



ODDER LOKALPLAN

KOMMUNE NR. 5025b

For et område til boligformål ved Spøttrup Strandvej i Hov – 9.6.2008

Lokalplan for et område til boligformål beliggende ved Spøttrup Strandvej i Hov.

Udarbejdet af

Odder Kommune ved Teknisk Afdeling i samarbejde med Land & Plan A/S i Horsens.

Indholdsfortegnelse

Bilag til lokalplanen

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.....	A
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	B

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål.....	1
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	1
3. Områdets anvendelse.....	2
4. Udstykninger	2
5. Veje og parkeringsforhold.....	2
6. Tekniske anlæg og forsyning	4
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	4
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
9. Ubebyggede arealer	7
10. Støjforhold	8
11. Grundejerforening.	8
12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
13. Tilladelser fra andre myndigheder	9
14. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	9
15. Vedtagelsespåtegning.....	11

Kort nr. 1	Matrikulære forhold
Kort nr. 2	Eksisterende forhold
Kort nr. 3	Fremtidige forhold – Lokalplankort
Kort nr. 4	Ejerforhold
Kort nr. 5	Retningsgivende bebyggelsesplan

Bilag til lokalplanen

Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Lokalplanen omfatter et areal på 21,1 ha beliggende i det nordlige Hov. Arealet afgrænses mod vest af Hovvej, mod nord af åbne marker og mod øst og syd af Spøttrup Strandvej. Området skråner ca. 10 højdemeter fra vest mod øst.



Lokalplanområdet skråner fra vest mod øst (mod kysten). Kysten kan ikke ses fra området pga. eksisterende beplantning og bebyggelse, men vandet kan ses fra flere steder i lokalplanområdet.

Arealet består af matr. nr. 7b, 7g, del af 1a, del af 4a og del af 7000f alle Spøttrup by, Halling. Hele området ejes af private grundejere.

Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål. Hele området er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet ud fra private grundejeres ønsker om at udstykke arealet til boliger. Byrådet ønsker samtidig at imødekomme den efterspørgsel, der er på åben lave og tæt lave boliger i Hov. Lokalplanen skal endvidere sikre en hensyntagen til områdets placering i den kystnære zone samt, at indpasning af bebyggelse, veje, beplantning mv. sker med respekt for områdets landskabsmæssige kvaliteter.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder jf. kort nr. 3. Delområderne omfatter en blanding af åben lave boliger, tæt lave boliger og 2 eksisterende gårdbebyggelser. Bebyggelsesområderne er placeret som felter, der strækker sig mod øst og vest ud i landskabet. Mellem bebyggelserne udlægges grønne kiler af parklignende karakter med interne stiforbindelser, opholds- og aktivitetspladser. Derved gives gode muligheder for udsyn og kig internt i området og mod vand og landskab.

Trafikalt tænkes området forsynet med en ny central nord-syd gående stamvej, hvorfra de enkelte boligveje forgrener sig mod både øst og vest.

Det interne stisystem forbindes med det eksisterende stinet i Hov ved Askelunden og Fyrrevænget, og der kan anlægges trampestier fra boligenklaverne ned mod stranden. Derved opnås der optimale forbindelser for gående og cyklende ind og ud af området.

Det tilstræbes, at bebyggelsen fremstår varieret og mangfoldig, og at det enkelte hus opføres i kvalitetsbetonet arkitektur. Eksempler ses nedenfor.



Delområde I – åben/lav bebyggelse med max. højde 6,5 m

Delområdet ligger i den lavest beliggende del af lokalplanområdet og kan rumme 58 nye parcelhusgrunde med en størrelse på 800-900m². Parcellerne ligger koncentreret omkring 5 boligveje, der alle har et kileformet forløb, hvorved den grønne karakter i området understreges. For at opnå en helhed i området, også set fra vandsiden, er der på parcellerne udlagt en 3 m bygge- og placeringslinje, hvor bygningernes længste facade skal placeres. Bebyggelse må opføres i max. 1½ etage, og højden må ikke overstige 6,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen skal fremstå med facader i farverne sort, hvid eller jordfarver.

Delområde II – åben/lav bebyggelse med max. højde 8,5 m

Delområdet ligger i den højest beliggende del af lokalplanområdet og kan rumme 24 nye parcelhusgrunde med en størrelse på 800-900m². Parcellerne ligger koncentreret om 2 boligveje med samme grønne karakter som for delområde I. Der er, som i delområde I, udlagt en 3 m bygge- og placeringslinje, hvor bygningernes længste facade skal placeres. Bebyggelse skal opføres i 2 etager på de 8 vestligste grunde, som vist på kort nr. 3. I den øvrige del af området må bebyggelse opføres max. med 1½ etage. For hele delområdet må bebyggelseshøjden ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Delområde III – tæt/lav bebyggelse

Delområdet udlægges til tæt/lav bebyggelse, hvor der er plads til ca. 16 boliger. Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 25. Bebyggelse må opføres i 1 etage med en max. bygningshøjde på 6,5 m.

Delområderne IVa og IVb – eksisterende åben/lav bebyggelse

Inden for delområderne IVa og IVb kan der opføres og indrettes én bolig pr. ejendom. Lokalplanen hindrer ikke at eksisterende forhold fortsættes. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for delområde IVa må der bygges i max. 1½ etage i en maksimal højde på 6,5 m. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for delområde IVb må der bygges i max. 2 etager i en maksimal højde på 8,5 m.

Fælles grønne arealer

Alle arealer mellem bebyggelsesfelterne som vist på kort nr. 4 udlægges til grønne fællesarealer for hele bebyggelsen. Området tænkes anlagt i græs med et lavt plejeniveau. Der skal som vist på retningsgivende bebyggelsesplan kort nr. 5 etableres grupper af højtstammede tjørn. Der skal i tilknytning til det interne stisystem vist på kort nr. 3 etableres mindst én fælles lege- og opholdsplads.

Inden for delområde I er der et eksisterende regnvandsbassin. Lokalplanen reserverer areal til en eventuel udvidelse af dette bassin, se kort nr. 3. Regnvandsbassinet skal indpasses i det eksisterende terræn og derved også tilføre området en landskabelig og rekreativ kvalitet. Areal der anvendes til udvidelse af regnvandsbassinet, skal overdrages vederlagsfrit til Odder Kommune. Som vist på kort nr. 3 udgør en del af det grønne fællesareal et vandhul, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden af et §3-område må ikke ændres uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven fra Odder Kommune.

Beplantning

Som vist på retningsgivende bebyggelsesplan er der fastlagt en grøn struktur for lokalplanområdet. Langs stamvejen etableres en række højtstammede glansbladet tjørn (*Crataegus lavallei*), ligesom der etableres grupper af højtstammede glansbladet tjørn (*Crataegus Prunifolia* "Splendens") på de fælles grønne arealer.

Såfremt der etableres hegn i skel, skal hegnet udføres som levende hegn i form af bøg. En ensartet hegnsbeplantning vil danne en harmonisk grænse mod de grønne kiler og det åbne land. Hegnsbeplantningen kan dog brydes af åbne haver med en beplantning af spredt karakter.

Der indføres desuden bestemmelser omkring den maksimale højde på beplantning i skel og på de enkelte parceller.

