

REFERAT Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 12-08-2026

Mødedato Onsdag d. 12. august 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 2

Mødedeltagere Eva Carlslund Christensen, Lars Bluhme, Lars Dalsgaard
Larsen, Niels Jacobsen, Nikolaj Enggård Fogh, Ole Lyngby
Pedersen, Theis Rubinke Sørensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Efterretningsliste.....	4
Information til og fra udvalget.....	5
Kort orientering fra bestyrelse/råd, hvor medlem er udpeget af Kommunalbestyrelsen.....	6
Ændring af administrationspraksis for dispensation til helårsbeboelse i sommerhus.....	7
Regulativ for vandværkerne i Odder Kommune 2026.....	9
Etablering af promenaden i Hou.....	11
Igangsætning af Lokalplan nr. 3041 for et tæt-lavt boligområde i Saksild Nord.....	14
Igansættelse af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1175 - For et område til erhverv i det nordvestlige Od	18
Igangsætning af Lokalplan 1161 - Boligområde den Hvide Sø, Økologiens Kvarter.....	20
Bortforpagtning af kommunalt ejede arealer.....	22
Navngivning af boligveje i Økologiens Kvarter.....	26
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	28

Godkendelse af forslag til dagsorden

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Godkendt

Efterretningsliste

Forvaltningen indstiller

At bilagslisten tages til efterretning.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Taget til efterretning

Information til og fra udvalget

Forvaltningen indstiller

At informationen tages til efterretning.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Der blev orienteret om følgende:

- Spredning af spildevandsslam
- Status på cykelstien på Ballevej
- Erstatningssagen vedrørende dæmningen
- Temamøde om arbejdet med DK2020-planen d. 6. oktober

Kort orientering fra bestyrelse/råd, hvor medlem er udpeget af Kommunalbestyrelsen

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Intet til referat

Ændring af administrationspraksis for dispensation til helårsbeboelse i sommerhus

Resumé

Udvalget for Klima, Natur og Planlægning skal tage stilling til forvaltningens forslag til justering af praksis for behandling af ansøgninger om dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse.

Baggrund for sagen

Efter Planlovens § 40, stk. 2 kan der i særlige tilfælde meddeles dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse. Den gældende administrationspraksis fastlægger rammerne for, hvornår forvaltningen kan meddele dispensation.

Forvaltningen vurderer, at praksis bør justeres på følgende områder:

- Lejere kan i dag kun opnå op til 2½ måneds dispensation i vinterperioden.
- Ansøgninger fra ejere begrundet i helbred kræver som udgangspunkt en speciallægeerklæring.

Det er forvaltningens erfaring, at den nuværende praksis på disse to områder kan medføre uens behandling af borgere.

Forvaltningens bemærkninger

Udvidelse af dispensationsperiode for lejere

Den nuværende mulighed for 2½ måneds dispensation til lejere anvendes typisk, når ansøger midlertidigt står uden helårsbolig, f.eks. ved flytning mellem boliger, opførelse af nyt hus eller ved akut opståede boligforhold.

Forvaltningen vurderer, at 2½ måned i mange tilfælde er utilstrækkeligt til at håndtere disse situationer.

Det foreslås derfor, at lejere - på samme måde som ejere - kan få dispensation i op til 4 måneder i vinterperioden, svarende til hele vinterperioden.

Dispensation af denne type kan kun meddeles én gang pr. ansøger i en vinterperiode og kan ikke gives i to på hinanden følgende vinterperioder.

Der vil fortsat være tale om dispensation i særlige tilfælde og på baggrund af en konkret vurdering.

Ændring af dokumentationskrav ved helbredsmæssige årsager

Efter gældende praksis kræves en speciallægeerklæring ved ansøgninger begrundet i helbred.

Af praksis efter Planloven fremgår det, at dispensation kun kan meddeles i tilfælde af alvorlig

sygdom eller invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun kan opnås i sommerhuset. Helbredsmæssige forhold vil i øvrigt som udgangspunkt ikke føre til dispensation.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at det afgørende ikke er typen af lægefaglig erklæring, men derimod indholdet og dokumentationsniveauet.

Det foreslås derfor:

- at kravet om speciallægeerklæring bortfalder, og
- at der i stedet kræves en lægeerklæring, hvori det fremgår ordret, at "en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset".

Dette skærper fokus på det juridiske kriterium i stedet for den lægefaglige specialisering.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026

Forvaltningen indstiller

At den gældende administrationspraksis ændres, således at lejere kan meddeles dispensation til helårsbeboelse i sommerhus i op til 4 måneder i vinterperioden

At kravet om speciallægeerklæring ved helbredsmæssigt begrundede ansøgninger ophæves og erstattes af krav om en lægeerklæring, hvori det fremgår ordret, at "en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset".

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Godkendt

Regulativ for vandværkerne i Odder Kommune 2026

Resumé

Vandrådet for vandværkerne i Odder Kommune har revideret regulativet for de private vandværker i Odder Kommune og ønsker det godkendt.

Forvaltningen indstiller til Kommunalbestyrelsen, at Regulativ for private vandværker i Odder Kommune 2026 godkendes.

Baggrund for sagen

Vandrådet for vandværkerne i Odder Kommune har på vegne af vandværkerne revideret deres fælles regulativ, idet det eksisterende regulativ ikke er tidssvarende i forhold til lovgivningen m.m. Det eksisterende regulativ - Fællesregulativ for private vandværker i Odder Kommune er fra 2021.

Vandrådet ønsker regulativet godkendt.

Forvaltningens bemærkninger

Jævnfør § 55a i Vandforsyningsloven, nr. 1149 af 28.10.2024 skal de almene vandforsyningsanlæg udarbejde et regulativ, som skal indeholde nærmere regler om retten til forsyning med vand og om de forpligtelser, der påhviler ejendommens ejer. Regulativet kan endvidere indeholde andre bestemmelser af almindelig betydning for vandforsyningen.

