



Lokalplan nr. 1136

for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning markeret med hvid streksignatur

**Lokalplan nr. 1136
For erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder**

er udarbejdet af Odder Kommune

Nærmere oplysninger om lokalplanen fås hos:

Odder Kommune
Team Plan
Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 8780 3333
e-mail: plan@odder.dk

Planforslaget kan også ses og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.planinfo.dk.

LÆSEVEJLEDNING

Hvad er en lokalplan

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, større bygge- eller anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger, ændringer i anvendelsen af en ejendom eller lignende.

Byrådet kan i øvrigt altid beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, der er bindende for den enkelte grundejer, og som fastlægger de fremtidige forhold inden for et nærmere bestemt område.

I en lokalplan kan fastsættes bestemmelser for anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, udformning og placering af veje, stier og friarealer samt regler for bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v. Bestemmelserne skal sikre, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

En lokalplan omfatter 3 dele: "Redegørelse", "Lokalplanbestemmelser" og "Kort/Bilag".

Redegørelsen beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning. Lokalplanbestemmelserne er juridisk bindende og fastsætter de konkrete rammer for områdets udnyttelse, som tillige er beskrevet på kortbilag til lokalplanen. Kortbilagene illustrerer de eksisterende og fremtidige forhold og sidder bagerst i lokalplanen.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i 2-8 uger, så alle interesserede kan sætte sig ind i forslaget, kommentere det og evt. fremsætte ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter indberettes den til Plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

RETSVIRKNING

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen og bekendtgjort vedtagelsen på kommunens hjemmeside www.odder.dk, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovligt etableret bebyggelse eller lovlig anvendelse, der er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte, selvom det er i strid med lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	7
Lokalplanens baggrund	7
Områdets beliggenhed og zonestatus	7
Lokalplanens indhold	11
Formål og områdets anvendelse	11
Planens hovedtræk	11
Bebyggelsesprincipper	11
Ubebyggede arealer	12
Beplantning	12
Veje	13
Parkering	13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
Kommuneplan 2017-2029	14
Lokalplaner	15
Planloven	15
Zonestatus	15
Habitatdirektivet	15
Bilag IV-arter	16
Naturbeskyttelsesloven	16
Museumsloven	17
Vejloven	17
Jordforureningsloven	17
Miljøbeskyttelsesloven	18
Landbrugsloven	20
Miljøvurderingsloven	20
Servitutter	21
Bæredygtighed	21
Tilgængelighed	22
Teknisk forsyning	22
Elforsyning	22
Vandforsyning	22
Varmeforsyning	22
Kloakforsyning	22
LOKALPLANBESTEMMELSER	23
1 Lokalplanens formål	23
2 Lokalplanens område og zonestatus	23
3 Områdets anvendelse	24
4 Udstykning	24
5 Vej- og stiforhold	25
6 Ledningsanlæg og belysning	26
7 Bebyggelsens omfang og placering	27
8 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
9 Ubebyggede arealer	28
10 Miljøforhold	30
11 Forudsætning for ibrugtagning	30
12 Lokalplanens retsvirkninger	31
13 Vedtagelsespåtegning	32
Kortbilag nr.	34
Kort 1 – Matrikelkort	
Kort 2 – Eksisterende forhold	
Kort 3 – Lokalplankort	
Bilag 4 – Miljøklasser for virksomheder	

INDHOLD

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplan nr. 1136 er udarbejdet fordi der mangler kapacitet i erhvervsområderne i Odder og skal bidrage til, at Odder Kommune fremadrettet kan tilbyde ledige erhvervsgrunde til virksomheder, som ønsker at etablere sig i kommunen.

Desuden skal lokalplanen sikre tilstrækkelig regnvandshåndtering, som forudsætning for, at erhvervsområdet bebygges og befæstes.

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanen omfatter 2 separat beliggende arealer og opdeles tilsvarende i 2 forskellige delområder.



Lokalplanens område og opdeling i delområder angivet med hvid stregsignatur på baggrund af luftfoto

Lokalplanens område nord for Rude Havvej ligger inden for erhvervsområde 1.E.12 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

I denne del af lokalplanens område indgår matr. nr. 36a samt dele af matr. nr. ene 5, 6a, og 13a, Odder by, Odder, som udlægges til erhvervsformål og overføres fra landzone til byzone.



Opdyrket landbrugsareal i lokalplanens område nord for Rude Havvej – set mod nordøst

Derudover omfatter lokalplanen matr. nr. 15cx og størstedelen af matr. nr. 16 g, Odder by, Odder, der er beliggende syd for Rude Havvej, og som skal anvendes til regnvandshåndtering fra det eksisterende erhvervsområde ved Jernaldervej og det kommende erhvervsområde ved C. E. Gallsvej, og som skal forblive i landzone.

Af de omtalte ejendomme tilhører en del kommunen, en del forsyningsselskabet SAMN og en del private lodsejere, med hvem der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse enten er truffet eller kan blive truffet aftaler om overtagelse og/eller magelæg med kommunen.

Eksisterende forhold

Nord for Rude Havvej rummer kommunens ejendom 13a, Odder by, Odder enkelte små klubhuse og andet udstyr, idet kommunen har haft dele af ejendommen lejet ud til forskellige klubber. Disse bebyggelser forudsættes flyttet eller nedrevet inden byggemodning.

Derudover er der på ejendommen 36a, Odder by Odder, i perioden mellem 1. og 2. verdenskrig etableret en murmestervilla, der nu er omgivet af høj træbeplantning, og som forudsættes overtaget af kommunen og nedrevet.

Ingen bebyggelse i lokalplanens område er registreret som bevaringsværdig eller beliggende inden for kommuneplanens udpegninger af kulturmiljøer.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder



Eksisterende klubhus og hundetræningsbane på kommunalt ejet areal - set mod nord fra indkørslen til klubhuset.



Eksisterende overkørsel til kommunens ejendom fra Rude Havvej – set mod nordvest fra Rude Havvej

Klubberne og murmestervillaen har haft vejadgang via kommunens ejendom matr. nr. 13a, Odder by, Odder, fra denne ejendoms overkørsel til Rude Havvej.

Nord for Rude Havvej skråner lokalplanområdet terræn overvejende fra nord til syd og med en variation fra kote 14,50 til 10,0 ved Rude Havvej. Syd for Rude Havvej skråner terrænet i lokalplanens område fra vejniveau i ca. kote 5,5 til kote 1,5 ud mod Rævs Å.

