2
Status	Vedtaget 2017
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Zonestatus	Sommerhusområde
Dato for vedtagelse	
Plandistrikt	Saksild
Max. bebyggelsesprocent	15 %
Max. antal etager	1 etage
Max. bygningshøjde	5,0 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål. Ingen grund udstykses med en mindre grundstørrelse end 800 m ² . Områdets grænse mod det åbne land udformes som egnskarakteristiske levende hegn.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må på hver enkelt ejendom højst opføres 1 sommerhus. Eksisterende sommerhusbebyggelse med udnyttet tagetage og en bygningshøjde på op til 6,5 m over terræn kan erstattes af lignende bebyggelse. Facadehøjde til overkant tag må maks. være 3 m målt fra niveauplan.



Illustration til sammenligning, som viser udstrækningen af de hidtidige rammeområder i kommuneplan 2017-2029



Illustration, som viser udstrækningen og afgrænsningen af det nye rammeområde 3.S.6, som inddrages fra det hidtidige rammeområde 3.S.2.

RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanrammens nummer	3.S.6
Status	Forslag
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Zonestatus	Sommerhusområde
Dato for vedtagelse	-
Plandistrikt	Saksild
Max. bebyggelsesprocent	15 % for sommerhusbebyggelse 40 % for bebyggelse til andre ferie- og fritidsformål
Max. antal etager	1 etage for sommerhusbebyggelse 2 etager for bebyggelse til andre ferie- og fritidsformål
Max. bygningshøjde	5,0 m for sommerhusbebyggelse 7,0 m for bebyggelse til andre ferie- og fritidsformål Desuden kan aftræk o. lign. mindre bygningsdele gives en større højde, når det er nødvendigt for drift/funktion.
Generelle anvendelsesbestemmelser	Sommerhuse og ferie- og fritidsformål. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 800 m ² . Områdets grænse mod det åbne land udformes som egnskarakteristiske levende hegn. Sommerhuse, serveringsvirksomhed, hotel, hostel, vandrerhjem, udlejningsvirksomhed, kiosk, ishus og andre mindre butikker i overensstemmelse med planlovens bestemmelser for planlægning til butiksformål samt serviceerhverv og – faciliteter, som understøtter ferie- og fritidsformål – herunder badning, idræt, leg og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må i området kun planlægges for én butik til lokalområdets forsyning og for en butik til brug for kunder, der i øvrigt gæster Saksild Strand på grund af strandområdets primære rekreative funktioner. Den enkelte butiks størrelse må ikke overstige 500 m ² bruttoetageareal. Det samlede butiksareal inden for området må ikke overstige 1.000 m ² bruttoetageareal.

Zonestatus

Området er beliggende i sommerhusområde og zonestatus ændres ikke.

Detailhandel

I sommerhusområde 3.S.2 har den eksisterende bebyggelse på ejendommen Kystvejen 6, Saksild Str., 8300 Odder fungeret som nærbutik eller bagerbutik og der drives på den tilstødende ejendom Kystvejen 8 aktuelt et ishus og en restaurant. Disse virksomheder har i en længere årrække serviceret såvel ejere og lejere af sommerhuse i nærområdet som gæster på campingpladsen overfor og de mange, som besøger Saksild Strand uden at overnatte.

Saksild Strand er en af de bedste og nemmest tilgængelige strande i Østjylland og anvendes til såvel rekreative formål som forskellige former for idræt og leg, der kan dyrkes fra åben strand. Saksild Strand kan således i høj grad defineres som en fritliggende turistattraktion beliggende uden for bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningscentre, og der vurderes at være grundlag for at fastholde muligheden for butiksanvendelse i nærværende planlægning.

Fastholdelse af muligheden for butiksanvendelse i det nye rammeområde 3.S.6 vurderes at være i overensstemmelse med såvel planlovens § 5 n, nr. 2), der muliggør etablering af butikker til lokalområdets forsyning som § 5 o, der blandt andet muliggør, at der i tilknytning til fritliggende turistattraktioner kan planlægges for butikker til de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Naturbeskyttelsesloven og Habitatbekendtgørelsen

Kommuneplantillæg nr. 9 vil ikke kunne muliggøre lokalplanlægning for nye bygge- og anlægsarbejder på arealer, som på tidspunktet for kommuneplantillæggets udarbejdelse henligger som uberørte, ubebyggede eller naturlignende områder.