Regulativet skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Branchevejledning

Danske Vandværker og DANVA har udarbejdet en branchevejledning, som kan anvendes til brug for vandforsyningernes udarbejdelse af regulativ. Vandværkerne har mulighed for at tilpasse regulativet inden for lovgivningens rammer. De væsentligste ændringer i forhold til den tidligere vejledning er indarbejdelse af de seneste nævnsafgørelser fra Miljø- og Fødevareklagenævnet i starten af 2024 samt de seneste love og bekendtgørelser. Derud over er der tilføjet et nyt kapitel (Kapitel 15) om gebyrer, der ikke allerede fremgår af regulativet.

Nyt regulativ

Vandrådet har anvendt branchevejledningen og rettet det til i enkelte afsnit. Det drejer sig om følgende:

Afsnit 3.7: Tilretning omkring udstykninger

Afsnit 4.2: Tilføjet at erstatning i forbindelse med tinglysning afholdes af vandforsyningen.

Afsnit 5.1: Sætning om at evt. stophaner ejes af og tilhører Vandforsyningen, ikke medtaget.

Afsnit 7.4: Tilføjet at vandforbrug ved brandslukning fastlægges af brandvæsenet uden at der monteres en vandmåler, samt mulighed for at vandforsyningen kan sende faktura til Østjyllands Brandvæsen.

Afsnit 13.1: Alternativ afregning efter boligenhed.

Afsnit 14.2.3: Der er indsat henvisning til bekendtgørelse

Forvaltningen indstiller, at regulativet godkendes.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 25. august 2026
- Kommunalbestyrelsen den 1. september 2026

Forvaltningen indstiller

At Regulativ for private vandværker i Odder Kommune 2026 godkendes.

At Fællesregulativet for private vandværker i Odder Kommune 2021 ophæves.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Indstilles til godkendelse

Etablering af promenaden i Hou

Resumé

Forvaltningen anmoder Kommunalbestyrelsen om tillæg til anlægsbevilling på 8.650.000 kr. til etablering af promenaden i Hou.

Bevillingen finansieres af et videreført rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. afsat i budget 2025 samt rådighedsbeløb afsat i budget 2026 på henholdsvis 3,65 mio. kr. i 2026 og 3,0 mio. kr. i 2027.

Baggrund for sagen

I lokalplan nr. 5040 er der udlagt et areal til etablering af en promenade langs havnekajen ved Hou havn og mod Horsens fjord.

Den 11. november 2025 godkendte Udvalget for Klima og Plan et skitse- og projektforslag samt igangsætning af detailprojektering. Tidligere sagsfremstilling og tilhørende projektmateriale er vedlagt som bilag B og bilag C.

Forvaltningen har efterfølgende gennemført detailprojektering, herunder dialog med Hou Fællesforum, Lystbådehavnen og handicaprådet. Input om tilgængelighed er indarbejdet i projektet.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med detailprojekteringen er der gennemført miljøundersøgelser af eksisterende råjord på promenaden. Undersøgelserne har vist en mindre olieforurening ved kajanlægget mod Hou havn samt et areal med TBT-holdig råjord mod kysten til Horsens Fjord. Områderne med jordforurening fremgår af vedlagt Bilag A.

Olieforureningen er begrænset i både udbredelse og dybde, hvilket indikerer et ældre oliespild. Det vurderes derfor, at ren og lettere forurenede jord kan genindbygges i det omfang, det er muligt, mens olieforureningen forventes håndteret som en del af anlægsprojektet.

Derimod betyder fundet af TBT (Tributyltin), at projektet skal undersøge hvordan dette skal håndteres og hvordan det miljømæssigt forsvarligt kan inddæmmes i projektet. TBT er et svært nedbrydeligt og miljøskadeligt stof, som tidligere har været anvendt i blandt andet maling, lim, fugemasser og trykimprægneret træ og stammer fra bundmaling til både, før 2008.

TBT er primært miljøskadeligt og kan medføre hormonforstyrrelser for organismer i havet. For mennesker kan være hormonforstyrrende ved direkte indtag af stoffet ved f.eks. at spise havdyr der har indtaget TBT. Der er således ikke skadeligt for mennesker, at færdes på området med TBT. Kilde: Miljøstyrelsen, Fastsættelse af kvalitetskriterier for vandmiljøet CAS nr. 36643-28-4, samt Miljøstyrelsen, Tributyltin compounds (TBT), 2013.

Hvis stoffet skal fjernes anslås det, at der skal fjernes op mod 700 ton TBT-holdig jord for at gennemføre projektet i sin nuværende form. Behandling af denne type jord kræver afbrænding, og omkostningerne hertil forventes at udgøre ca. 5.6 mio. kr.

På den baggrund har forvaltningen valgt at lade området med TBT-holdig jord udgå af den

første etape af anlægsprojektet indtil der kan findes en mere rentabel løsning. Entreprisegrænsen er derfor justeret, som det fremgår af bilag A.

Forvaltningen anbefaler, at der gennemføres yderligere undersøgelser for at afgrænse forureningens udbredelse nærmere. Samtidig bør der arbejdes videre med at tilpasse projektet, så mængden af forurenet jord, der skal håndteres, reduceres. Dette kan eksempelvis ske ved at hæve promandens niveau i forhold til det eksisterende terræn eller ved at undersøge mulighederne for at indkapsle forureningen under en fast belægning.