Kommunalt ejede arealer, som ikke har været udlejet til klubberne, har været i almindelig landbrugsdrift. Inden for området forekommer levende hegn og bevoksninger bestående af træer og buske langs med

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

skel. Der er desuden digitalt registreret nogle beskyttede sten-/jorddiger langs med nogle af områdets skel. Derudover forekommer der et særligt stort nord-sydgående pilehegn centralt i lokalplanens område nord for Rude Havvej.



Landskab i lokalplanens område med bevaringsværdige diger i skel – set mod nordøst



Landskab i lokalplanens område med nord-sydgående pilehegn – set mod nord

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Lokalplanens indhold

Formål og områdets anvendelse

Den del af lokalplanens områder, som ligger nord for Rude Havvej, skal anvendes til erhvervsformål, mens den del, som ligger syd for Rude Havvej, skal anvendes til regnvandshåndtering.

Da det kommende erhvervsområde er vandlidende, og der fremadrettes også må forventes klimaændringer med bl.a. hyppigere og voldsommere skybrud/ekstremregn, skal lokalplanen sikre tiltag til håndtering af regnvand fra erhvervsområdet.

I lokalplanens område indgår derfor også et areal syd for Rude Havvej, som alene skal anvendes til regnvandshåndtering med henblik på at sikre, at det nye erhvervsområde ved C.E. Galls Vej kan fungere tilfredsstillende, og at der kan sikres en kontrolleret udledning, som ikke belaster recipienten Rævs Å på en uhensigtsmæssig måde.

Planens hovedtræk

Lokalplanens område opdeles i 2 separat beliggende delområder; område D1 som ligger nord for Rude Havvej og skal anvendes til erhvervsvirksomhed og område D2, som ligger syd for Rude Havvej og skal anvendes til regnvandshåndtering.

Område D1 kan anvendes til erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasse 2-4.

Område D2, udlægges til offentlige formål i form af tekniske anlæg i landzone og skal alene skal anvendes til regnvandshåndtering fra hovedparten af erhvervsområdet nord for Rude Havvej.

Der muliggøres ikke fremadrettet etablering eller indretning af bebyggelse til andre formål end erhvervsvirksomhed og tekniske anlæg inden for lokalplanens områder.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger en mindste størrelse for erhvervsgrunde på 2.000 m² og lokalplankortet – kort 3 - viser en mulig udstykning, som dog kun er et eksempel, der skal illustrere, hvordan lokalplanens område D1 kan udstykkes i overensstemmelse med bestemmelserne for udstykning i lokalplanens stk. 4.

Bebyggelsesprincipper

For område D1 fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50, et etageantal på maksimalt 2 og generelt en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Med henblik på størst mulig fleksibilitet reguleres bebyggelsens placering kun ved fastlæggelse afstand på mindst 5,0 m til interne vejskel og mindst 3,0 m til naboskel, beskyttede diger, arealudlæg til beplantning og støjafskærmninger i området.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Der pålægges ikke vidtgående begrænsninger for erhvervsbebyggelses ydre fremtræden, da beliggenhed og beplantning vil betyde, at erhvervsområdet knapt er synligt fra offentlig vej eller tilstødende landområder.

Der muliggøres principielt ikke bebyggelse i lokalplanens Område D2.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer i lokalplanens Område D1 kan anvendes til interne veje, oplag, manøvreareal, parkeringspladser, støjafskærmninger, beplantning og forsinkelse af regnvand.

På kommunens arealer umiddelbart nord for ejendommen matr. nr. 38b, Odder by, Odder, som rummer en eksisterende virksomhed, der afgiver en del støj og støv, fastlægger lokalplanen, at der skal anlægges en mindst 3,0 m høj bevokset støjvold med henblik på at imødegå miljøkonflikter.

Derudover muliggør lokalplanen, at der kan etableres yderligere beplantede støjvolde i Område D1 eller alternativt andre ligeledes begrønnede støjdæmpende anlæg, hvis det skulle vise sig nødvendigt for at sikre, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i forhold til ejendomme med en mere støjfølsom anvendelse.

Regnvand fra område D1 forsinkes lokalt, inden det ledes via rør langs med / under Rude Havvej til anlæg til regnvandshåndtering i område D2, hvor det holdes tilbage inden kontrolleret udledning til Rævs Å. I samarbejde med det aktuelle forsyningsselskab, som ejer en ejendom med et eksisterende bassin i område D2 vil der blive udarbejdet et projekt for anlæg af supplerende bassiner.

Inden for område D2 vil der fra Rude Havvej blive anlagt servicevej til bassinerne, som vil være åben for gående færdsel ned mod åen, da der på længere sigt er ønske om etablering af en rekreativ natursti langs med åløbet. Via servicevejen åbnes der desuden mulighed for en supplerende adgangsvej fra Rude Havvej til en tilstødende landejendom.

Derudover rummer område D2 en eksisterende vej, som fra Rude Havvej via ejendommene matr. nr. 5cx, Odder by, Odder leder ind til et eksisterende plantecenter og en privat gårdejendom, og som fastholdes som adgangsmulighed til disse ejendomme.

Beplantning

Lokalplanen sikrer beplantning af støjvolde og begrønning af evt. andre typer fysiske anlæg til støjafskærmning i lokalplanens område D1.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for beplantningen, som kan bidrage til at understøtte fødegrundlag og levesteder for fugle, insekter og andre mindre dyr.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Derudover sikrer lokalplanen bevaring af størstedelen af et eksisterende stort og markant pilehegn på kommunens ejendom matr. nr. 13a, Odder by, Odder, som dels kan suge meget vand og dels kan fungere som lægiver.

I overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning skal erhvervsområdet nord for Rude Havvej desuden afgrænses af en hegnsbeplantning mod det åbne land. Lokalplanens område rummer dog beskyttede jord- og stendiger langs med nogle af områdets skel mod det åbne land. Derfor regulerer lokalplanen hegnsbeplantningen, således at de beskyttede diger, som allerede er delvist bevoksede, i videst muligt omfang stadig vil være synlige som kulturarv og forstyrres i mindst muligt.

Endelig fastlægges det, hvordan et mindre areal udlagt til regnvandsforsinkelse i område D1, skal indrettes og beplantes, da dette areal samtidig vil udgøre ankomstarealet til erhvervsområdet.

For område D2, som kun må anvendes til regnvandshåndtering, fastlægges bestemmelser, som skal bidrage til, at områdets og dets regnvandsbassiner fremtræder som et natur- og landskabstilpasset område i harmonisk sammenhæng med recipienten Rævs Å.