I overensstemmelse med "bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" vurderes det, at en eventuel påvirkning af nærmeste Natura 2000-område eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV hverken vil ændres eller forværres af de supplerende anvendelsesmæssige muligheder, planlægningen skal give.

Kystnærhedszonen

Landets kystområder skal ifølge planloven søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029 udlægger ikke nye arealer i kystnærhedszonen og ændrer ikke den generelle anvendelse af det eksisterende sommerhusområde 3.S.2.

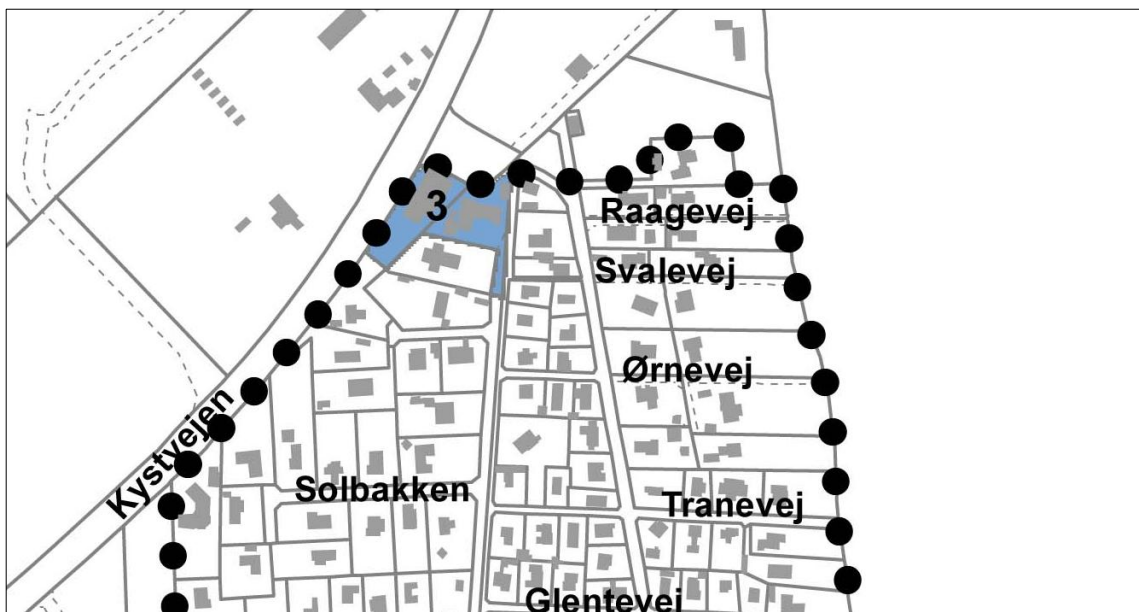
Fra det eksisterende sommerhusområde 3.S.2 inddrages med tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029 et nyt rammeområde 3.S.6, som omfatter en del af et kommunalt ejet fælles adgangs- og parkeringsareal samt to ejendomme, som aldrig har været lokalplanlagt eller anvendt til sommerhusbebyggelse, men hvor der har været drevet forskellige serviceerhverv tilknyttet ferie- og fritidslivet ved Saksild Strand.

Der redegøres derfor ikke yderligere for den særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for placering og planlægning inden for kystnærhedszonen.

Ved planlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen uden for byzone skal der desuden redegøres for en eventuel visuel påvirkning af kystlandskabet, og hvis der planlægges for bebyggelse i mere end 8,5 m højde skal dette kunne begrundes særligt.

Kommuneplantillægget giver kun mulighed for anvendelse af ubetydelige dele af et større udbygget sommerhusområde til ferie- og fritidsformål på to ejendomme, hvor der ikke tidligere er etableret eller lokalplanlagt for sommerhusbebyggelse.

Inden for det nye rammeområde 3.S.6, hvor der vil kunne lokalplanlægges for andet end sommerhusbebyggelse på to ejendomme, er der allerede for delområde 3 i den gældende lokalplan nr. 3031 fastlagt en maksimal højde på 7,0 m og en bebyggelsesprocent på 35.