Der er fremlagt et anlægsønske til budgetforhandlingerne for 2027, hvor der søges afsat anlægsmidler til håndtering af TBT-forureningen samt en forsættelse af projektet i 2028. Ved en videreførelse af projektet bør der desuden tages stilling til, om de tidligere beskrevne optioner fra sagsfremstillingen fra den 11. november 2025, herunder ændringer i belægninger samt etablering af sidde- og legepladser, skal indgå i projektet.

Endelig har myndighedsbehandlingen i forbindelse med udledningstilladelsen medført supplerende krav til dokumentation af udledning af stoffer til havmiljøet. Dette har nødvendiggjort yderligere miljøundersøgelser og rådgivning, hvilket er indarbejdet i anlægsbudgettet.

Anlægsbudget:

Ydelse	Omkostning	
Byggeplads indretning og drift	545.000	kr.
Rydning af arbejdes- og deponeringsarealer	100.000	kr.
Jord- og muldarbejder	600.000	kr.
Regnvandsafvanding	700.000	kr.
Bundopbygning	325.000	kr.
Belægningsarbejder	2.270.000	kr.
Inventar	290.000	kr.
Belysning	595.000	kr.
Beplantning	535.000	kr.
Tilsyn	700.000	kr.
Uforudsete omkostninger, 25% af anlægssummen	1.680.000	kr.
Supplerende jordforureningsundersøgelser til projektering	75.000	kr.
Supplerende rådgivning ved myndighedsbehandling	125.000	kr.
3% administrativ gebyr af anlægssomkostning	260.000	kr.

Anlægsomkostning i alt	8.800.000	kr.
-------------------------------	------------------	------------

Anlægsprojektet sendes i udbud med en forventet licitation i august 2026. Det antages, at anlægsarbejdet kan igangsættes til september eller oktober, og det må forventes at anlægsarbejdet vil vare ca. 12 måneder.

Der er fremsendt et anlægsønske til budget forhandling for 2027 med et ønske om forhøjelse af rådighedsbeløbet i 2027 fra 3,0 mio. kr. til 3,15 mio. kr.. Bevilliges midlerne søges der om et yderligt tillæg til anlægsbevilling på 150.000 kr. i 2027.

Der søges om et tillæg til anlægsbevillingen til promenaden på 8.650.000 kr. som finansieres af afsat rådighedsbeløb på 2.000.000 kr. i budget 2025, og afsat rådighedsbeløb på budget 2026 med 3.650.000 kr. i 2026 og 3.000.000 kr. i 2027.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning, den 12. august 2026.
- Udvalget for Økonomi og Erhverv, den 25. august 2026.
- Kommunalbestyrelsen den 1. september 2026.

Forvaltningen indstiller

At anlægsprojektet med etablering af promenaden igangsættes.

At der ydes et tillæg til anlægsbevilling på 8.650.000 kr. til etablering af promenaden i Hou, og rådighedsbeløbet finansieres af afsat rådighedsbeløb på 2.000.000 kr. i budget 2025, og afsat rådighedsbeløb på budget 2026 med 3.650.000 kr. i 2026 og 3.000.000 kr. i 2027.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Efter dagordenens offentliggørelse har forvaltningen opdaget en tastefejl i miljørapporten fra en ekstern rådgiver, der har benyttet forkerte enheder. Målingerne er derfor 1000 gange lavere end først antaget, og jorden er således ikke forurennet med TBT.

Dette betyder, at det beskrevne anlægsønske om midler til håndtering af TBT-forureningen bortfalder, og projektet har dermed samme udgangspunkt som beskrevet i sagen til det daværende Udvalget for Klima og Plan den 25. november 2025.

Indstilles til godkendelse med den bemærkning, at udvalget understreger vigtigheden af at sikre en høj grad af tilgængelighed og handicapvenlige forhold.

Igangsætning af Lokalplan nr. 3041 for et tæt-lavt boligområde i Saksild Nord

Resumé

Odder Kommune har modtaget ønske om en fornyet igangsætning af planlægning for den nordlige del af rammeområde 3.B.11. Der ønskes planlagt for tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse i 1-2 etager med et varieret facadeudtryk.

Forvaltningen indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af Lokalplan nr. 3041 i forhold til forvaltningens bemærkninger og ud fra den vedhæftede principskitse til bebyggelsesplan.

Baggrund for sagen

Sagen blev på møde i Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 3. juni 2026 udsat til næste møde efter sommerferien d. 12. august 2026. Begrundelsen var, at udvalget ønskede en endelig beslutning om, hvorvidt kommuneplantillæg nr. 11 kunne igangsættes bl.a. med mulighed for at der kunne etableres én bolig inden for den røde lades geometri.

Kommunalbestyrelsen behandlede igangsætning af kommuneplantillæg nr. 11 på møde d. 24. juni 2026 hvor der blev besluttet at igangsætte tillægget, dog med undtagelse af mulighed for én bolig i den røde lade.

Bygherre har efterfølgende meddelt, at det rekreative område 3.RE.1, som kommuneplantillæg nr. 11 omfatter og hvor den røde lade bl.a. er placeret inden for, ikke længere er aktuelt for udarbejdelsen af lokalplan nr. 3041 og derfor tages ud af lokalplanafgrænsningen.

Denne sagsfremstilling erstatter den tidligere sagsfremstilling vedrørende igangsætning af lokalplan nr. 3041, som var på dagsordenen den 3. juni 2026 i Udvalget for Klima, Natur og Planlægning, men blev udsat til mødet d. 12. august 2026.

Forvaltningens bemærkninger

Strukturplan for Saksild By

Området, der ønskes udviklet, er omfattet af Strukturplan for Saksild By. Strukturplanen er baseret på visionen om kvalitet i byudviklingen. Dette inkluderer variation i boligudbud, sikring af landskabs- og naturkvaliteter, respekt for kultur- og miljømæssige interesser samt håndtering af regnvand på overfladen.