Veje

Lokalplanen regulerer vejadgange til Rude Havvej med henblik på, at antallet af overkørsler til denne overordnede vej minimeres og at der opnås gode oversigtsforhold i forhold til de få nye tilslutninger, som muliggøres.

Det fastlægges således, at der ikke må etableres overkørsler fra de enkelte erhvervsgrunde i lokalplanens område til Rude Havvej eller til den kommende omfartsvej, der i kommuneplanen er reserveret areal til langs med erhvervsområdets østlige afgrænsning.

Desuden søger lokalplanen at begrænse, at der ved vejtilslutninger sker gennembrud af de beskyttede diger på strækninger, hvor dette er muligt at undgå.

Parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre, at tilkørsels- og parkeringsfaciliteter er tilstrækkelige og velegnede til de forskellige mulige anvendelser af lokalplanområdets bebyggelser.

Lokalplanen søger desuden at sikre, at parkering ved og adgang til ny bebyggelse i området etableres således, at der er tilgængelighed for handicappede.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Byrådet vedtog den 27. marts kommuneplan 2017 - 2029. Den er det gældende plangrundlag for lokalplanen.

Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med afgrænsning af og rammebestemmelser for område 1.E.12 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

For at sikre tilstrækkelig og hensigtsmæssig lokal håndtering af regnvand og tage højde for klimatilpasning i forhold til den forventede hyppigere og voldsommere forekomst af skybrud/ekstremregn, omfatter lokalplanen derudover et areal syd for Rude Havvej, som skal anvendes til regnvandshåndtering.



Illustration, som viser det eksisterende område 1.E.12 og det kommende område 1.OF.18 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Tillæg nr. 22 er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 1136 og udlægger et nyt område 1.OF.18 mellem Rude Havvej og Rævs Å til offentlige formål - tekniske anlæg i landzone.

Det nye område 1.OF.18 omfatter et eksisterende anlæg til regnvandshåndtering, som ejes af forsyningsvirksomheden SAMN, og som kommunen i samarbejde med forsyningsvirksomheden ønsker at udbygge med flere bassiner ned mod Rævs Å.

Området omfattet af tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029 har samme omfang og afgrænsning som delområde D2 i lokalplan nr. 1136 og skal alene anvendes til regnvandshåndtering og forblive i landzone.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 fastlægger for det nye område 1.OF.18, at området

- udlægges til offentlige formål i form af tekniske anlæg i landzone med mulighed for klimatilpasning og forsinkelse, tilbageholdelse og lokal afledning af regnvand,
- skal forblive i landzone,
- ikke må bebygges,
- kan anvendes til rekreative formål, som er forenelige med anlæg og drift af områdets tekniske anlæg, og at
- der skal sikres en god landskabelig indpasning af de tekniske anlæg og mulighed for offentlig adgang for gående til Rævs Å.

Lokalplaner

Lokalplanens områder har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Lovgivning

Planloven

Zonestatus

Lokalplanens delområde D1 overføres fra landzone til byzone med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1136.

Lokalplanens delområde D2 skal forblive i landzone, men lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til de anlæg mv. som lokalplanen muliggør i dette delområde.

Habitatdirektivet

Den Europæiske Union vedtog i 1992 Habitatdirektivet for at beskytte de mest truede naturtyper, svampe-, plante- og dyrearter i unionen.

Formålet er at fremme biodiversiteten ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, og fremmes hovedsageligt gennem udpegningen af internationale naturbeskyttelsesområder; de såkaldte Natura 2000 områder / habitatområder. I habitatområder skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som er årsagen til, at området er udpeget.

Nærmeste Internationale naturbeskyttelsesområde er fuglebeskyttelsesområdet "Kysing Fjord", som ligger ca. 1,5 km nordøst for planlægningsområdet. Områdets udpegningsgrundlag udgøres af sangsvanen. Kysing Fjord er også slutrecipient for lokalplanområdet.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Bilag IV-arter

Omegnen omkring lokalplanområdet kan potentielt rumme følgende arter jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV¹: Arter af flagermus, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Nord for erhvervsområdet er der langs Odder Å flere registreringer af odder. Den korteste afstand herfra og til planområdet er ca. 270 meter. Planlægningen omfatter ikke direkte påvirkning af naturområder hvor odderen færdes. Der kan forekomme øget støj fra området, som dog søges begrænset med støjdæmpende foranstaltninger. Da odderen og dens unger er registreret mellem letbanen og eksisterende erhvervsområder vurderes den ikke at være påvirkelig af et øget støjniveau. Desuden er odderen meget mobil og har mulighed for at sprede sig til områder nedstrøms Odder Å, hvor der er mere uforstyrret og større omkringliggende naturområder. Derfor vurderes planlægningen ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af odderens yngle- og rastemuligheder.

Det kan ikke udelukkes, at der vil kunne forekomme flagermus i træer, som forudsættes fældet inden for planområdet. Hvis der er forekomst af flagermus i træer som skal fældes, skal disse fjernes via udslusning, inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen Søhøjlandet kan rådgive om udslusning og bygherre er forpligtet til at kontakte styrelsen, hvis der under igangværende arbejde opdages flagermus. Såfremt en udslusning af eventuelle flagermus følger Naturstyrelsens anvisninger, vurderes det ansøgte ikke at påvirke den økologiske funktionalitet af raste- og yngleområder for flagermus.

I overensstemmelse med Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) vurderes det, at en eventuel påvirkning af nærmeste habitatområde eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV hverken vil ændres eller forværres af de nye muligheder, planlægningen vil give.

Naturbeskyttelsesloven

De nærmeste naturområder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 er Rævs Å og Odder Å, samt omkringliggende enge og moser.

Rævs Å ligger ca. 50 m fra nærmeste afgrænsning af lokalplanens område D2, som skal anvendes til regnvandshåndtering og den østligste del af område D2 ligger således inden for 150 m åbeskyttelseslinjen, som ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 afkastes af Rævs Å.

Da område D2 udlægges til regnvandshåndtering, hvilket bl.a. har til formål at regulere afstrømningshastigheden til recipienten via tilbageholdelse af regnvand i flere succesive bassiner ned mod åløbet, vurderes det ikke at Rævs Å vil blive negativt påvirket af planlægningen.

¹ Faglig rapport fra DMU nr. 635

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Desuden fastlægges der bestemmelser for delområde D2, som skal bidrage til at sikre en god landskabelig indpasning af regnvandsbassinerne og etablering af en beplantning, som kan bidrage til bedre leve- og fourageringsmuligheder for mange arter af vilde dyr sammenlignet med den hidtidige jordbrugsdrift i området.