Udstykning

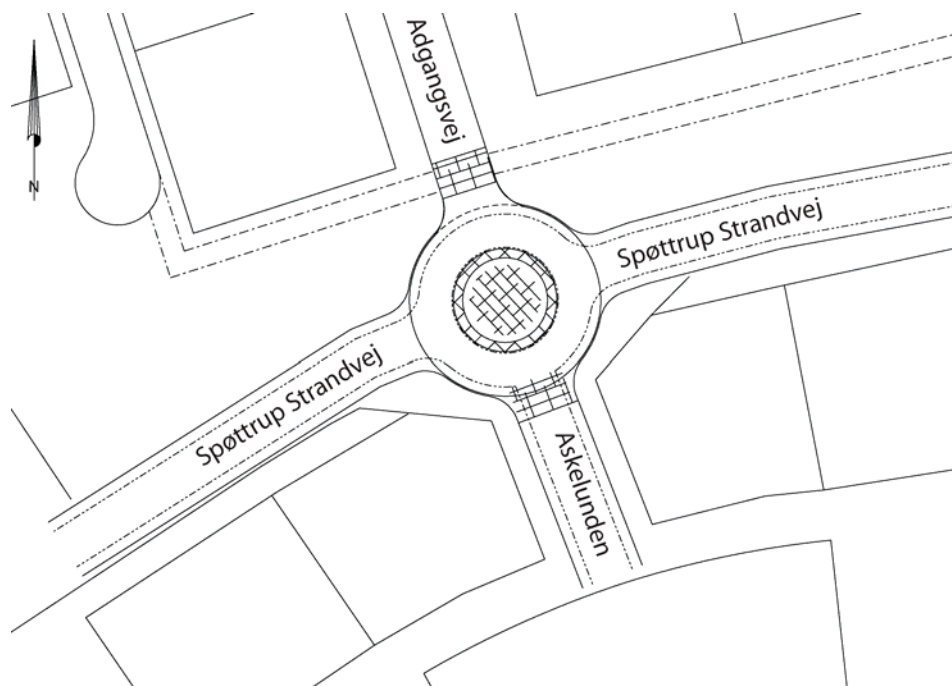
Udstykning indenfor lokalplanens område skal ske med udgangspunkt i den retningsgivende udstykningsplan vist på kort nr. 4, der angiver hvordan området tænkes opdelt. Parcelhusgrunde udstykkes med en minimumstørrelse på 800 m². Storparcellen i delområde III til tæt/lav bebyggelse kan udstykkes i mindre parceller med en minimumstørrelse på 400 m².

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af parceller, der udstykkes efter d. 01.10.2006. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de grønne fælles arealer som vist på kort nr. 4 - ejerforhold. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer herunder snerydning samt opretholdelse og vedligeholdelse af beplantningen.

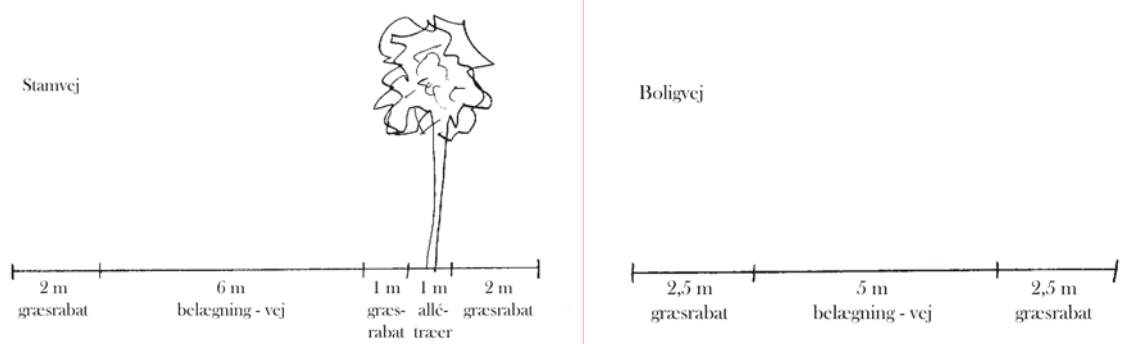
Veje og stier

Der udlægges én adgangsvej til lokalplanområdet via Spøttrup Strandvej. Tilslutningen til Spøttrup Strandvej sker i form af en rundkørsel, der kan udformes som vist på følgende skitse:



Herfra føres adgangsvejen gennem området mod nord med et ”slynget” forløb. Alle veje i området tænkes udformet som stilleveje fx med hævede flader og/eller belægningsskift. Hvor det interne stisystem krydser Spøttrup Strandvej, skal der etableres fartdæmpende foranstaltninger i princippet som vist på kort nr. 3. Udgifter til anlæg på Spøttrup Strandvej i forbindelse med tilslutning til lokalplanområdet vil blive pålagt udstykkeren i henhold til lov om offentlige veje § 70 stk. 3.

Veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje, og vejprofilerne ses af nedenstående figurer.



Private fællesveje og stien a-b inden for lokalplanområdet tilskødes vederlagsfrit til Odder Kommune.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet, matr.nr. 7b, 7g, del af 1a, del af 4a Spøttrup By, Halling. Landbrugspligten forudsættes ophævet på matriklen efter bestemmelser i landbrugslovens § 6, stk. 1. nr. 1. Ophævelsen sker i forbindelse med udstykningen af området.

Naturbeskyttelsesloven

Odder Kommune har i brev af 22. juni 2007 anmodet om endelig ophævelse af skovbyggelinje inden for lokalplanområdet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Det Statslige Miljøcenter har under forudsætning af lokalplanens endelige godkendelse i brev den 6. juli 2007 ophævet skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet. Ophævelsen af skovbyggelinjen blev annonceret i Odder Avis den 18. juli 2007.

Det Statslige Miljøcenter vil samtidig med, at lokalplanforslaget fremsættes i offentlig høring, blive bedt om at bekræfte, at skovbyggelinjen er ophævet.

Inden for lokalplanområdet findes et § 3-område (vandhul). Vandhullet er B-målsat iht. Århus Amts naturkvalitetsplan. Det er ved tilsyn i 2006 konstateret, at målsætningen er opfyldt. Lokalplanen bevarer § 3-vandhullet, der integreres i områdets grønne friarealer. En oprensning af vandhullet samt udjævning af brinker vil forbedre kvaliteten af vandhullet til gavn for de rekreative interesser. En 10-meter bræmme omkring vandhullet er også med til at højne naturkvaliteten. Tilstanden af et § 3-område må ikke ændres uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven fra Odder Kommune.



Inden for lokalplanområdet findes et mindre §3-område, som integreres i områdets fremtidige fælles friarealer.

Planloven - Zonestatus

Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Planloven - Kystnærhedszonen

Med godt 1300 indbyggere er Hov kommunens næststørste by. I byen findes kommuneskole, efterskole, højskole, børneinstitutioner, ældrecenter, idrætshal og medborgerhus m.v. Der er trafikhavn og lystbådehavn. Via trafikhavnen er der forbindelse til Samsø og Tunø.

I kommuneplanen er Hov udpeget til lokalcenter. Da Hov er afgrænset af kysten mod øst og syd samt er berørt af Gersdorfflundfredningen ved Halling Skov mod sydvest, er byudviklingen i

Hov begrænset til en nord- og nordvestlig udvikling. Med disse begrænsninger foreligger der således en særlig planlægningsmæssig begrundelse for en fortsat kystnær lokalisering af byudviklingen.

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder.