Strukturplanen lægger vægt på, at der skal etableres en beplantet nord-sydgående bufferzone langs boligbebyggelsen mod vest, grønne forbindelser på tværs af området og sammenhængende stisystemer til skole og rekreative områder. Bilag 1.

Kommuneplan 2025-2037

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.B.11 i Kommuneplan 2025-2037. Rammen udlægges til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i maks. 2 etager, maks. 8,5 meter i højden og med en bebyggelsesprocent på maks. 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanrammen og er ikke afhængig af udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 11.

Lokalplan

Området, der ønskes lokalplanlagt, udgør ca. 6 ha. Bebyggelsen disponeres i klynger langs en slynget vejstruktur, der følger terrænet. Området indrettes med fælles parkeringsløsninger, grønne kiler, regnvandshåndtering i åbne løsninger samt stiforbindelser til omkringliggende stisystemer og rekreative områder. Lokalplanområdet deles i to delområder.

Inden for delområde 1 planlægges der for en tæt-lav boligbebyggelse med et samlet etageareal på ca. 18.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 30. Bebyggelsen forventes at kunne rumme omkring 170 boliger fordelt på tre størrelseskategorier. Boligfordelingen tager udgangspunkt i, at ca. 50 % af det samlede boligareal etableres som større boliger på 120-140 m², mens ca. 25 % udgøres af mellemstore boliger på 85-120 m² og ca. 25 % af mindre boliger på 65-85 m². Dette svarer til ca. 69 store boliger, 44 mellemstore boliger og 60 mindre boliger. Den varierende boligstruktur skal sikre et alsidigt boligudbud, der kan imødekomme forskellige boligbehov og understøtte en mangfoldig beboersammensætning.

Bebyggelsen opføres som rækkehuse, der forskydes for at skabe mere levende og varierede facadeudtryk og uderum. Samtidig drejes bebyggelsen ned gennem området for at tilpasse sig terrænet. Vejadgangen etableres fra syd, hvorfra vejen følger terrænet i et slynget forløb gennem området. Bebyggelsen placeres i klynger på begge sider af vejen, grupperet omkring mindre vejløkker, der både fungerer som adgang og som lokale opholdssteder og byrum. Parkering etableres som fælles parkering langs vejløkkerne. Denne struktur sikrer samtidig gode adgangsforhold til renovations- og redningskøretøjer. I områdets sydvestlige hjørne placeres et fælleshus.

Delområde 2 omfatter områdets grønne og rekreative arealer. Boligklyngerne adskilles af grønne kiler, der beplantes med en kombination af træer og buske for at give området skovkarakter. Gennem området etableres en række mindre forsinkelsesbassiner, og regnvand håndteres i åbne løsninger i form af grøfter og regnbede. Fra vejens nordlige ende kobles en stiforbindelse til en eksisterende sti, der fører til sommerhusområdet mod nordøst. Herudover etableres en sti gennem beplantningsbæltet mod vest samt langs matrikelgrænsen mod øst.

I forbindelse med kommende planlægning udarbejdes en vandhåndteringsplan og en naturhåndteringsplan. Projektet sigter desuden mod at opretholde lokal jordbalance, hvor overskudsjord indbygges i de grønne kiler og i beplantningsbælte mod vest.

Der er udarbejdet en revideret skitse til bebyggelsesplanen, som illustrerer de overordnede principper og ønsker for lokalplanområdet. Bilag 2.

Miljøforhold

Der er i overensstemmelse med Udvalget for Klima og Plans beslutning den 26. november 2024 udarbejdet en miljøscreening og vurdering af bilag IV og fredede arter inden for den tidligere og meget større lokalplanafrænsning. Her blev vurderet, at lokalplanens

realisering ikke ville medføre væsentlig negativ påvirkning af beskyttede arter, og såfremt de nødvendige beskyttelsestiltag overholdes, vil projektet være i overensstemmelse med habitatdirektivet og artsfredningsbekendtgørelsen. Bilag 3.

Da den nye lokalplanafrænsning er ændret og indskrænket, udarbejdes der efter lokalplanens igangsættelse en ny miljøscreening for det aktuelle område.

Vejforhold

Det er en politisk beslutning, at vejføring til de nye boligområder inde for rammeområde 3.B.11 skal ske fra syd med vejadgang fra Rudevej.

I forbindelse med tidligere igangsættninger af lokalplaner 3041 (mod nord) og 3042 (mod syd) er der udarbejdet notatet "Sammenfatning af juridisk notat om vejadgang i lokalplanområder 3041 og 3042 i Saksild i Odder", hvori der redegøres for den relevante lovgivning. Bilag 4.

Der er i forlængelse heraf, udarbejdet et særskilt notat med afvejsninger ift. valg af vejtracé. Bilag 5.

Herudover skal der i kommende planlægning indtænkes mulighed for en fremtidig vejadgang mod øst for at muliggøre udbygning af området på sigt, idet der i kommende Planstrategi og Kommuneplanrevision udlægges et mindre areal som perspektivområde.

Udviklingsplan

Odder Kommune har udarbejdet en ny Udviklingsplan for 2026-2029 "Stærke fællesskaber og bæredygtig udvikling". Med udviklingsplanen sætter Kommunalbestyrelsen retning for, hvordan Odder Kommune skal udvikle sig i de kommende år. Retningen samler sig om tre tværgående politikker som Kommunalbestyrelsen vil have særligt fokus på i valgperioden:

- Politik for velfærd og stærke fællesskaber
- Politik for robusthed og sund udvikling
- Politik for bæredygtighed og grøn omstilling.

I kommende planlægning ønskes derfor i takt med udviklingsplanen en øget fokus på bl.a. klima, bæredygtighed, biodiversitet og nedbringelse af CO2 udledning.