Da anlæggene forventes at få en positiv påvirkning af recipienten Rævs Å, vil Odder kommune dispensere fra Naturbeskyttelseslovens § 16 til de anlæg til lokal håndtering af regnvand, som planen muliggør i lokalplanens område D2.

Lokalplanens område D1 omfatter mest områder, som har været i jordbrugsdrift og vurderes generelt ikke at give mulighed for indgreb, som rummer biologisk mangfoldighed eller værdifulde levesteder for dyr eller planter.

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder inden for planlægningsområderne. Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og museerne adviseres, jf. museumsloven § 26.

Inden for lokalplanområdet er der digitalt registreret beskyttede sten- og jorddiger – hovedsagelig langs med matrikelskel. Enkelte adgangsgivende gennembrud vil ikke kunne undgås, men vurderes ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af oplevelsen af digerne, som ved besigtigelse har vist sig at være knapt synlige over terræn.

Lokalplanen begrænser derudover gennembrud af digerne og fastlægger på baggrund af besigtigelse placeringen af gennembruddene med henblik på at begrænse negativ påvirkning af oplevelsen af kulturarven.

Da lokalplanen således regulerer, hvor og hvordan digerne kan ændres, vil der kunne dispenseres fra beskyttelsen før planens endelige vedtagelse til de gennembrud, som planen muliggør, således at senere dispensationsansøgninger hertil overflødiggøres.

Vejloven

Nyanlæg og ændringer af vejtilslutninger og vejadgange til ejendomme inden for lokalplanens område skal ske i henhold til vejloven og godkendes af vejmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

Jordforureningsloven

Jordflytninger fra lokalplanens område søges minimeret gennem udlæg af arealer til og anlæg af støjafskærmende beplantede jordvolde.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Området er ikke områdeklassificeret, da der er tale om landzonearealer, hvoraf hovedparten hidtil har været anvendt til jordbrug, og der er ikke registreret jordforurening inden for området.

Jordflytninger skal anmeldes til kommunen på jordweb.dk, hvis ét af følgende kriterier er opfyldt:

- Matriklen er omfattet af områdeklassificeringen.
- Den opgravede jord, der føres bort fra ejendommen, er forurenet.
- Jorden der flyttes, stammer fra en kortlagt del af en ejendom.
- Jord flyttes fra et areal, der anvendes som offentlig vej.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder i overensstemmelse med de aktuelt angivne grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger. Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udearealer (herved forstås de primære opholdsarealer). Institutioner mv. kan også være omfattet.

Virksomhedsstøj

De miljømæssige krav til virksomheder reguleres på grundlag de grænseværdier for virksomhedsstøj, som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984.

Støjbidrag fra kørsel inden for den enkelte virksomheds ejendom defineres som virksomhedsstøj. Såvel denne støj som støj fra virksomhedens øvrige drift skal derfor i skel mod tilstødende og/eller nært beliggende ejendomme med mere støjfølsomme anvendelser overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984.

Syd for Rude Havvej er der etableret et åbent lavt boligområde i kategori 5, mens boligbebyggelse i den omgivende landzone almindeligvis vil blive henregnet til kategori 3 for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanens område D1 nord for Rude Havvej kan anvendes til forskellige erhvervsanvendelser i virksomhedsklasse 2-4 og langs med erhvervsområdets sydlige afgrænsning planlægges der anlagt en 3,0 m høj beplantet støjvold.

Derudover kan der etableres yderligere fysisk støjafskærmning af de enkelte ejendomme og virksomheder i område D1, hvis konkrete støjmålinger mod forventning skulle vise, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ikke kan overholdes i forhold til ejendomme med en mere støjfølsom anvendelse.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18- 22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Skematisk angivelse af grænseværdier for virksomhedsstøj i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984.

Vejtrafikstøj

Miljøstyrelsen har i sin støjvejledning fra 2007 opstillet nye vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Disse er fastsat ud fra den foreliggende viden om støjens generende virkning, og der er forskellige grænseværdier i forskellige typer af områder.

Rude Havvej udgør en af hovedfærdselsårerne til og fra Odder by, og boligbebyggelse tæt på vejstrækningen, som ikke er fysisk støjaf-

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

skærmet, oplever på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse en støjpåvirkning, som beregnes til at ligge mellem 53 og 58 dBa.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er som udgangspunkt:

Områdetype	L _{den}
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og bydelsparker.	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

På baggrund af de seneste trafiktællinger på den relevante strækning af Rude Havvej og en fremskrivning heraf, som medtager udbygning af det kommende erhvervsområde, omfattet af lokalplan nr. 1136, har kommunen ladet udarbejde en støjberegning.

For boligbebyggelse lige syd for erhvervsområdet over for Jernaldervej viser støjberegningen, at påvirkningen langs skel på de ejendomme ved Åkjær, som ligger direkte ud til Rude Havvej, kan forventes at overstige 58 dBa. Dog vil der på størstedelen af disse ejendommes udearealer ikke ske en overskridelse af grænseværdien på 58 dBa og for udearealerne allernærmest Rude Havvej forventes den øgede påvirkning at ligge mellem 58 og 63 dBa.

Syd for det kommende erhvervsområde er der etableret en større, aktiv jordbrugs- og entreprenørvirksomhed, som genererer en del af den nuværende tungere trafik på Rude Havvej. På denne baggrund forventes planlægningen ikke at give anledning til en væsentlig mærkbar ændring i påvirkninger fra erhvervstrafik på Rude Havvej i forhold til de nærmeste boligområder.

Landbrugsloven

Ifølge landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten ophæves inden for arealer, som ved lokalplanlægning inddrages i byzone, eller sommerhusområde eller inddrages til andre offentlige formål. Ophævelsen kan finde sted på grundlag af "Landinspektørerklæring om ophævelse af landbrugspligt - § 6" i forbindelse med udstykning.

Miljøvurderingsloven

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved begrebet miljø forstås bæredygtighed, den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv,

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Miljøscreeningen er udarbejdet med udgangspunkt i et 0-alternativ, som er den anvendelse og bebyggelse, som allerede er etableret på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. De miljøtemaer, sektorer og forhold i den fysiske planlægning, der er vurderet, fremgår af screeningen, som kan ses ved henvendelse på rådhuset.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 22 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan nr. 1136 ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet. Byrådet har derfor afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. Byrådets afgørelse bekendtgøres offentligt med en klagevejledning samtidig med den offentlige bekendtgørelse af, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Servitutter

Der er ikke tinglyst servitutter eller deklARATIONER, som kan udgøre en hindring for lokalplanens realisering.