Ved anlæg i de kystnære dele af byzonerne, skal der gøres rede for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og der skal anføres begrundelser for bygningshøjder over 8,5 m. Med denne lokalplan planlægges der dog ikke med en bygningshøjde på over 8,5 m. Desuden skal redegørelsen omfatte andre forhold, der er væsentlig for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Landskabsbeskrivelse

Lokalplanområdet er svagt skrånende mod kysten, hvor kote 14 i lokalplanområdets nordvestlige del er det højeste punkt i området, mens kote 3 ved regnvandsbassinet er lokalplanområdets laveste punkt. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af de eksisterende parcelhuskvarterer "Askelunden" og "Fyrrevænget", og mod øst afgrænses det af det eksisterende sommerhusområde "Spøttrup Strand" samt af Hov Camping. Parcelhuskvartererne og sommerhusområdet grænser umiddelbart op til et ca. 5 ha stort fredskovsareal mod syd. Sommerhusområdet og Hov Camping grænser direkte op til kysten mod øst. Mod vest grænser lokalplanområdet op til landevejen Hovvej, mens der mod nordvest og nord findes opdyrket landbrugsjord.



Ortofoto med angivelse af lokalplanområdet og det nærliggende kystlandskab. Tallene henviser til optagepunkterne for visualiseringens grundfotos. Billederne er, med mindre andet er angivet, taget på terrænet i normal mandshøjde.

På den nordlige side af Spøttrup Strandvej findes desuden et større strandeng- og moseareal, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Kystlandskabet er desuden præget af diverse spredte fritliggende gårde/huse samt flere levende hegn, grupper af træer og anden spredt beplantning. Nedenstående kort viser lokalplanområdets placering med angivelse af markante landskabselementer.

Landskabet, som lokalplanområdet er beliggende i, er hovedsageligt landbrugsarealer, og rummer i sig selv ikke specielle landskabskvaliteter, som er væsentlig i forbindelse med natur- og friluftsmæssige interesser.

Indvirkning på kystlandskabet

I det følgende beskrives og vises den planlagte bebyggelses visuelle indvirken på de nære omgivelser set fra forskellige positioner. Fotovisualiseringerne viser et maksimalt udbygget lokalplanområde med maksimale bygningshøjder i forhold til lokalplanens bestemmelser.

I lokalplanen er der foretaget en række hensyn til områdets kystnære placering. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet opføres som en fortsættelse af den eksisterende bebyggelse ved Askelunden og Fyrrevænget. Bygningshøjden må i den vestligste del af området (området vest for den udlagte stamvej) ikke overstige 8,5 m, og kun den nordvestligste bebyggelse mod Hovvej må opføres med 2 fulde etager. I størstedelen af lokalplanområdet (øst for den udlagte stamvej) må bebyggelse ikke overstige 6,5 m. Desuden er bebyggelsesplanen, for at sikre en god overgang mellem bebyggelsen og de rekreative områder, sommerhusområdet og campingområdet, udlagt med en meget åben struktur ned mod disse rekreative områder. Generelt er udnyttelsesgraden af arealet meget lav. Mellem bebyggelserne er udlagt brede, grønne kiler, der giver gode muligheder for kig både ind i og ud af området. Set fra syd og øst vil bebyggelsen være delvist gemt bag den eksisterende nuværende beplantning og bebyggelse, og den vil kun fra ganske få steder fra stranden kunne iagttages delvist.

Følgende billeder og visualiseringer viser bebyggelsens indvirken på kystlandskabet set fra kysten og havet.



Position 6 (Optagetidspunkt: 20.02.2008):

Billedet er optaget fra nordøst mod sydvest (position 6 på oversigtskortet) godt 600 m fra lokalplanområdet. Egetræet i §3-området ses midt i billedet, mens nuværende beplantning og eksisterende bebyggelse beliggende mellem lokalplanområdet og kysten dominerer venstre side af billedet.



Position 6: Samme foto som ovenfor, men nu med lokalplanområdets bebyggelse indlagt. Egetræet i §3-området ses stadig, og den nye bebyggelse følger terrænet og opleves ikke som markant, men som en udvidelse af byen. Fra positionen opleves kystlandskabet som flade landbrugsarealer, og det vurderes, at oplevelsen af landbrugsarealerne kun påvirkes begrænset med et fuldt udbygget lokalplanområde.



Position 7 (Optagetidspunkt: 20.02.2008):

Billedet er optaget fra nordøst mod sydvest (position 7 på oversigtskortet) på en sti ovenfor stranden godt 500 m fra lokalplanområdet. Som det ses af billedet, kan toppen af egetræet i §3-området skimtes.



Position 7: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Herved er det konstateret, at ny bebyggelse pga. nuværende beplantning og eksisterende bebyggelse samt terrænforhold ikke vil kunne ses fra denne vinkel.



Position 8 (Optagetidspunkt: 20.02.2008):

Billedet er optaget fra øst mod vest (position 8 på oversigtskortet) på en sti ovenfor stranden godt 400 m fra lokalplanområdet.



Position 8: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Herved er det konstateret, at ny bebyggelse vil komme til at ligge bag nuværende beplantning og eksisterende bebyggelse, og dermed ikke vil kunne ses fra denne vinkel.



Position 9 (Optagetidspunkt: 20.02.2008):

Billedet er optaget fra øst mod vest (position 9 på oversigtskortet) på en sti ovenfor stranden godt 400 m fra lokalplanområdet. Fra denne vinkel kan taget på rød bygning skimtes gennem et hul i beplantningen.



Position 9: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Herved er det konstateret, at ny bebyggelse er gemt bag nuværende beplantning og eksisterende bebyggelse til venstre for vandværket, og det vil ikke være muligt at se den nye bebyggelse fra denne vinkel.



Position 13 (Optagetidspunkt: 21.01.2007):

Billedet er taget fra dækket på Tunø-færgen mod lokalplanområdet. I billedet ses §3-området, gården i lokalplanområdet samt varmeværket.



Position 13:

Samme billede som ovenfor med bebyggelsen indlagt. Fra denne vinkel er udvidelsen af byen tydelig. Det vurderes at området, på grund af lokalplanens meget præcise bestemmelser vedrørende beliggenhed, bebyggelseshøjder og farver, vil opleves som en homogen udvidelse af Hov by.



Position 1 (Optagetidspunkt 21.09.2006):

Panoramabillede optaget fra øst mod vest (position 1 på oversigtskortet) på stranden ca. 350 m fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger, hvor pilen angiver det.



Position 1:

Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Herved er det konstateret, at ny bebyggelse er gemt bag nuværende beplantning og eksisterende bebyggelse, og det vil ikke være muligt at se den nye bebyggelse fra denne vinkel.



Position 10 (Optagetidspunkt 20.02.2008):

Billedet er optaget fra øst mod vest henover Hov Camping (position 10 på oversigtskortet) på et dige ovenfor stranden ca. 300 m fra lokalplanområdet. Fra denne vinkel kan varmemærkets skorsten samt taget på den eksisterende gård i lokalplanområdet ses.



Position 10:

Samme billede som ovenfor, nu med lokalplanen bebyggelse indlagt. Bebyggelse, der ligger foran gården, vil pga. terrænforholdene i lokalplanområdet ligge mindst 2 m under tagryggene på gården, så ny bebyggelse vil i meget begrænset omfang kunne ses fra denne vinkel. Desuden ses det af bebyggelsesplanen for lokalplanområdet, at størstedelen af området foran gården friholdes for bebyggelse.



Position 11 (Optagetidspunkt 20.02.2008):

Panoramabillede optaget fra øst mod vest (position 11 på oversigtskortet) på en sti ovenfor stranden ca. 300 m fra lokalplanområdet. Røgen fra varmeværkets skorsten kan ses i billedet.



Position 11: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Her-ved er det konstateret, at lokalplanområdet ligger bag ved sommerhusområdet og ikke kan ses fra denne vinkel.