Borgerinddragelse

Grundet den samlede tidsplan for projektet og de tidligere udsættelser af den politiske behandling er det vigtigt for bygherre, at den videre planproces gennemføres inden for en stram tidsramme. For at sikre borgerinddragelse afholdes en markvandring i området efter igangsætning af lokalplanarbejdet.

Som udgangspunkt sendes lokalplanforslag i Odder Kommune i offentlig høring i 8 uger. I henhold til Planlovens §24, stk. 5, kan Kommunalbestyrelsen imidlertid fastsætte en høringsfrist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser mv. For lokalplanforslag af mindre betydning kan høringsfristen efter §24, stk. 6 fastsættes til mindst 2 uger.

Forvaltningen vurderer, at borgerinddragelsen fortsat kan sikres gennem en afholdelse af markvandring samt den efterfølgende offentlige høring. På den baggrund indstilles det, at høringsperioden for Forslag til lokalplan nr. 3041 reduceres fra 8 uger til 6 uger.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes udarbejdelse af Lokalplan nr. 3041 i forhold til forvaltningens bemærkninger og ud fra den vedhæftede principskitse til bebyggelsesplan.

At forslag til lokalplan nr. 3041 sendes i offentlige høring i 6 uger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Godkendt med den bemærkning, at udvalget, ud over forvaltningens bemærkninger, har følgende ønsker til det kommende byggeri:

-Et inspirerende fællesareal

-Forskellige boformer

-Anvendelse af forskellige materialetyper

Udvalget ønsker at se udviklers forslag til projektet, inden det sendes til behandling i udvalget.

Udvalget ønsker i tillæg hertil, at der afholdes et borgermøde forud den politiske behandling af lokalplansforslaget.

Igangsættelse af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1175 - For et område til erhverv i det nordvestlige Odder

Resumé

Odder Kommune har modtaget en anmodning fra System TM i Odder om udarbejdelse af en ny lokalplan, der muliggør udvidelse af den eksisterende virksomhed samt en ændret disponering af virksomhedens arealer.

Forvaltningen indstiller til Udvalget for Klima, Natur og Planlægning, at arbejdet med en ny Lokalplan nr. 1175 igangsættes samt at den eksisterende Lokalplan 1022 aflyses.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har modtaget en anmodning fra System TM om udarbejdelse af Lokalplan nr. 1175. Lokalplanen som skal delvist erstatte den gældende Lokalplan nr. 1022 for et område til erhverv i det nordvestlige Odder.

Formålet er at muliggøre en udvidelse af den eksisterende virksomhed samt en mere hensigtsmæssig disponering af arealet end den nuværende planlægning tillader.

Der ønskes desuden mulighed for en bebyggelseshøjde på op til 15 meter eller højere, hvor den gældende Lokalplan nr. 1022 i dag giver mulighed for en maksimal højde på 12,5 meter.

Der udarbejdes en ny lokalplan for hele erhvervsområdet.

Ansøgningmateriale er vedlagt som bilag.

Lovgrundlaget er:

Planloven LBK 2024-05-29 nr. 572 med senere ændringer

Kommuneplan 2025-2037

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanen fastsætter, at bebyggelse kan opføres i maksimalt 2 etager. System TM har anmodet om mulighed for opførelse i op til 3 etager, hvilket forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Lokalplan nr. 1175

Lokalplan nr. 1175 vil erstatte den eksisterende Lokalplan nr. 1022. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1175 aflyses Lokalplan nr. 1022. Der udarbejdes dermed en ny lokalplan for området til erhverv i det nordvestlige Odder.

I arbejdet med Lokalplan nr. 1175 vil der være fokus på at imødekomme både eksisterende og fremtidige behov i erhvervsområdet.

Bebyggelseshøjde

System TM har anmodet om, at Lokalplan nr. 1175 fastsætter en maksimal bebyggelseshøjde på 15 meter eller højere. Bebyggelseshøjder fastlægges i kommuneplanens rammer.

I erhvervsområder er der typisk fastsat bebyggelseshøjder på mellem 10 og 15 meter. Forvaltningen anbefaler derfor, at der i kommuneplantillægget og Lokalplan nr. 1175 fastsættes en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Trafikale forhold

I anmodningen fra System TM peges der på udfordringer vedrørende trafikafviklingen. Forvaltningen vil i forbindelse med lokalplanarbejdet undersøge forholdene og eventuelle løsninger.

Borgerinddragelse

Der afholdes en markvandring i området umiddelbart efter igangsættelsen af sagen. På baggrund heraf udarbejdes et samlet notat med borgernes bemærkninger og input, som vedlægges den politiske behandling af forslag til Lokalplan nr. 1175.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026

Forvaltningen indstiller

At udarbejdelse af Lokalplan nr. 1175 samt aflysningen af Lokalplan 1022 igangsættes med udgangspunkt i forvaltningens bemærkninger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Godkendt

Igangsætning af Lokalplan 1161 - Boligområde den Hvide Sø, Økologiens Kvarter

Resumé

Odder Kommune har modtaget en ansøgning fra HFE Ejendomme om igangsætning af planlægning for et område til boliger på byggegrund E1 og E2 i Økologiens kvarter ved Rodstenseje.

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Klima, Natur og Planlægning igangsætter arbejdet med Lokalplan nr. 1161 på baggrund af den overordnede strukturplan for Økologiens Kvarter, bygherres projektbeskrivelse og forvaltningens bemærkninger.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har modtaget en ansøgning om igangsætning af planlægningen for et område til tæt-lave og åben-lave boliger ved Rodstenseje i Økologiens Kvarter. Området er en del af Strukturplan for Økologiens Kvarter, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2023. Der er udarbejdet en projektbeskrivelse, som er vedlagt som bilag.