Der er den 19. juli 2019 tinglyst en vejbyggelinje på blandt andet matr. nr. 6a og 13a, Odder by, Odder i tilknytning til arealreservationen til den kommende omfartsvej langs med lokalplanområdet østlige afgrænsninger, men vejbyggelinjen ligger ikke inden for lokalplanens område. Odder Kommune er påtaleberettiget.

Ejere, bygherrer og rådgivere skal generelt selv sikre sig overblik over servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder. I forlængelse heraf henledes opmærksomheden på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Bæredygtighed

Det er byrådets målsætning at gøre Odder Kommune til en grøn kommune bl.a. ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men byrådet vil også gerne gennem planlægningen inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Affald, vandforsyning og spildevandsrensning har betydning for den miljøbelastning, de enkelte bygninger medfører. Anvendelse af gode byggematerialer, der skaber sunde bygninger, har generel betydning for sundhedstilstanden. Mange foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Tilgængelighed

Den fysiske tilgængelighed er en nødvendig forudsætning for deltagelse i sociale, kulturelle og erhvervsområde aktiviteter i samfundet. Det er vigtigt, at gældende regler bliver overholdt, så der ikke fortsat sker en tilgang af nyt ikke tilgængeligt byggeri og anlæg.

Bygherre og rådgivere er forpligtet til at sikre, at alle byggelovgivningens krav om tilgængelighed for alle er opfyldt i det enkelte projekt. Tilgængelighedskravene i byggelovgivningen har samme juridiske gyldighed som f.eks. kravene til konstruktioner og brandsikkerhed. Det vil sige, at overholdelse af tilgængelighedskravene påses i byggesagsbehandlingen.

Teknisk forsyning

Elforsyning

Elforsyningen kan ske fra de forsyningsselskaber, som normalt forsyner byområdet. Der henvises til det liberaliserede elmarked.

Vandforsyning

Området er omfattet af Odder Kommunes vandforsyningsplan.

I vandforsyningsplanen er lokalplanområdet medtaget i forsyningsområdet for Odder Vandværk A.m.b.a.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Odder Kommune.

Kloakforsyning

Lokalplanens delområde D1 skal separatkloakeres, mens delområde D2 ikke forudsættes tilsluttet spildevandsafledning.

Det kommende erhvervsområde – lokalplanens område D1 - er vandlidende, og hvis større dele af området desuden skal befæstes og bebygges, er det nødvendigt, at der samtidig planlægges for særlige tiltag til håndtering af regnvand fra området. Regnvand fra lokalplanens område D1 i erhvervsområdet forudsættes forsinket nord for Rude Havvej, inden det via rør langs med ledes under Rude Havvej til lokalplanens område D2 og dette områdes eksisterende og kommende anlæg til regnvandshåndtering, hvor det kan holdes tilbage inden en kontrolleret udledning til Rævs Å.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Lokalplanbestemmelser

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge lokalplanområdet nord for Rude Havvej til erhvervsformål,
- at udlægge lokalplanområdet syd for Rude Havvej til offentlige formål i form af tekniske anlæg til lokal regnvandshåndtering,
- at muliggøre opførelse af ny erhvervsbebyggelse og anlæg samt nedrivning af eksisterende bebyggelse, og
- at fastlægge bestemmelser for beplantning, som kan medvirke til en god indpasning i forhold til det omgivende landskab.

2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr. nr. ene 15cx og 36a Odder by, Odder samt dele af matr. nr. ene 5, 6a, 13a og 16g Odder by, Odder samt alle parceller, der efter den 1. december 2020 udstykkes inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne D1 og D2, som vist på kort 2 og 3.
- 2.3 Delområde D1, som omfatter matr. nr. 36a samt dele af matr. nr. ene 5, 6a og 13a Odder by, Odder, overføres til byzone med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1136.
- 2.4 Delområde D2, som omfatter matr. nr. 15cx og del af matr. nr. 16g, Odder by, Odder, forbliver i landzone.

Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1136 tillægges lokalplanen bonusvirkning, som erstatter landzonetilladelser jf. Planlovens §35, stk. 1, for de anlæg, som lokalplanen muliggør i lokalplanens delområde D2 jf. pkt. 3.2, 4.3, 5.1, 5.6, 5.7, 8.9, 9.8 samt 11.1.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Nord for Rude Havvej udlægges lokalplanens delområde D1 til erhvervsformål i byzone.

Derudover kan der i delområde D1 etableres anlæg til lokal forsinkelse og nedsivning af regnvand og fysisk støjafskærmning samt plads for langtidsparkering af lastbiler.

- 3.2 Syd for Rude Havvej udlægges lokalplanens delområde D2 til offentlige formål såsom tekniske anlæg i landzone.

Området må kun anvendes til tekniske anlæg til brug for regnvandshåndtering og til rekreative formål, som kan forenes med anlæg og drift af disse tekniske anlæg.

Der kan i område D2 etableres stiforbindelser og veje i overensstemmelse med områdets anvendelser.

- 3.3 Inden for lokalplanens område kan der opføres de nødvendige tekniske anlæg til privat eller almen forsyningsvirksomhed.

Placering og udformning af sådanne anlæg skal godkendes særskilt af Odder Kommune.

- 3.4 Der må ikke etableres nye boliger inden for lokalplanens område. Eksisterende boliger kan sløjfes og eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område kan nedrives.

4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke udstykkes erhvervsgrunde i lokalplanens delområde D1, som ikke kan få vejadgang fra vejstrækningen C-D – og udstykning må desuden kun ske jf. stk. 5.5

- 4.2 Der må ikke udstykkes erhvervsgrunde i lokalplanens delområde D1 med en størrelse mindre end 2.000 m².

- 4.3 I lokalplanens delområde D2 kan der ske udstykning i overensstemmelse med områdets anvendelse jf. stk. 3.2 og efter særlig tilladelse fra Odder Kommune.

Derudover er det en forudsætning for udstykning, at områdets ejere og brugere sikres adgang via områdets sti- og/eller vejforbindelser markeret c – d, e - f og g – h jf. stk. 5.6 og 5.7.

- 4.4 Uanset bestemmelserne i stk. 4.1 – 4.3 kan der derudover ske udstykning af mindre arealer til offentlig eller almen forsyningsvirksomhed.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

- 4.5 Alle matrikulære ændringer skal godkendes af Odder Kommune.

5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanens delområder D1 og D2 må kun ske fra Rude Havvej med maksimalt 3 overkørsler – i princippet som vist på kort 3.