Position 12 (Optagetidspunkt 20.02.2008):

Billede optaget fra øst mod vest (position 12 på oversigtskortet) på en sti ovenfor stranden ca. 350 m fra lokalplanområdet. Her opleves kystlandskabet som en blanding af strand og skov og lokalplanområdet er helt skjult bag beplantning mv. Samme oplevelse fås ved færden længere mod syd, da der findes en del skov langs kysten her, bl.a. et større fredskovareal.



Position 12: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Fra positionen opleves kystlandskabet som en blanding af strand og skov og det er konstateret at lokalplanområdet er helt skjult bag beplantning mv. Samme oplevelse fås ved færden længere mod syd, da der findes en del skov langs kysten her, bl.a. et større fredskovareal.

Med bebyggelsen flyttes bygrænsen mod nord, og pga. de åbne vidder mod nord og vest er bebyggelsens indvirken på omgivelserne tydeligst, når lokalplanområdet betragtes fra nord og vest. Den visuelle påvirkning af omgivelserne vil fremstå som en homogen byudvidelse, da lokalplanen foruden bestemmelser om bebyggelsens højder, også har bestemmelser om at tagfladerne kun må etableres i sorte farver, og at der ikke må anvendes glaserede tagmaterialer.

Følgende visualiseringer viser bebyggelsens indvirken på kystlandskabet set fra forskellige positioner, der ikke ligger langs kysten.



Position 16 (Optagetidspunkt 20.02.2008):
Billede optaget fra syd langs Hovvej. Huset i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet kan ses.



Position 16: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Det er konstateret, at ny bebyggelse ikke vil kunne ses ved færden fra Hov ad Hovvej.



Position 17 (Optagetidspunkt 20.02.2008):
Billede optaget fra syd langs Hovvej. Bebyggelsen, der ses i billedet er parcelhuskvarteret Askelunden.



Position 17: Samme foto som ovenfor, hvor der er indlagt en model af den nye bebyggelse i en terrænmodel. Det er konstateret, at ny bebyggelse ikke vil kunne ses ved færden fra Hov ad Hovvej, da lokalplanområdet er beliggende bag Askelunden.



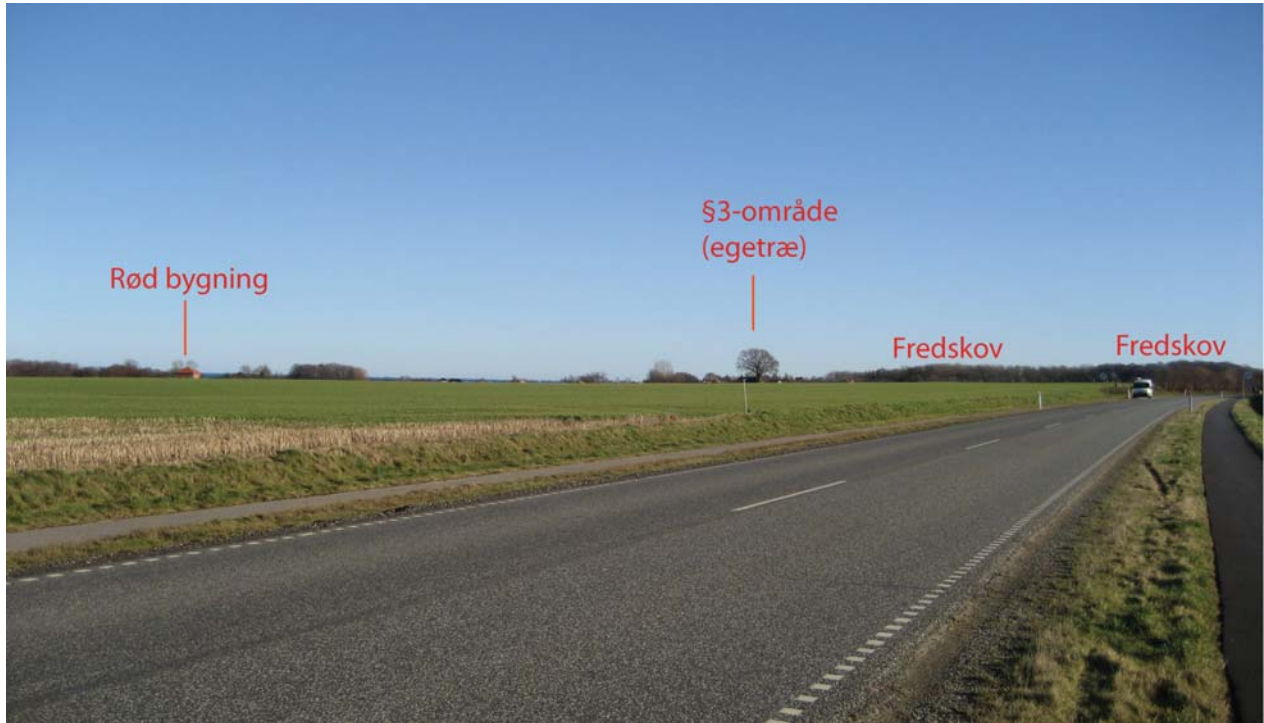
Position 2 (Optagetidspunkt 14.02.2008):

Billedet er taget på den nordlige del af Spøttrup Strandvej ved indkørslen til Spøttrup. Til venstre for vejen ses rød bygning, og den eksisterende gård i lokalplanområdet kan anes. I baggrunden ses dele af bebyggelsen i parcelhuskvartererne "Askelunden" og "Fyrrevænget", og længere væk ses fredskoven.



Position 2:

Samme foto som ovenfor, men nu med lokalplanområdets bebyggelse indlagt. Bygrænsen er rykket tættere på Spøttrup, og dækker nu helt for det eksisterende parcelhuskvarter "Askelunden" og "Fyrrevænget", mens der fortsat er indkig til dele af fredskoven henover husene.



Position 3 (Optagetidspunkt 14.02.2008):

Billedet er taget ved Gersdorffslundvejs udkørsel til Hovvej. Til venstre i billedet ses rød bygning og midt i billedet §3-området. Området fremtræder som et traditionelt landbrugsareal i omdrift med fredskov og øvrig eksisterende beplantning i baggrunden. Vandet kan skimtes henover landbrugsarealet.



Position 3:

Samme foto som ovenfor, men nu med lokalplanområdets bebyggelse indlagt. Bebyggelse i 2 etager er placeret ud mod Hovvej, mens den resterende lavere bebyggelse følger terrænet ned mod Spøttrup Strandvej. Der er fortsat et enkelt havkig.



Position 4 (Optagetidspunkt 14.02.2008):

Billedet er optaget fra Hovvej ca. midt for lokalplanområdet mod kysten. §3-området er tydeligt herfra, og vandet kan ses imellem den eksisterende bebyggelse og beplantning.



Position 4:

Samme billede som ovenfor, nu med lokalplanområdets bebyggelse indlagt. Bebyggelse i 2 etager er placeret ud mod Hovvej. Vandet kan stadig skimtes mellem bebyggelsen.

Samlet vurdering

Lokalplanområdet er, som tidligere nævnt, et landbrugsareal, og har således ikke i sig selv udgjort en væsentlig natur- og landskabsressource, der skal beskyttes eller værnes om. Lokalplanområdet er som landbrugsareal ikke tilgængeligt for offentligheden.

Betragtninger omkring påvirkning af kystlandskabet er foretaget fra positioner rundt om lokalplanområdet og ude fra havet.

Det ses af ovenstående billeder og visualiseringer, at lokalplanområdets nye bebyggelse vil være tydeligst, når den betragtes fra nord og vest, samt fra havet. Desuden kan den anes delvist fra få steder langs kysten.

