



UDVIKLINGSPLAN FOR STORPARCEL 2B OG STORPARCEL 3AB I BENDIXMINDE

*Nye boliger med særligt fokus på
fællesskab, bæredygtighed og biodiversitet*

Den 26.11.2024

1. INDLEDNING

I denne udviklingsplan beskrives Odder Kommunes ambitioner for og ønsker til udviklingen af Storparcel 2B og Storparcel 3AB.

Storparcellerne udgøres af matr. nr. 1ei, Snærild By, Odder (herefter kaldet "Storparcel 2B") og del af matr.nr. 1ba, Snærild By, Odder (herefter kaldet "Storparcel 3AB"). Se kort bilag 2.

Formålet med udviklingsplanen er at sikre en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet.

Områdets naturmæssige og landskabelige værdier skal bevares og fremhæves ved placeringen af ny bebyggelse og grønne friarealer.

Odder Kommune ønsker at indkomne tilbud har særligt fokus på bæredygtighed, biodiversitet og fællesskab. De nye boligområder skal understøtte oplevelsens af det gode byliv på kanten af naturen. Området skal have en tydelig identitet der bidrager til opfattelsen af Bendixminde som varieret og oplevelsesrig.

2. PLANGRUNDLAGET

Storparcellerne er omfattet af Odder Kommunes strukturplan for Odder Vest, som fastsætter de overordnede krav til bebyggelsen (bilag 12). Storparcel 2B er endvidere omfattet af lokalplan nr. 1143 - Boligområde ved Halvvejsmarken i Odder Vest. Lokalplan nr. 1143 er en rammelokalplan og er ikke byggeretsgivende.

Odder Kommune ønsker, at projekter på storparcellerne skal være i overensstemmelse med Strukturplanen (bilag 12). Storparcel 2B skal derudover skal være i overensstemmelse Lokalplan nr. 1143 (bilag 13).

Storparcel 2B

Køber af Storparcel 2B skal udarbejde udkast til byggeretsgivende lokalplan inden for den lokalplanafgrænsning hvor storparcellen er placeret (se bilag 2), jf. den betingede købsaftales pkt. 2.4-2.6.

Storparcel 3AB

Køber af Storparcel 3AB skal udarbejde udkast til byggeretsgivende lokalplan inden for den lokalplanafgrænsning hvor storparcellen er placeret (se bilag 2), jf. den betingede købsaftales pkt. 2.4-2.6. Her skal bl.a. medtages den ridedsti og den offentlige sti som løber rundt om matriklen samt eksisterende vandhul mod vest.



3. BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG BEBYGGELSESTYPER

For at tilstræbe opretholdelse af områdets naturlige terræn skal bebyggelse på såvel Storparcel 2B som Storparcel 3AB tilpasses terrænet, der i dele af begge storparceller skrånere mod syd og øst. For Storparcel 2B gælder:

- Der kan opføres tæt-lav- og etageboligbebyggelse til helårsbeboelse på storparcellen.
- Tæt-lav- og etageboligbebyggelsen må opføres i maks. 2 etager.
- Maks. 40 procent af den samlede bebyggelse i storparcel 2B må opføres i 2 etager.
- Bebyggelsesprocenten for byggefeltet må ikke overstige 30 for tæt lav bebyggelse i 1 etage.
- Opføres bebyggelsen med maksimal udnyttelse i 1 og 2 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for byggefeltet
- Der kan opføres væksthuse, fælleshuse, værksteder og lignende på byggefeltet.
- Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes fælles friarealer.
- 10 % af byggefeltet skal afsættes til fælles friarealer.

Storparcel 3AB

Byggefelt 3A

- Der kan opføres åben lav og tæt-lav etageboligbebyggelse til helårsbeboelse på storparcellen.
- Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.
- Der kan opføres væksthuse, fælleshuse, værksteder og lignende på byggefeltet.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for byggefeltet.
- Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes fælles friarealer.
- 10 % af byggefeltet skal afsættes til fælles friarealer.