Det samlede lokalplanområde udgør ca. 9,03 hektar og er beliggende ved Den hvide Sø. Se bilag 2.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBKG 2024-05-29 nr. 572 med senere ændringer
- Kommuneplan 2025-2037

Forvaltningens bemærkninger

Strukturplan for Økologiens Kvarter

Økologiens kvarter er en ny bydel i den østlige del af Odder, der strækker sig langs byens østlige afgrænsning og omfatter ca. 210 ha.

Det ansøgte lokalplanområde er placeret i den sydlige del af Økologiens Kvarter ved den Hvide Sø.

Den overordnede vision er at skabe en ny bydel med høj naturkvalitet, hvor landskab, grønne og blå strukturer samt boligområder og mødesteder bidrager til øget fællesskab og bo- og livskvalitet.

Strukturplanen muliggør alternative og bæredygtige boformer med et varierende boligudbud i form af etagebyggeri, tæt-lave boliger og åben-lave boliger samt bynære boliger med rekreative kvaliteter.

Strukturplanen er vedlagt som bilag.

Kommuneplan 2025-2037

Realisering af projektet forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der ændrer en del af rammeområde 1.RE.12 til boligformål.

Lokalplan 1161

Lokalplanen omfatter byggefeltene E1 og E2 i strukturplanen. Det er område til henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Projektets overordnede disponering fremgår af projektbeskrivelsen der er vedlagt som bilag.

Udvikler ønsker ved etableringen af boligområdet, at der bliver bedre offentlig adgang til den hvide sø samt at øge den generelle rekreative værdi i og omkring den hvide sø.

Bevaringsværdigt landskab

Områderne E1 og E2 er beliggende indenfor og delvist indenfor bevaringsværdigt landskab. Forvaltningen er i dialog med Styrelsen for Grøn Arealanvendelse og Vandmiljø herom. Projektet forventes derfor tilpasset dette forhold.

Naturundersøgelser

Udvikler har igangsat en undersøgelse af området med henblik på at kortlægge naturen i området herunder bilag IV arter.

Borgerinddragelse

Markvandring i området afholdes umiddelbart efter igangsætning af lokalplanen. Der udarbejdes et samlet notat med borgernes bemærkninger. Denne vedlægges som bilag ved politisk behandling af forslag til lokalplan.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes udarbejdelse af Lokalplan nr. 1161 ud fra vedhæftede oplæg og i forhold til forvaltningens bemærkninger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Godkendt med den bemærkning, at udvalget ønsker, at beplantningen forsøges bevaret.

Udvalget ønsker at se udviklers forslag til projektet, inden det sendes til behandling i udvalget.

Bortforpagtning af kommunalt ejede arealer

Resumé

Forvaltningen har lavet en gennemgang af de kommunalt ejede arealer der i dag indgår i forpagtningsaftaler med landmænd samt undersøgt muligheder for ændringer i praksis som understøtter kommunens målsætning om mere biodiversitet såvel som økologisk drift.

Forvaltningen indstiller, at Kommunalbestyrelsen godkender fremtidige udbudspriser for omdrift på økologiske vilkår og braklægning.

Med fokus på nye EU-regler, bæredygtig arealforvaltning, biodiversitet og klima samt de lokale landmænds daglige drift, anbefaler forvaltningen, at de kommunalt ejede arealer fra 2027 bortforpagtes som enten efter økologiske principper eller fortsættelse af slåningsbrak uden jordbearbejdning og med senest mulige slåning. I begge tilfælde fastsættes en ny pris.

Baggrund for sagen

Odder Kommune havde i 2025 i alt 74 ha bortforpagtede arealer, primært beliggende omkring Odder og Hou by, hvor hovedparten er udlagt til fremtidig byudvikling.

Siden 2019 blev forpagtningsaftalerne ændret til pesticidfri drift og i forbindelse med kommunens deltagelse i Klimakommune Plus blev det vedtaget at arbejde med muligheder for omlægning til økologisk drift.

Siden 2023 blev forpagtningsaftalerne ændret til slåningsbrak uden jordbearbejdning og med senest mulige slåning til gavn for dyrelivet. I forbindelse med daværende landbrugsstøtteordninger, var landmænd underlagt en mindsteandel af ikke-produktive arealer (brak). Den større efterspørgsel på arealer til brak betød, at prisen for jord til brak og prisen for jord til omdrift med pesticidfri drift, næsten blev udlignet. Ved brak kunne der imidlertid opnås en større biodiversitetsgevinst.

Fra 2027 bortfalder landbrugsstøtten til brak. Støtten skal i stedet sikre den nødvendige grønne omstilling af landbruget, så landbruget lever op til klimakrav, vandrammedirektiv og sikring af biodiversiteten. Støtten skal gå til de indsatser og dyrkningsmetoder på bedrifterne, som sikrer offentlige goder såsom rent vand, luft, biodiversitet og et stabilt klima - goder som i dag ikke er prissat på markederne.

Med vedtagelse af Biodiversitetsplan for Odder Kommune har Kommunalbestyrelsen vedtaget mål om at standse tabet af arter, udvikle mere beskyttet natur og få mere økologisk drift af landbrugsarealer.

Forvaltningens bemærkninger

Med års mellemrum opdateres forpagtningsaftaler, så jordpris og dyrkningskrav matcher markedet. I 2023 steg støtteordningerne til brak hvilket betød en øget forpagtningsafgift. I 2027 falder støtteordningen til brak hvilket betyder en sænkning af forpagtningsafgiften.

Nedenfor følger et overblik over de biodiversitetsmæssige interesser samt de økonomiske

konsekvenser ved at udbyde forpagtningsarealerne til henholdsvis braklægning, økologisk-lignende vilkår og pesticidfri dyrkning.