- 5.2 Der udlægges areal i lokalplanens delområde D1 til vej A – B og C – D i mindst 12,0 m bredde – i princippet som vist på kort 3.

Inden for arealudlægget skal der etableres fast og jævn kørebanelægning i mindst 7,0 m bredde og derudover gangsti eller fortov med jævn og fast befæstelse i mindst 1,5 m bredde.

Eventuelle ubefæstede rabatarealer skal tilplantes eller tilsås og vedligeholdes efter tilsvarende principper som angivet i stk. 9.3 og 9.7.

- 5.3 Der udlægges areal i lokalplanens delområde D1 til stiforbindelse a – b i mindst 5,0 m bredde – i princippet som angivet på kort 3.

Stiforbindelse a - b skal etableres med kørefast befæstelse i mindst 3,0 m bredde.

- 5.4 Der må ikke etableres vejadgang til erhvervsgrunde i lokalplanens delområde D1 direkte fra Rude Havvej, fra den kommende omfartsvej eller fra vejstrækning A – B i lokalplanens delområde D1.

- 5.5 Der må ikke etableres vejadgange fra erhvervsgrunde i lokalplanens delområde D1 til vejstrækning C – D, hvor vejsiden er markeret med en rød streg – i princippet som vist på kort 3.

- 5.6 I lokalplanens delområde D2 kan der etableres vej og/eller stiforbindelser - i princippet med et forløb som vist med markering af strækning c – d og e – f på kort 3.

Forbindelse c – d skal være offentligt tilgængelig for gående som rekreativ forbindelse til Rævs Å.

Forbindelse e – f skal være tilgængelig for færdsel til og fra ejendommen matr. nr. 16e og den del af matr. nr. 16g, Odder by, Odder, som ligger uden for lokalplanens område.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

Bredde og befæstelse af ovennævnte forbindelser skal være egnede til den færdsel, som forbindelserne forudsættes anvendt til.

- 5.7 Eksisterende vej g - h i lokalplanens delområde D2 fastholdes uændret til færdsel til og fra ejendommene matr. nr. 15c og 16e Odder by, Odder.
- 5.8 Ved indretning og anlæg af veje, parkeringsarealer og vendepladser, skal det sikres, at det renovationsselskab, som service- rer lokalplanområdet, kan få adgang til at betjene affaldspladser og/eller affaldsbeholdere.

Parkering

- 5.9 Al parkering og manøvrering samt af- og pålæsning, som genereres af erhvervsmæssig drift i lokalplanens delområde D1, skal finde sted inden for den enkelte virksomheds egen grund.
- 5.10 Ved opførelse af ny erhvervsbebyggelse samt ved til- og ombygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse i lokalplanens delområde D1 skal der etableres et antal parkeringspladser på egen grund, som efter bygningsmyndighedens vurdering kan dække den enkelte virksomheds behov².

Ved nyetablering, omlægning og udvidelse af parkeringsareal til erhvervsbebyggelse skal der være eller alternativt anlægges mindst 1 handicappignet parkeringsplads til hver virksomhed med en størrelse på mindst 3,5 x 5,0 m.

- 5.11 Kørearealer og handicapparkeringspladser i lokalplanens delområde D1 skal anlægges med fast og jævn belægning.

Øvrige parkeringspladser i delområdet kan alternativt etableres med græsarmering, ral, grus eller en anden type vandgennemtrængelig befæstelse.

6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 Belysning af færdsels- og oplagsområder i lokalplanens delområde D1 skal afskærmes eller afblændes, så det ikke virker blændede på naboarealer eller virker dominerende i forhold til det omgivende åbne land.
- 6.2 Belysningsarmaturer til belysning af offentlige veje og stier inden for lokalplanens delområde D1 skal være ensartede.

Der må ikke etableres anlæg til belysning i lokalplanens delområde D2.

² I byggeansøgninger skal der redegøres for virksomhedernes parkeringsbehov og arealudlæg til parkering og manøvrearealer, således at der efter bygningsmyndighedens vurdering kan anlægges tilstrækkelige arealer i overensstemmelse med bygningsreglementet.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

6.3 Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

Dog kan anlæg til håndtering af regnvand udføres som åbne render, damme o. lign. i overensstemmelse med stk. 9.8.

7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte erhvervsgrund i lokalplanens delområde D1.

7.2 Bebyggelse i lokalplanens delområde D1 må maksimalt opføres i 2 etager og må ikke etableres med en højde, som overstiger 12,0 m over færdig byggemodnet terræn.

Enkelte mindre bygningsdele kan dog gives en større højde, hvis dette er nødvendigt for virksomhedens drift eller vurderes hensigtsmæssigt af miljøhensyn.

7.3 I lokalplanens delområde D1 må bebyggelse og faste anlæg³ ikke etableres nærmere

- 5,0 m fra vejskel,
- 3,0 m fra naboskel,
- 3,0 m fra eksisterende pilehegn samt beskyttede diger, og arealudlæg til regnvandsforsinkelse, støjvolde og hegnsbeplantning vist på kort 3.

7.4 Der må ikke opføres bebyggelse i lokalplanens delområde D2 uden særskilt tilladelse fra kommunen i hvert enkelt tilfælde⁴.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde D1

8.1 Inden for den enkelte erhvervsgrund skal bebyggelse fremstå med et tydeligt helhedspræg og med ensartet formgivning, detaljering, materiale- og farvevalg for samme type bygningsdele.

Eventuel overfladebehandling og farvevalg skal være ensartet for samme type bygningsdele og faste anlæg og skal fremstå afdæmpet og diskret.

Der må ikke anvendes blanke/reflekterende facade- eller tagbeklædninger.

³ Lokalplanen tilsidesætter ikke bygningsreglementets bestemmelser vedrørende fastlæggelse af niveauplan, afstande og højdegrænseplan.

⁴ Lokalplanens bonusvirkning for de anlæg i landzone, lokalplanen muliggør i delområde D2, omfatter ikke bebyggelse, som derfor vil forudsætte landzonetilladelse.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

- 8.2 Facadebeklædning på ny bebyggelse skal fremstå med en ensartet og mat overflade.

Derudover kan facader uden arealbegrænsning etableres som glaspartier.

- 8.3 Tage skal enten etableres med en ensartet hældning eller skal alternativt fremstå som flade tage med en hældning på maksimalt 4°.

- 8.4 Tagbeklædning skal være ensartet for den enkelte virksomheds bebyggelse.