Byggefelt 3B

- Der kan opføres tæt-lav- og etageboligbebyggelse til helårsbeboelse på byggefeltet.
- Opføres bebyggelsen i 1 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for byggefeltet.
- Opføres bebyggelsen i 2 etager må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for byggefeltet.
- Tæt-lav- og etageboligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager.
- Der kan opføres væksthuse, fælleshuse, værksteder og lignende på byggefeltet.
- Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes fælles friarealer.
- 10 % af byggefeltet skal afsættes til fælles friarealer.

4. OMRÅDETS KARAKTER, BEBYGGELSENS IDENTITET OG YDRE FREMTRÆDEN

Områdets karakter og bebyggelsens identitet

Odder Kommune ønsker at indkomne tilbud har særligt fokus på bæredygtighed, biodiversitet og fællesskab. De nye boligområder skal understøtte oplevelsens af det gode byliv på kanten af naturen. Området skal have en tydelig identitet der bidrager til opfattelsen af Bendixminde som varieret og oplevelsesrig.

Oprindeligt var området omkring Bendixminde åbent landbrugsland præget af sammenbyggede gårde og fritliggende længehuse. Det er oplagt at ny bebyggelse i området inspireres af bygningskulturelle elementer som eksempelvis bygningstype og materialitet.



Odder Kommune ønsker at Bendixminde fremstår som et varieret område både i forhold til arkitektur og landskab. Derfor ønsker Odder Kommune at hvert byggefelt opnår sin egen identitet.

Bebyggelsens identitet kan eksempelvis opnås gennem bygningers organisering, bygningstype, materialebearbejdning, beplantning og hvordan fællesskabet tænkes ind. Der ønskes således en klar idé for bebyggelsen. Eksempler herpå kan være længehuse der organiseres omkring et fælles gårdrum. Det kan være punkthuse i åbent landskab. Eller det kan være en mere fortættet bebyggelse af bymæssig karakter omkranset vild naturlig beplantning.

Der findes ikke én løsning som er den rigtige for området og derfor lægger forvaltningen op til et relativt åbent udbud hvor der kan komme forskellige kreative bud på projekter.

Materialer og bygningsform

For at sikre en harmonisk, visuel sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i det nordlige Bendixminde ønsker Odder Kommune, at bebyggelsens udføres:

- Med facader i teglsten / skærmtegl i rødlige nuancer eller som træ der fremstår naturligt eller sort.
- Murværk ønskes deltaleret eksempelvis ved brug af forskellig forbandt, murrelief og varierende vinduessætning.

For Storparcel 3AB gælder i øvrigt:

- Farveskalaen for mindre udvendige bygningssider er hvid, sort, okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop eller de nævnte jordfarvers blanding med hvidt eller sort.
- Vinduesrammer kan fremstå grønne som nabobebyggelsen mod øst.
- Tage ønskes udført som saddeltag med en hældning på 20° - 45° eller ensidig taghældning på 6° - 25°.
- Mindst et af de 2 byggefelter på Storparcel 3AB skal udføres med saddeltag.
- Tagmateriale ønskes som rød tegl, teglrød pandeplade, "grønne" tage, eller sorte tagflader. Solceller kan indarbejdes såfremt de integreres i tagfladen.

For Storparcel 2B gælder i øvrigt:

- At bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 1143 pkt. 8.
- Farveskalaen for mindre udvendige bygningssider er hvid, sort, okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop eller de nævnte jordfarvers blanding med hvidt eller sort, jf. lokalplan nr. 1143 pkt. 8.5.
- Tage ønskes udført som saddeltag med en hældning på 20° - 45°.

5. REKREATIVE TILTAG

Generelt ønsker Odder Kommune at der inden for de enkelte byggefelter arbejdes med de fælles friarealer på en måde der understøtter områdets identitet og det nære fællesskab.