I den hidtil gældende lokalplan nr. 3031 er ejendommene Kystvejen 6 og 8, 8300 Odder omfattet af delområde 3, hvis anvendelse er fastlagt til nærbutik, restaurant og ishus, og hvor der desuden er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og en bygningshøjde på maksimalt 7,0 m.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at kommuneplantillæg nr. 9 ikke vil muliggøre lokalplanlægning for ændringer, der vil ændre eller påvirke kystlandskabet væsentligt.

Hensyn til produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og redegøre for, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen. Det er i denne sammenhæng virksomheder, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Der ligger ingen erhvervsområder, produktionsvirksomheder med tilsynspligt eller større husdyrbrug inden for en afstand af 500 m fra rammeområde 3.S.2, og planlægningen vurderes derfor ikke at kunne ændre eller forringe mulighederne for eksisterende virksomheder.

Kommunal sektorplanlægning

Kommuneplantillæg nr. 9 medfører ingen konflikt med anden kommunal sektorplanlægning.

Lokalplanlægning

I den hidtil gældende lokalplan nr. 3031 er blandt andet ejendommene Kystvejen 6 og 8, Sak-sild Str., 8300 Odder omfattet af delområde 3, hvis anvendelse er fastlagt til nærbutik, restaurant og ishus, hvilket på tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse, var den faktiske an-

område 3.F.3
i kommuneplanen

område 3.OF.8
i kommuneplanen

KYSTVEJEN

7000k

Nyt ramme-
område 3.S.6

Tidl.
butik

Ishus

Restaurant

matr.
nr. 23t

matr.
nr. 1u

Camping
plads

Kiosk

område 3.S.2
i kommuneplanen

PRÆSTEAGER

PLANTAGEVEJ

Med rød fladesignatur er vist udstrækningen af det nye rammeområde 3.S.6, som med kommuneplantillæg nr. 9 inddrages fra det hidtidige rammeområde 3.S.2

Med rød streg er vist den hidtidige afgrænsning af rammeområder omkring planområdet
Med blå priksignatur er vist afgrænsningen af lokalplan nr. 3034

De hidtil gældende rammebestemmelser for sommerhusområde 3.S.2 muliggør ikke anden anvendelse end sommerhuse og som udgangspunkt heller ikke en bygningshøjde, som overstiger 5,00 m.

Kommuneplantillæg nr. 9 er derfor udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 3034, for at udlægge et nyt rammeområde 3.S.6 og muliggøre en anvendelse til ferie- og fritidsformål på to ejendomme inden for sommerhusområdet, hvor der aldrig tidligere har været etableret eller planlagt for sommerhusbebyggelse.

Udarbejdelsen af lokalplan nr. 3034 tager udgangspunkt i et aktuelt ønske om etablering af et hostel på ejendommen Kystvejen 6, Saksild Str., 8300 Odder, hvor der i en længere årrække har været drevet en nærbutik og en bagerbutik. Såvel kommuneplantillæg nr. 9 som lokalplan nr. 3034 skal dog fastholde muligheden for butiksanvendelse og desuden muliggøre en lidt bredere anvendelse til ferie- og fritidsformål.

Lov om miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), § 8, stk. 2, nr. 2 skal der foretages en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 3034 ikke kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Odder Byråd har derfor jf. lovens § 10 truffet afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planforslagene.

Ved begrebet miljø forstås den biologiske mangfoldighed, bæredygtighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

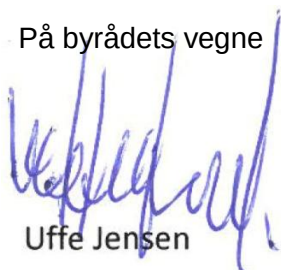
De miljøtemaer, sektorer og forhold i den fysiske planlægning, der er vurderet, fremgår af screeningen, som kan ses ved henvendelse på rådhuset.

Afgørelsen og en klagevejledning offentliggøres sammen med de planforslag, miljøscreeningen vedrører.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017-2029 til fremlæggelse i offentlig høring af byrådet den 26. november 2018.

På byrådets vegne



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Odder Kommune
Rådhusgade 3, 8300 Odder
8780 3333
www.odder.dk
plan@odder.dk