Ved færdens langs kysten opleves kystlandskabet hovedsageligt som en ca. 20 m bred strand, som herefter afløses af flade landbrugsarealer med spredt bebyggelse og diverse beplantning. Ved færdens langs kysten, vil fokus sandsynligvis være rettet mod stranden og havet, som er de specielle kystelementer i dette område, og de få steder langs kysten, hvor den nye bebyggelse delvist vil kunne betragtes, skønnes bebyggelsen at have en begrænset indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

På grund af de åbne vidder mod nord og vest, er påvirkningen af kystlandskabet tydeligst herfra. Hovs bygrænse rykker mod nord, men lokalplanens bestemmelser, der vedrører bebyggelsens højde, placering og farver, medvirker til en homogen byudvidelse.

Lov om forurennet jord

En del af matr.nr. 1-a er kortlagt på vidensniveau 1 som forurennet jord. Kortlægningen er foretaget, da der i perioden 1934 – 1986 er benyttet blyhagl i forbindelse med en skydeklub. Forureningen er dog beliggende uden for lokalplanområdet, jf. kort nr. 2 – eksisterende forhold.

Der er i den ny jordforureningslov indført krav om sikring af de øverste jordlag. Før opførsel af en bolig skal ejer eller bruger sikre, at de øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet. Alternativt, at der er etableret en varig, fast belægning.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder, jf. grænseværdier anført i Miljøstyrelsens vejledninger. Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udenomsarealer. Institutioner som skoler, børneinstitutioner m.m. er også omfattet.

Støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje i lokalplanområdet må ikke overstige 55 dB(A). Lokalplanområdet er beliggende op ad Hovvej. Det kan være en mulighed at etablere en støjvold i stil med den, der er etableret langs boligområdet ved Askelunden. Inden for området etableres der kun boligveje. Samlet set vurderes, at støjniveauet indenfor lokalplanområdet overholder gældende vejledning.

Vest for Hovvej, med indkørsel fra Møllemarken, er placeret et kraftvarmeværk, der er miljøgodkendt af Odder kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven kap. 5. Der stilles herunder krav til luftemission samt grænseværdier for støj.

Museumsloven

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag mv.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgaard museum, jf. Museumslovens § 26.

Forundersøgelse (screening) af miljøpåvirkning

Der er tidligere udarbejdet en miljøscreening af området. Konklusionen i miljøscreeningen er, at boligområdet ikke er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 3 og 4 over aktiviteter som medfører at, der skal udarbejdes en miljøvurdering. Projektet er screenet for en række faktorer og skønnes for de undersøgte faktorer at have en usandsynlig og uvæsentlig påvirkning af miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planen. Afgørelsen vedrørende miljøvurderingen blev annonceret i Odder Avis den 14. marts 2007. Miljøscreeningen kan ses ved henvendelse til Teknisk Afdeling, planteam.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplantillæg nr. 42, der fastlægger retningslinjer for et nyt boligområde i den nordlige del af Hov. Lokalplanlægningen for området skal sikre:

- a.
at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- b.
at bebyggelsesprocenten for områder til åben/lav byggeri ikke overstiger 25 for den enkelte ejendom, og at bebyggelsesprocenten for områder til tæt/lav byggeri ikke overstiger 25 for bebyggelsen som helhed.
- c.
at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over terræn.

Regnvandsbassin

Der skal reserveres areal til udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin i lokalplanområdet. Bassinet etableres som et primitivt jordbassin med flade skråninger, anlæg 5, som så vidt det er muligt vil komme til at ligne et naturligt vådområde. Bassinets geometriske udformning tilpasses i øvrigt omgivelserne med hensyn til højdekurver, skel m.v.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Hov skoles distrikt. Hov Skole er en ensportet 6 klasses skole. Ved skolen er der pasningsordning. Gåafstand fra lokalplanområdet til skolen er under 1 km.

Institutionsforhold

I Hov gamle skole er der indrettet børnehave. Desuden findes der mulighed for dagpleje inden for skoledistriktet. Der er endvidere udlagt et areal til børneinstitution ved Møllemarken.

Varmeplan

Området er omfattet af varmeplanen for Odder Kommune. Der er forbud mod etablering af el-varme. Lokalplanen indeholder bestemmelse om tilslutningspligt til Boulstrup – Hov Kraftvarmeværk.

Opmærksomheden henledes dog på, at der er indsat et nyt stk. 4 i planlovens § 19. Herefter *skal* Byrådet dispensere fra lokalplanens krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

Spildevandsplan

I forbindelse med lokalplanlægning af området inddrages området under Odder Kommunes kloakopland med nyt tillæg. I dette forudsættes området kloakeret med separat system, der tilsluttes offentlig kloak.

Vandforsyningsplan

Området er omfattet af Odder Kommunes vandforsyningsplan. I vandforsyningsplanen er området medtaget i området for Odder Vandværk.

Antenneforhold

Ved tilslutning til fælles antenneanlæg, Odder Antenneforening.

Bæredygtig udvikling

Byrådet har en målsætning om, at gøre Odder Kommune til en grøn kommune blandt andet ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Byrådet vil herigennem gerne inspirere og motivere private til at arbejde for samme målsætning.

Bygninger kan placeres og udformes, så solvarmen udnyttes som et supplement til opvarmning uden brug af komplicerede anlæg. Passiv solvarme kan reducere energiforbruget til opvarmning betydeligt. Såvel inde som ude kan der anvendes lavenergibelysning, og der kan anvendes hårde hvidevarer m.v., som har et lavt energiforbrug.

Ikke kun varme og el, men også 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 former for foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og deres omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling. Teknisk Afdeling har udarbejdet en vejledning om ”Boliger og byøkologi - idéer og vejledning”: I vejledningen informeres om en række af de grundlæggende miljøvenlige muligheder, som bygherren opfordres til at medtage i byggeri af sin bolig.

Der gives også konkrete anvisninger, om boligens indretning, konstruktioner og materialer, om

vand-, el- og varmeinstallationer og æstetisk kvalitet m.m. Vejledningen udleveres til alle interesserede ved henvendelse til Teknisk Afdeling.

De fleste borgere er med til at belaste miljøet. Ved at følge idéerne i vejledningen bringes udviklingen imidlertid nogle vigtige skridt i retning mod et mere miljøvenligt og bæredygtigt samfund.

Med denne lokalplan udlægges en stor del af området til grønne fællesarealer med mulighed for forskellige udendørs aktiviteter og formål.

Tilgængelighed

Den fysiske tilgængelighed er en nødvendig forudsætning for deltagelse i sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter i samfundet. Det er vigtigt at sikre, at gældende regler bliver overholdt, så der fortsat sker en tilgang af nyt tilgængeligt byggeri og tilgængelige anlæg. Bygherre og rådgivere er forpligtet til at sikre, at alle byggelovgivningens krav om tilgængelighed for alle er opfyldt i det enkelte projekt. Forpligtelsen gælder også i ansøgninger om byggetilladelse og anmeldelser.

Tilgængelighedskravene har samme juridiske gyldighed som f.eks. kravene til konstruktioner og brandsikkerhed. Det vil sige at overholdelse af tilgængelighedskravene skal påses i byggesagsbehandlingen.

Lovgivningens krav er minimumskrav. Bygherre og rådgivere opfordres til at gå endnu videre, f.eks. ved at benytte Dansk Standard 3028.