Storparcel 3AB

Mellem de 2 byggefelter 3A og 3B skal der etableres et rekreativt ophold som kan danne ramme for fællesskab og uformelle møder på tværs af generationer. Området skal således være offentligt tilgængeligt og skal fremstå inviterende for alle Bendixmindes borgere. Området kan indeholde en, men gerne flere funktioner såsom naturlegeplads, nyttehøve, træningsfaciliteter, petanquebane mv. Det er et særligt ønske at området kan blive udflugtsmål for områdets daginstitution(er). Det ønskes at



tilbudsgiver beskriver det rekreative ophold som rumlig skitse og / eller som referencebilleder med tilhørende forklarende tekst.

6. BÆREDYGTIGHED

Odder Kommune ønsker i videst mulige omfang, at et projekt på storparcellerne inddrager hensyn – både miljømæssige, klimamæssige og økonomiske hensyn – til bæredygtighed. Byggeriet skal være sundt og miljøvenligt med bæredygtige materialer med mindst mulig klimapåvirkning. Endvidere ønsker Odder Kommune, at FNs verdensmål inddrages i projekter på storparcellerne.

Bebyggelsen på storparcellerne skal have et så godt og sundt indeklima som muligt, ligesom Odder Kommune ønsker, at udearealerne skal være gode at opholde sig på.

Odder Kommune ønsker, at genanvendelse tænkes ind i byggeriet – både i forhold til byggematerialernes genanvendelse, mens også i forhold til opsamling og genanvendelse af vand. Endvidere ønsker Odder Kommune, at anden optimering af vandforbrug og vandbesparende foranstaltninger tænkes ind i byggeriet.

Odder Kommune forventer, at byggeri på storparcellerne vil leve op til krav om energiforbrug og klimapåvirkning som beskrevet i BR 18 (kap. 11).

Det er ikke et krav fra Odder Kommunes side, at byggeri på storparcellerne opnår en bæredygtigheds certificering som f.eks. DGNB-certificering, men projektets bæredygtighed indgår i Odder Kommunes evaluering af de indkomne tilbud. Ved denne evaluering af kvaliteten af projektets bæredygtighed vil der blive lagt vægt på, hvorledes projektets bæredygtighed vil blive dokumenteret og sikret.

7. ADGANG, PARKERING OG STIER

Adgang til storparcellerne sker som vist i bilag 2. Adgang til Storparcel 3AB foretages enten via A eller B fra vejen Bendixminde.

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Den ene p-plads kan anlægges i forbindelse med bolig/carport. Parkeringspladserne kan delvist eller fuldt ud etableres som fælles p-plads.

P-pladser på fælles parkeringsanlæg skal indrettes med min. 2,5 x 5 m areal.

Handicappladser anlægges i antal og størrelse i henhold til bygningsreglementet.

Stier internt på storparcellerne skal tilsluttes stier i de grønne fællesarealer og kommunale arealer uden for storparcellerne.

8. REGNVAND

Regnvand skal håndteres lokalt (LAR). Vejvand og vand fra grundene håndteres i grøfter, tørbassiner og regnbede med afledning til regnvandsbassin. Der kan etableres regnvandsanlæg til havevanding, tøjvask og toiletskyl m.v. af klima- og ressourcemæssige hensyn.

Der er på storparcellerne pligt til at være medlem af regnvandslaug. Der kan henvises til deklARATION, som er tinglyst på storparcellerne. Der kan endvidere henvises til teknisk bilag vedlagt den betingede købsaftale som Underbilag 6-2B-08 og Underbilag 6-3AB-08.

9. BEPLANTNING

Eventuel hegnsbeplantning til afgræsning af mindre haver tæt på den enkelte bolig skal i princippet fremstå som levende hegn i bøg (Fagus sylvatica) eller (Fagus sylvatica "Atropurpurea"), avnbøg (Carpinus betulus) paradisæble (Malus sargentii), Navr (Acer campestre) eller kirsebærkornel.

Alternativt kan der etableres en mere åben beplantning f.eks. ud mod de grønne rabatter ved boligvejene.