Braklægning:

Braklægning vil have en positiv effekt for det allerede veletablerede dyre- og planteliv. Højt græs kan bidrage med ly, skjulesteder og føde i form af frø, insekter og smådyr samt som spredningskorridorer. Råvildt, harer og mus kan søge ly og antallet af rovfugle vil øges. Særligt dyrelivet i jorden vil drage fordel ved den indstillede jordbearbejdningen.

Brakarealer er friholdt fra at kunne registreres som §3, trods de måtte opfylde kravene.

For brakarealer gælder, at arealet skal slås senest den 25. oktober hvert år og at materialet skal blive på arealet. Dette fastholder næringsstofferne i jorden og afholder arealet fra at udvikle sig til værdifuld natur. Senest mulige slåning giver dog ly og frømodning i en længere periode, hvilket kommer de sene insekter og overvintrende småfugle til gode.

Det er forbudt at tilføre kvælstof til brakarealer.

For at tilpasse sig de nye EU-regler, anbefaler forvaltningen, efter rådføring med landbrugskonsulenter og nabokommuner, at nedsætte prisen til 2000kr/ha . (Den forventede landbrugsstøtte (grundbetaling) i 2027 er 1.800kr./ha.) Der er en generel forventning om at denne støtte vil være faldne over de kommende år i takt med at den grønne omstilling skrider frem.

I 2025 blev brakarealerne bortforpagtet til 4.000kr./ha

Økologisk drift eller drift efter økologiske principper:

I begge tilfælde er landbrugsaktiviteten højere, da der køres oftere på arealerne. Dette har en negativ påvirkning på bl.a. jordrugende fugle og jordboende insekter.

Det er tilladt at tilføre kvælstof, i form af husdyrgødning, til arealerne.

Økologisk drift vil understøtte biodiversitetsplanens målsætning om 20% mere økologisk drift i kommunen. Efter en omlægningsperiode på 2 år, kan arealerne, ved ansøgning, klassificeres og dyrkes økologisk. I denne periode vil landmænd kunne modtage et tillægsstøtte på 1.800kr/ha. som kompensation for de udyrkbare arealer. Herefter 1350kr/ha/år(basisstøtte). For at kunne modtage omlægningsstøtte skal landmanden have arealet til rådighed i min. 5 år efter omlægningen. Kommunen har i dag ikke nogen arealer som, med sikkerhed, ikke vil blive byggemodnet inden for 7 år.

For at tilpasse sig de nye EU-regler, anbefaler forvaltningen, efter rådføring med landbrugskonsulenter og nabokommuner, at bortforpagte arealerne efter økologiske principper til en pris på 2000kr/ha . (Den forventede landbrugsstøtte (grundbetaling) i 2027 er 1.800kr./ha.)

Med økologiske principper menes, at arealerne skal dyrkes pesticidfri og uden brug af handelsgødning. Hvis arealerne skal dyrkes fuldt ud som økologiske, uden at være registreret,

vil det ikke være attraktivt for landmændene og kommunen får en ubetydelig miljøgevinst for de få år arealerne udlejes.

I 2025 blev økologiske arealer udbudt til 4.500kr./ha. Dog uden nogen indgåede forpagtningsaftaler.

Pesticidfri dyrkning

Hvis handelsgødning tillades, øges jordens værdi til 3000kr/ha, men så skal arealerne udbydes som 'pesticidfri dyrkning' og ikke 'efter økologiske principper'.

Det vil være tilladt at tilføre næsten dobbelt så meget kvælstof i form af husdyrgødning og handelsgødning.

Dette gik man i 2023 væk fra, da braklægning havde en højere effekt på biodiversiteten og jordens mikroliv samt at den store landbrugsstøtte til brakarealer betød, at prisen for jord til brak og prisen for jord til pesticidfri drift, næsten blev udlignet.

Indtægt ved forpagtningsaftaler

I 2022 var indtægten fra forpagtede arealer på ialt: 137.500 kr. for 59 ha hvilket var en nedgang i forhold til tidligere år, betinget af kravet om pesticidfri drift.

I 2025 var indtægten fra forpagtede arealer på ialt: 350.000 kr. for 74 ha, betinget af den store landbrugsstøtte til brakarealer.

I 2026 forventes en indtægt fra forpagtede arealer på ialt: 213.000 kr. for 47,5 ha, betinget af den store landbrugsstøtte til brakarealer samt udtagning af jord til udvikling af Økologiens kvarter.

I 2027 forventes en indtægt på ca. 106.000 kr. for 46 ha, hvis udløbne kontrakter udbydes til brak eller efter økologiske principper á 2000kr/ha *eller*

I 2027 forventes en indtægt på ca. 136.000kr for 46 ha, hvis udløbne kontrakter udbydes til pesticidfri dyrkning 3000kr/ha.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 25. august 2026
- Kommunalbestyrelsen den 1. september 2026

Forvaltningen indstiller

At Kommunalbestyrelsen godkender, at fremtidige kontrakter udbydes som enten 'brak' eller driftes efter 'økologiske principper uden brug af handelsgødning' til 2000kr/ha.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Indstilles til godkendelse idet udvalget ønsker at præcisere, at beslutningen bør være, at *"fremtidige kontrakter udbydes til 2000 kr./ha. Kontrakten udbydes enten som 'brak' eller efter 'økologiske principper uden brug af handelsgødning'."*

Navngivning af boligveje i Økologiens Kvarter

Resumé

Der skal fastsættes vejnavne til området kaldet Økologiens Kvarter. Det er endnu ikke fastlagt hvor mange vejnavne der bliver brug for, og heller ikke i hvilken sammenhæng, men da det er et stort område, og med mange små opdelinger, indstiller forvaltningen derfor et udvalg på 40 forslag, som kan grupperes efter behov.