Medmindre der anvendes tegl, skal farven på tagbeklædning fremstå ensartet mat sort eller grå eller alternativt begrønnes med dertil egnede plantearter.

- 8.5 Ovenlys, glaspartier og anlæg til indvinding af solenergi, som etableres på bebyggelsens tagflader, skal følge tagfladernes hældning, medmindre elementerne er placeret bag murkroner, der visuelt afskærmer dem, så de ikke er synlige fra omgivelserne.

Skiltning og reklame

- 8.6 Der må på den enkelte erhvervsjendom i lokalplanens delområde D1 kun skiltes og reklameres for erhverv, som aktuelt drives på den pågældende ejendom.

- 8.7 Skilte på bebyggelse i lokalplanens delområde D1 skal tilpasses facadens dimensioner og må ikke opsættes, så overkanten af skiltet rager op over den pågældende bebyggelses tagfod eller gavltrekant.

- 8.8 Der må der ikke inden for lokalplanens delområde D1 etableres fritstående pyloner eller skilte på terræn med en størrelse, som overstiger 3 m² eller med en højde over færdigt terræn, som overstiger 4,0 m.

- 8.9 I lokalplanens delområde D2 må der kun opstilles 1 mindre henvisningsskilt ved overkørslen til Rude Havvej.

9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel mod nabo, vej eller sti end 1,0 m eller terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m fra færdigt byggemodnet terræn uden særskilt godkendelse fra Odder Kommune.

- 9.2 Tilstanden af beskyttede diger og eksisterende pilehegn inden for lokalplanens delområde D1, som er vist på kort 3, må ikke forstyrres eller ændres ud over de gennembrud, som kan fore-

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

tages langs med vej C - D i overensstemmelse med stk. 5.5 for at muliggøre vejadgang til nye erhvervsgrunde.

Derudover må der ikke foretages jordarbejder nærmere end 3,0 m fra de skel, langs hvilke der er registreret beskyttede diger – i princippet som vist på kort 3.

- 9.3 Der udlægges areal til afskærmende beplantning i mindst 5,0 m bredde i lokalplanens delområde D1, hvor området grænser op til det åbne land og hvor der ikke er registreret bevaringsværdige diger – i princippet som vist på kort 3.

Inden for arealudlægget skal eksisterende beplantning opretholdes og suppleres med blandet hegnsbeplantning sammensat af forskellige løvfældende vilde arter⁵, som er almindeligt forekommende i Danmark.

- 9.4 Ikke befæstede arealer inden for areal til veje og stier udlagt jf. stk. 5.2 og 5.3 skal tilplantes efter tilsvarende principper som læhegn jf. stk. 9.3 og/eller tilsås og henligge som åbne engliggende arealer, der maksimalt må slås 2 gange årligt.

- 9.5 Der udlægges areal i 12,0 m bredde i lokalplanens delområde D1 til etablering af en mindst 3,0 m høj støjvolde nord for skel til ejendommen matr. nr. 38b, Odder by, Odder – i princippet som vist på kort 3.

Derudover kan der etableres yderligere støjafskærmninger efter behov, hvis det viser sig, at grænseværdierne i miljøstyrelsens aktuelle vejledninger om virksomhedsstøj overskrides i forhold til ejendomme med en mere støjfølsom anvendelse.

- 9.6 Støjvolde i lokalplanens delområde D1 skal etableres med blandet hegnsbeplantning sammensat af forskellige løvfældende vilde arter⁶.

Andre former for fysisk støjafskærmning skal i forhold til naboarealer etableres bagved samme type hegnsbeplantning eller alternativt udformes med espalier og tilplantes mod naboarealer med hurtigt voksende slyngplanter⁶.

⁵ Egnede arter kunne for eksempel være:

Fuglekirsebær (Prunus avium)

Alm. Røn (Sorbus aucuparia)

Alm. Hassel (Corylus Avellana)

Alm. Hyld (Sambucus niger)

Alm. Hvidtjørn (Crataegus laevigata)

Alm. Hæg (Prunus padus)

Alm. Syren (Syringa vulgaris)

Skovæble (Malus sylvestris)

Dunet Gedeblad (Lonicera xylosteum)

⁶ Egnede arter kunne for eksempel være:

Alm. Gedeblad / vild Kaprifolie (Lonicera periclymenum)

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

- 9.7 Der udlægges arealer til regnvandsforsinkelse - f.eks. som lavninger i terrænet - i lokalplanens delområde D1 – i princippet som vist på kort 3.

Forsinkelsesarealerne skal anlægges efter følgende principper:

- Der skal plantes en række træer af arten Fuglekirsebær (*Prunus avium*) – i princippet i et antal og med en placering som angivet på kort 3.
- Øvrige ikke befæstede områder skal tilsås og henligge som åbne englignende arealer, der maksimalt må slås 2 gange årligt.

- 9.8 Anlæg til lokal forsinkelse, opsamling, håndtering og afledning og af regnvand i lokalplanens delområde D1 og D2 skal udformes således, at
- de ikke forårsager ureguleret eller utilsigtet vandtilstrømning til ejendomme inden for eller uden for lokalplanplanens område, og
 - synlige anlæg fremstår som naturlignende vådområder, lavbundsarealer eller lignende.

- 9.9 Udendørs oplag og affaldshåndtering i lokalplanens delområde D1 må kun finde sted på den enkelte virksomheds egen grund.

Affaldshåndteringsområder skal afskærmes mod indblik fra naboejendomme eller offentlig vej af fast hegn eller beplantning.

10 Miljøforhold

- 10.1 Området må kun anvendes til erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasse 2-4.
- 10.2 Der skal etableres støjvold i delområde D1 jf. stk. 9.5 og 9.6 - i princippet placeret som vist på kort 3.

Støjvolde skal etableres i en højde som sikrer, at støjpåvirkning ikke overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdi for virksomhedsstøj.

11 Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Erhvervsgrunde i lokalplanens delområde D1 må ikke tages i brug eller bebygges, før
- de i stk. 5.10 nævnte parkeringspladser er etableret,

Alm. Skovranke (Clematis Vitalba)
Vedbend (Hedera helix)

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

- den i stk. 9.3 forudsatte hegnsbeplantning er etableret,
- den beplantede støjvold er etableret i overensstemmelse med stk. 9.5, 9.6 og 10.2,
- anlæg til forsinkelse af regnvand er etableret med beplantning i overensstemmelse med stk. 9.7 og 9.8, og
- anlæg til regnvandshåndtering i lokalplanens delområde D2 er etableret i overensstemmelse med stk. 9.8.