Formålet med tilgængelighedskravene i lovgivningen er at sikre, at ingen medborgere udelukkes fra at kunne færdes ved egen hjælp. Det gælder ude på de ubebyggede arealer og adgangsarealerne herunder veje og stier. Det gælder inde i bygninger mellem etager, rum m.m., og det gælder muligheden for at komme hurtigt ud af bygninger igen, flugtveje.

Kemiske bekæmpelsesmidler

Et stigende antal fund af pesticider i grundvand og drikkevand er en trussel for vandforsyningerne og grundvandet. Området nordøst for lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser tilstræbes det at opnå og bevare den bedst mulige grundvandskvalitet. Af disse hensyn tinglyses en servitut vedrørende forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler. Grundejer udformer servitutten.

Teknisk forsyning

Elforsyning: Elforsyning kan ske fra Østjysk Energi Erhverv A/S. Der henvises i øvrigt til det liberaliserede el-marked.

Vandforsyning: I/S Odder Vandværk A.m.b.a.

Varmeforsyning: Boulstrup – Hov Kraftvarmeværk A.m.b.A.

Kloakforsyning: Skal ske i henhold til gældende regler for afledning af spildevand inden for spildevandsplanens område efter aftale med Driftsafdelingen, Teknisk afdeling.

Regnvand: Afledes separat gennem offentligt system.

Brandhaner: Odder Kommune, Beredskabsafdelingen (Brandvæsenet).

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 5025b for et område til boligformål ved Spøttrup Strandvej i Hov

I henhold til lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 813 af 21.6.2007 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At sikre områdets anvendelse til boligformål
- At sikre udlæg af veje, stier, fælles friarealer,
- At fastlægge vejadgangen til området,
- At sikre der oprettes en grundejerforening i området,
- At overføre området fra landzone til byzone.
- At tilskynde til at der opføres ressourcebesparende bebyggelse med økologiske hensyn inden for energi og miljø (se redegørelsens afsnit om Vor fælles fremtid - Agenda 21).

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort nr. 1 og omfatter matr. nr. 7-b, 7-g, del af 1-a, del af 4-a og del af 7000f alle Spøttrup By, Halling samt alle parceller, der efter den 01.10.2006 udstykkes/sammenlægges/arealoverføres fra nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, som vist på kort nr. 3:
- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under pkt. 2.1 nævnte områder til byzone. Hele lokalplanområdet vil herefter være i byzone.

2.4 Alle matriklerne nævnt i punkt 2.1 er undergivet landbrugspligt. Den del af ejendommenes areal, der er omfattet af lokalplanen, skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil lokalplanområdet tages i brug til det, planen bestemmer.¹

¹ Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med at jordbrugskommissionen under Den regionale Statsforvaltning godkender udstykningen, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af Landbrugsloven.

3. Områdets anvendelse

Delområde I, II og IV

- 3.1 Områderne må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse i form af åben/lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes/registreres én bolig pr. ejendom.

Delområde III

- 3.2 Området må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse i form af tæt/lav bebyggelse efter en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan, der er godkendt af Odder Kommune.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

- 3.3 Odder Kommune kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives liberalt erhverv så som revisor, arkitekt, frisør o.l. sammen med den enkelte bolig under forudsætning af:

at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom,

at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og de udlagte parkeringsarealer,

- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres de nødvendige tekniske anlæg som transformerstationer, containerhuse og lignende mindre bygninger til områdets drift og forsyning. Udseende og placering skal godkendes af Odder Kommune.

4. Udstykninger

- 4.1 Odder Kommune skal godkende udstykning. Udstykning skal i princippet ske som vist på kort nr. 4.
- 4.2 Ejendomme til åben/lav bebyggelse må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 800 m², og ejendomme til tæt/lav bebyggelse må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 400 m².

5. Vej- og parkeringsforhold

Veje og stier

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Spøttrup Strandvej.

5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kort nr. 3 og med tværprofiler som vist i bilag A under afsnit om veje og stier:

- a) - Stamvejen A-B i en bredde af mindst 12 m med 6 m kørebane og græsrabatter.
- b) - Øvrige veje, boligveje, i en bredde af mindst 10 m med 5 m kørebane og græsrabatter.

5.3 Alle veje udføres som stilleveje med fartdæmpende foranstaltninger i området, i princippet som vist på kort nr. 3:

- c) - Stamvejen/boligvejene anlægges med pladser/hævede felter i afvigende belægning.

5.4 Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på kort 3:

5.5 Stien a-b i en bredde af 5 meter med 3 m fast belægning.

5.6 Øvrige stier i en bredde af 3 m og befæstiges i 2 m bredde.

5.7 Der kan anlægges trampestier indenfor lokalplanområdet, som vist på kort nr. 3.

Parkering

5.8 På hver ejendom i delområderne I, II, IVa og IVb skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser.

5.9 For tæt/lav bebyggelse i delområde III skal der udlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Den ene p-plads kan udlægges i forbindelse med bolig/carport.

5.10 Lastvogns-, busparkering og parkering for lignende større erhvervskøretøjer, campingvogne, autocampere, både mv. må ikke indrettes eller finde sted inden for området. Inden for delområderne I og II må der dog på den enkelte grund henstilles en campingvogn eller en autocamper, såfremt dette sker mellem de på kort nr. 3 viste byggelinjer og bygge- og placeringslinjer. Inden for delområderne IVa og IVb må der på den enkelte grund henstilles en campingvogn eller en autocamper, såfremt dette sker inden for de på kort nr. 3 viste byggefelter.

Indkørsler

5.11 Indkørslen til den enkelte parcel i delområde I og II kan udføres i max 6 m bredde, svarende til en dobbelt garage. Den enkelte grundejer fremfører selv belægning i indkørslen frem til vejbelægningen.

Vendepladser

5.12 Veje skal afsluttes med vendepladser, der dimensioneres så renovationsvogne kan vende

6. Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Regnvandsanlæg til toiletskyl, vanding, nedsivning m.v. kan etableres af økologiske og ressourcemæssige hensyn, hvis de geotekniske forhold tillader det.
- 6.3 Udvendige antenner – herunder parabolantennener må kun opsættes, hvis Odder Antenneforening ikke kan levere den ønskede kanal. Der må højst placeres én parabol med en max. diameter på 70 cm pr. bolig. Parabolantennener kan placeres på terræn og på bygninger. På terræn må højden ikke overstige 1,5 m. På bygninger må parabolantennener ikke placeres på tagfladen.
- 6.4 Udvendige antenner til sending af radiokommunikation godkendt af Telestyrelsen og folk med teleinspektionens amatør radiosendetilladelse, må ikke opsættes uden Odder Kommunes tilladelse.
- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes Boulstrup - Hov Kraftvarmeværk A.m.b.A.²

7. Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelser for delområderne I; II; IVa og IVb

- 7.1 Garager, carporte eller anden form for mindre bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 1 m.
- 7.2 Tage på garager, carporte og mindre bygninger skal udføres med en taghældning, så der opnås et harmonisk helhedsindtryk sammen med boligbebyggelsen.

Delområde I

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.
- 7.4 Bebyggelse må opføres i max. 1½ etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan.
- 7.5 Bebyggelse skal placeres med den længste bygningsfacade i de på kort nr. 3 viste 3m bygge- og placeringslinjer. Der pålægges en byggelinje på 10 m fra skel for de på kort nr. 3 viste parceller. Al bebyggelse skal placeres mellem disse to byggelinier.

² Opmærksomheden henledes dog på, at der er indsat et nyt stk. 4 i planlovens § 19. Herefter skal Byrådet dispensere fra lokalplanens krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

- 7.6 Tage på beboelsesbygninger skal som hovedprincip udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på min. 25° eller med ensidig taghældning på min. 15°. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5°.