Forvaltningen foreslår at følgende vejnavne: Urtehaven, Frugthaven, Humlehaven, Humlestien, Naturstien, Vildmarksstien, Vildniset, Solstråleplads, Æblelunden, Blomsterengen, Blomstermarken, Klimastien, Nøddehegnet, Landskabsbuen, Engblommevej, Hertegræsvej, Kamgræsvej, soldugvej, Ranunkelvej, Gøgeurtvej, Lupinlunden, Lucernemarken, Åndehullet, Kornmarken, Kornblomstvej, Klokkelunden, Bibernellevej, Frøvænget, Ellehaven/vænget, Guldsmædevej, Vildrosevej, Havremarken, Hvedemarken, Rugmarken, Myntevænget, Kamilleengen, Kørvelstien, Sommerfuglevej, Spirestien, Vækstpladsen/haven godkendes.

Baggrund for sagen

I henhold til Adresselovens § 2 er "Kommunalbestyrelsen adressemyndighed og fastsætter alle vejnavne og adresser samt supplerende bynavne i kommunen i overensstemmelse med reglerne i denne lov og regler udstedt i medfør heraf". Kompetencen til fastsættelse af vejnavne er delegeret til Udvalget for Klima, Natur og Planlægning.

Strukturplanen for Økologiens Kvarter lægger op til, at der udbygges naturrigt, sammenhængende og med plads til mangfoldighed og i etaper, og det er derfor hensigtsmæssigt at fastsætte en række vejnavne allerede nu, inden området udbygges, så man kan opnå sammenhænge også i vejnavnene.

Et vejnavn må ikke forekomme inden for en radius på 15 km, uanset kommunebeliggenheden, og da der i nabokommunerne også udstykkes og udbygges i retning mod Odder Kommunes grænser, anbefaler forvaltningen, at der allerede nu vedtages et stort udvalg af vejnavne, for at have muligheden for at kunne bruge dem senere.

Alle vejnavneforslagene er godkendt af Klimadatastyrelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Økologiens Kvarter er et stort område, på størrelse med ca. en 1/4 del af Odder by, og der vil derfor blive brug for mange vejnavne.

Der lægges op til, at der både skal være pladser, små vænger, boligveje som i typiske parcelhuskvarter mm, og det er på den baggrund, at vejnavnene varierer i benævnelserne. Nogle af vejnavnene egner sig bedre til samlingssteder, som man vil få brug for at adressere, end de vil egne sig til egentlige boligadresser, og der er i Strukturplanen for Økologiens Kvarter også lagt op til, at der skal være disse steder i området.

Med udgangspunkt i økologi, natur, biodiversitet, afgrøder og klima, har forvaltningen grupperet en række forslag til vejnavne. De overordnede grupperinger er: Korn og afgrøder (Landbrugsdelen), Urter og nytteplanter (stærk økologisk signatur), Blomster og vilde planter (biodiversitet og hjemmehørende planter), Græsser og engplanter (Naturtro), Træer, buske og hegn (klassiske danske naturstrukturer), Generelle blomster/plantelandskaber (mere stemningsbaseret), Naturtyper og landskab (rum og struktur i området), Klima, lys og stemning (oplevelsesorienterede navne), Dyreliv (God biodiversitetsmarkør) og Frø, vækst og naturprocesser. Grupperingen af vejnavnene ses i bilag nr. 3.

Forvaltningen anbefaler, at der vedtages et udvalg af vejnavne, således man kan bevare tematiseringen inden for Strukturplanen, og derfor indstiller forvaltningen at vedtage følgende vejnavne: Urtehaven, Frugthaven, Humlehaven, Humlestien, Naturstien, Vildmarksstien, Vildnisset, Solstråleplads, Æblelunden, Blomsterengen, Blomstermarken, Klimastien, Nøddehegnet, Landskabsbuen, Engblommevej, Hertegræsvej, Kamgræsvej, Soldugvej, Ranunkelvej, Gøgeurtvej, Lupinlunden, Lucernemarken, Åndehullet, Kornmarken, Kornblomstvej, Klokkelunden, Bibernellevej, Frøvænget, Ellehaven/vænget, Guldsmedevej, Vildrosevej, Havremarken, Hvedemarken, Rugmarken, Myntevænget, Kamilleengen, Kørvelstien, Sommerfuglevej, Spirestien, Vækstpladsen/haven.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 12. august 2026

Forvaltningen indstiller

At Udvalget for Klima, Natur og Planlægning godkender følgende vejnavne til fremtidig brug i Økologiens Kvarter:

Urtehaven, Frugthaven, Humlehaven, Humlestien, Naturstien, Vildmarksstien, Vildnisset, Solstråleplads, Æblelunden, Blomsterengen, Blomstermarken, Klimastien, Nøddehegnet, Landskabsbuen, Engblommevej, Hertegræsvej, Kamgræsvej, Soldugvej, Ranunkelvej, Gøgeurtvej, Lupinlunden, Lucernemarken, Åndehullet, Kornmarken, Kornblomstvej, Klokkelunden, Bibernellevej, Frøvænget, Ellehaven/vænget, Guldsmedevej, Vildrosevej, Havremarken, Hvedemarken, Rugmarken, Myntevænget, Kamilleengen, Kørvelstien, Sommerfuglevej, Spirestien, Vækstpladsen/haven

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Punktet udsættes til næste møde i Udvalget for Klima, Natur og Planlægning.

Godkendelse af beslutningsprotokol

Forvaltningen indstiller

Jf. Kommunestyrelseslovens §20, stk. 3 skal mødets beslutningsprotokol godkendes.

Hvert tilstedeværende udvalgsmedlem skal senest ved mødets afslutning godkende dette punkt digitalt.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 12-08-2026

Ingen afbud.

Mødet sluttede kl. 18.35.

Godkendt.