12 Lokalplanens retsvirkninger

Lov om Planlægning § 18:

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen⁷.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg, med mindre det er indeholdt i planen⁸.
- 12.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.4 Efter § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen inden for en periode på 5 år efter lokalplanens ikrafttræden ekspropriere private ejendomme eller rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

⁷ En lokalplan medfører ikke handlepligt, men hvis der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder

13 Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til lokalplan nr. 1136 for et erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder den 7. december 2020



Uffe Jensen
Borgmester

/



Henning Haahr
Kommunaldirektør

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 9. december 2020 til den 3. februar 2021

Lokalplan nr. 1136 er vedtaget endeligt den 17. maj .2021 i henhold til planloven § 27.

På byrådets vegne.



Uffe Jensen
Borgmester

/

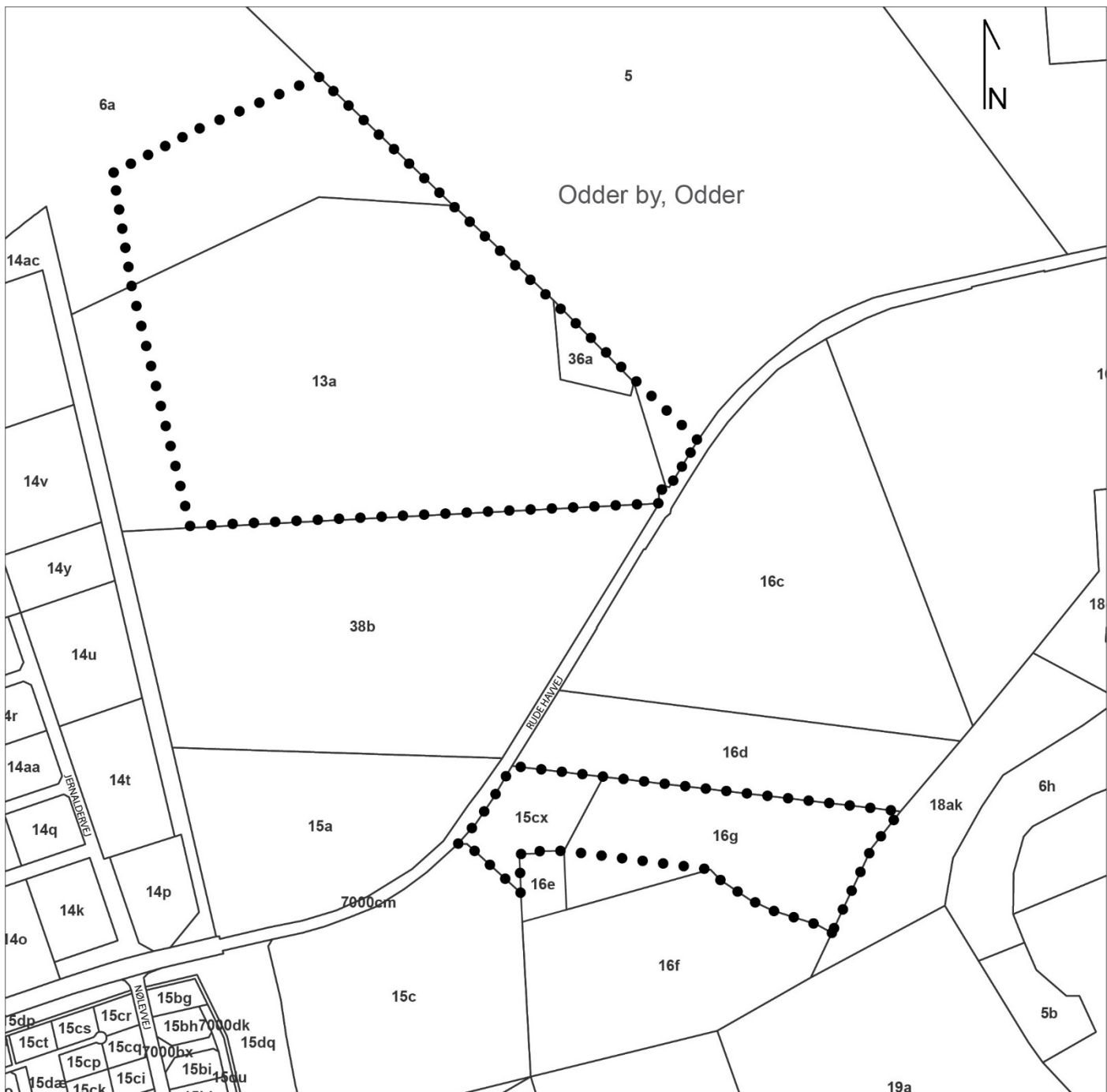


Henning Haahr
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 19.05.2021.

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder



Signatur:

••••• Lokalplanrådets afgrænsning

Lokalplan nr. 1136

Kort 1
Matrikelkort 1:5.000

LOKALPLAN

Lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder



Signatur:



Lokalplanområdets afgrænsning

D1, D2

Delområdebetegnelser

Lokalplan nr. 1136

Kort 2

Ekst. forhold 1:5.000



Signatur:

- ● ● ● Lokalplanområdets og delområdernes afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende skel
- - - Vejledende angivelse af 150 m åbeskyttelseslinje afkastet af Rævs Å
- ⋯ Digital registrering af beskyttede diger, som skal respekteres jf. stk. 7.3, 9.2 og 9.3
- Principiel angivelse af eksisterende pilehegn, som skal respekteres jf. stk. 7.3
 - ▶ Principiel angivelse af vejadgange fra Rude Havvej til lokalplanens områder jf. stk. 5.1
- Principiel angivelse af eksisterende vej jf. stk. 5.7
- Principiel angivelse af 12 m bredt udlæg til vej jf. stk. 5.2
- Principiel angivelse af 5 m bredt udlæg til sti jf. stk. 5.3
- Principiel angivelse af vejsider, hvortil der ikke må etableres overkørsel jf. stk. 5.5
- ◀⋯ Principiel angivelse af vej- og/eller stiforbindelse jf. stk. 5.6
- ⋯ Eksempel på mulig udstykning
- Principiel angivelse af arealudlæg til regnvandshåndtering jf. stk. 9.7
- ||||| Principiel angivelse af 12 m bredt arealudlæg til støjvold jf. stk. 9.5
- ||||| Principiel angivelse af 5 m bredt areal til hegnsbeplantning jf. stk. 9.3
- ● ● ● Princip for træbeplantning jf. stk. 9.7

Lokalplan nr. 1136

Kort 3
Lokalplankort 1:5.000