Delområde II

- 7.7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.
- 7.8 Bebyggelse må opføres i max. 1½ etage, dog skal boligbebyggelse på de 8 vestligst beliggende parceller (se kort nr. 3) opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan.
- 7.9 Tage på beboelsesbygninger skal som hovedprincip udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på min. 25° eller med ensidig taghældning på min. 15°. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5°. Der fastlægges ikke principper for taghældning for de 8 vestligst beliggende parceller (se kort nr. 3).
- 7.10 Bebyggelse skal placeres med den længste bygningsfacade i de på kort nr. 3 viste 3 m bygge- og placeringslinjer. De østligst placerede grunde inden for delområdet pålægges desuden en byggelinje på 10 m fra skel. Al bebyggelse skal placeres mellem disse to byggelinier.

Delområde IVa og Ivb

- 7.11 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.
- 7.12 Al ny bebyggelse inden for delområderne skal placeres indenfor de på kort nr. 3 viste byggefeltter. Inden for delområde IVa må bebyggelse opføres med max. 1½ etage med en max højde på 6,5m. Tage på beboelsesbygninger skal som hovedprincip udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på min. 25° eller tage med ensidig taghældning på min. 15°. Indenfor delområde IVb må bebyggelse opføres med max. 2 etager med en max. højde på 8,5m. Højderne måles fra naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan til bebyggelsens højeste punkt.

Delområde III

- 7.12 Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan kort nr. 5. Bebyggelse kan dog opføres i skel, når det sker efter en samlet plan for området. Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 25.
- 7.13 Bebyggelse inden for delområde III må opføres med 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5m over naturligt terræn eller et for grunden fastsat niveauplan.

- 7.14 Tage skal som hovedprincip udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på min. 25°, med pyramidetag med en hældning på min. 15° eller med ensidig taghældning på min. 15°. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5°.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden, delområde I, II og III

Fællesbestemmelser

- 8.1 Byggeansøgning skal ledsages af en beskrivelse af bygningers ydre fremtræden, herunder redegørelse for materiale og farvevalg. Bebyggelsens ydre fremtræden som helhed skal godkendes af Odder Kommune.
- 8.2 Tage på beboelsesbygninger, carporte, udhuse og lignende, skal dækkes med tagsten/tagplader af beton, skifer, eternitskifer, tagpap, listepaptækning eller tegl. Herudover kan tage på mindre bygningsdele som karnapper og lignende udføres med andre tagmaterialer.
- 8.3 Tages farve skal være sort.
- 8.4 Udvendige bygningssider på beboelsesbygninger skal opføres i tegl, eventuelt pudset eller vandskuret. Mindre partier som karnapper og lignende kan udføres i andet materiale, når det indgår i en samlet arkitektonisk løsning. Udvendige bygningssider på garager, carporte og mindre bygninger skal udføres i materialer, der sammen med boligbebyggelsen giver et harmonisk helhedsindtryk.
- 8.5 Udvendige bygningssider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i hvidt, sort, eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidste nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 8.6 Blanke og reflekterende materialer, herunder glaserede og ædelengoberede tagsten/tagplader, må ikke anvendes på hverken ydervægge eller tagflader.
- 8.7 Synlige tagrender og nedløbsrør skal fremstå i kobber, stål eller zink.
- 8.8 Odder Kommune kan godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor det er nødvendigt at forsyne bygninger med vedvarende energi. De anlægsdele, der anbringes udvendigt på bygninger, skal indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningers ydervægge.
- 8.9 Skiltning, reklamering, herunder reklameflagning, må kun ske med Odder Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde. I den forbindelse henvises til Odder Kommunes vejledning om skiltning og facader fra juni 1995.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 De grønne fællesarealer, som er vist på kort nr. 4, må ikke udstykkes til bebyggelse. De udlægges til grønne fællesarealer for lokalplanområdets beboere samt til beplantning. Beplantningen etableres som vist på retningsgivende bebyggelsesplan, kort nr. 5, som grupper af højtstammede, glansbladet tjørn (*crataegus prunifolia* "Splendens") I områderne kan der etableres nærlegepladser, med en placering vist i princippet som på kort nr. 3.
- 9.2 Langs stamvejen skal der etableres en række enkeltstående højtstammede glansbladet tjørn (*Crataegus lavallei*). Træerne etableres med en max. afstand på 10m.
- 9.3 Det eksisterende regnvandsbassin kan udvides som vist i princippet på kort nr. 3. Areal der inddrages til regnvandsbassin, skal overdrages vederlagsfrit til Odder Kommune. Området skal friholdes for beplantning.
- 9.4 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som parkarmaturer med en lyspunktshøjde på højst 4,5 m. Lyskilden skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.
- 9.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn må kun foretages med Odder Kommunes tilladelse. Terrænreguleringer må anlægges i max 1:2 og må ikke foretages nærmere end 0,5 m fra skel.
- 9.6 Ved ansøgning om byggetilladelse/anmeldelse af byggeri skal ansøgningen også vedlægges situationsplaner. Situationsplanerne skal vise de eksisterende og de fremtidige terrænkoter på de enkelte grunde samt de relevante koter på byggeriet.
- 9.7 I delområderne I, II, III og IVa må hegn i skel kun etableres som levende hegn i bøg³, og må max have en højde på 1,5 m. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn i maksimalt 1,2 m's højde (hensyn til børn, hunde m.m.). Hegn langs færdselsarealer og grønne fællesarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
- 9.8 På de parceller inden for delområderne I og II, der jf. kort nr. 3 har pålagt en 10 m byggelinje, gælder følgende: Foran byggelinjen (dvs. et bælte på 10 m) skal beplantning én gang årligt nedkappes til en højde af 1,5 m. På den øvrige del af grunden skal beplantning én gang årligt nedkappes til en max højde svarende til den tilladte bygningshøjde på den pågældende grund.
- 9.9 Inden for delområde III må beplantning have en max højde på 6,5 m.
- 9.10 Udendørs oplag af materialer, herunder både og uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted, dog undtaget eventuelle komposteringsanlæg. Oplæg af mindre både på parcellerne er dog undtaget indenfor de på kort nr. 3 angivne byggelinier, når max. højden ikke overstiger 2 m over terræn ekskl. evt. overbygning.

³ Hegn etableres efter aftale med ejeren af naboejendommen, jf. hegnslovens bestemmelser. Hegnssynet er myndighed.

10. Støjforhold

- 10.1 Det skal sikres evt. ved støjafskærmning, at det konstante udendørs støjniveau, fra trafik på bebyggelsens primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, jf. den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af parceller der udstykkes efter d. 01.10.2006 inden for lokalplanområdet. Såfremt delområde III ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde, skal der herudover oprettes en beboerforening for den tæt/lave bebyggelse. Beboerforeningen repræsenterer delområdet i grundejerforeningen i henhold til grundejerforeningens vedtægter.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af grundene i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 11.3 Private fællesveje og stien a-b udskilles matrikulært og tilskødes vederlagsfrit Odder Kommune. Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på de grønne fællesarealer inden for lokalplanområdet, jf. kort nr. 4 - Ejerforhold.
- 11.4 Inden for området skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer, herunder snerydning samt vedligeholdelse og opretholdelse af beplantning. Desuden skal foreningen forestå etablering af nærlegepladser, og opholdspladser. Grundejerforeningen/grundejerne skal bekoste den fremtidige vedligeholdelse af stamvejen og boligvejene efter vejlovgivningens bestemmelser.
- 11.5 Grundejerforeningen er berettiget ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i punkt 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser og de i punkt 9 nævnte grønne fællesarealer er anlagt⁴ i forbindelse med den pågældende boligvej.
- 12.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutningen har fundet sted.⁵

⁴ Hvis anlæg af parkeringspladser, grønne anlæg m.m. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, før ibrugtagning af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg og færdiggørelse af ovennævnte anlæg og arealer indenfor en rimelig tid.

13. Tilladelse fra andre myndigheder

- 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil:

Jordbrugskommissionen under Den regionale Statsforvaltning m.h.t. ophævelse af landbrugspligten for matr. nr. 7b, 7g, del af 1a og del af 4a alle Spøttrup By, Halling der er omfattet af lokalplanen i henhold til § 6 i landbrugsloven.

Det Statslige Miljøcenter til reduktion af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 69, eller dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, jf. § 65, Af Odder Kommune i det omfang, at nyt byggeri er omfattet af bestemmelsen.

14. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Lov om Planlægning § 18.

- 14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 14.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lov om planlægning § 12.

- 14.5 Byrådet kan 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.

⁵ Opmærksomheden henledes dog på, at der er indsat et nyt stk. 4 i planlovens § 19. Herefter *skal* Byrådet dispensere fra lokalplanens krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

- 14.6 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.

15 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Odder Byråd den 10.3.2008.



Niels-Ulrik Bugge
borgmester



Jesper Hjort
kommunaldirektør

Lokalplanen har som forslag været til offentlig høring i perioden 12.3.2008 til den 7.5.2008.

Vedtaget endeligt af Byrådet, den 9.6.2008



Niels-Ulrik Bugge
borgmester



Jesper Hjort
kommunaldirektør

Retsvirkningerne af den endeligt vedtagne lokalplan indtræder ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse den 18.6.2008

Lokalplanen tinglyst, den

Mål 1:4000



- Lokalplangrænse
-  Forurenet jord
-  §3-område
- Skovbyggelinje

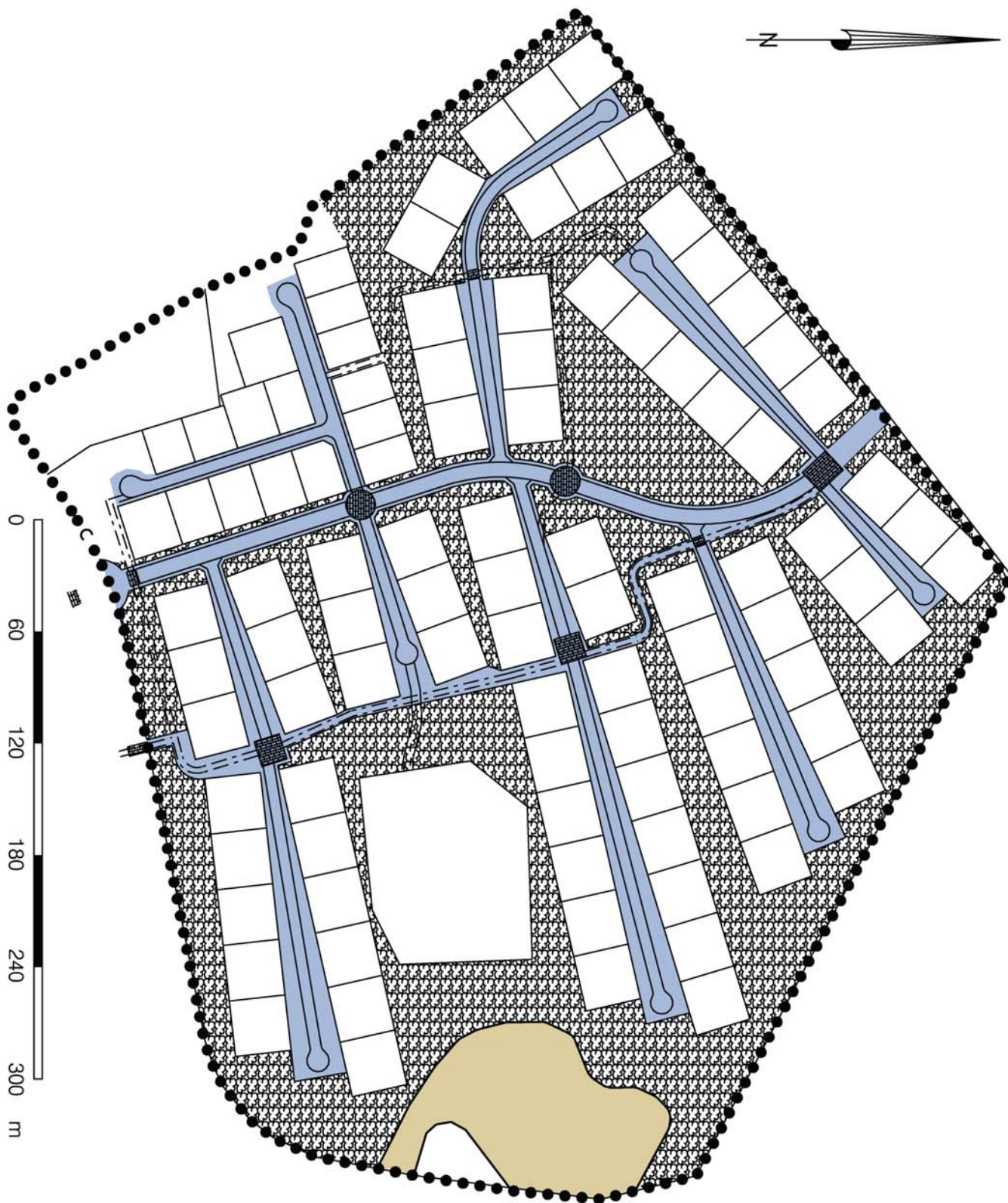
Kort nr. 2
 Eksisterende forhold
 Lokalplan nr. 5025
 Odder Kommune, Juni 2007
 Mål 1:4000



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanområde
- Delområde
- ▨ Skal friholdes for beplantning
- - - Byggefelt
- 3m Bygge- og placeringslinje
- 10m Byggelinje
- ▨ Bebyggelse i 2 etager
- ▨ § 3-område
- n Nærlegepladser
- ~ Trampestier
- Eksisterende regnvandsbassin
- Areal til udvidelse af regnvandsbassin
- A-B Stamvej
- a-b Hovedsti

Kort nr. 3
 Fremtidige forhold - Lokalplankort
 Lokalplan nr. 5025
 Odder Kommune, Juni 2007
 Mål 1:3000



 Tilskødes grundejerforeningen

 Tilskødes Odde Kommune

Vedligeholdelsen af  og 
tilkommer alene grundejerforeningen

Kort nr. 4

Ejerforhold

Lokalplan nr. 5025

Odde Kommune, Juni 2007

Mål 1:3000



Kort nr. 5
 Retningsgivende bebyggelsesplan
 Lokalplan nr. 5025
 Odder Kommune, Januar 2007
 Mål 1:3000

LAND & PLAN
 Rådgivende landskabsarkitektur
 og planlæggere A/S

Sandprøven 5
 DK - 8700 Hørsholm
 Tlf. 76 22 00 70
 Fax. 76 22 50 51
 sds@landplan.dk

Hou Havgård
 82 villaparceller
 16 tæt-lav boliger
 Spøttrup By, Halling
 Odder Kommune

J.nr. 26368

Dato: 13.01.07

Fra ide til virkelighed

