

DAGSORDEN Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 03-06-2026

Mødedato Onsdag d. 03. juni 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 2

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

Innholdsfortegnelse

Igangsætning af lokalplan nr. 3041 for et boligområde til tæt-lav bebyggelse og rekreativt område i 3

Punkt 17: Igangsætning af lokalplan nr. 3041 for et boligområde til tæt-lav bebyggelse og rekreativt område i Saksild Nordøst

S2024-6750

Resumé

Odder Kommune har modtaget ønske om en fornyet igangsætning af planlægning for den nordlige del af rammeområde 3.B.11 og hele rammeområde 3.RE.1. Der ønskes planlagt for tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse med et varieret facadeudtryk, i den nordlige del af kommuneplanens rammeområde 3.B.11 samt et rekreativt område med mulighed for opførelse af én enkel bolig inden for den røde lades aftryk.

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

Baggrund for sagen

Sagen blev sidst behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan d. 26. november 2024. Udvalget besluttede at igangsætte planlægning for et boligområde med tæt-lav bebyggelse, bofællesskab og rekreativt område med følgende bemærkninger:

- Den maksimale bebyggelsesprocent skal være den i Kommuneplanen fastsatte på 30
- Byggehøjde må ikke overstige den i kommuneplanen fastsatte højde
- Der skal udarbejdes en miljørapport for området (der er udarbejdet rapport for Bilag IV arter og beskyttede arter)
- Der tillades ikke parkering i skov eller på vej
- Adgangsvejen til området fra syd skal etableres, når maksimal 75 % af grundene er blevet solgt (ikke relevant for den ønskede planlægning)
- Der skal udarbejdes en beplantningsplan for det rekreative rammeområde 3.RE.1
- Det skal tinglyses, at der er offentlig adgang til rekreative arealer (rammeområde 3.RE.1)
- Der skal sikres konsistens mellem forslaget til bofællesskabet og den vedlagte situationsplan. (ikke relevant for den ønskede planlægning)

Herudover bemærkede udvalget, at de er opmærksomme på de kapacitetsanalyser, der blev forelagt Udvalget for Børn og Skole d. 25. november 2024. Udvalget henviser i den forbindelse til den styregruppe, der blev nedsat af Udvalget for Børn og Skole, som har fået ansvaret for at arbejde videre med kapacitetsanalysens anbefalinger.

Kommunalbestyrelsen besluttede herefter, på møde d. 26.05.2026, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvori den nordøstligste del af boligområdet, som er udlagt til bofællesskab, udtages af kommuneplanramme 3.B.11.

Bygherre har nu ønsket, at området lokalplanlægges på baggrund af de nye planforhold. En ny lokalplan for området forudsætter, at der på møde i Økonomi og Erhverv igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBKG 2024-05-01 nr. 572 om planlægning
- Kommuneplan 2025 - 2037, rammeområder 3.B.11 og 3.RE.1 med senere ændringer

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.

Lokalplanen

En ny lokalplan for området forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg. Baggrunden er Kommunalbestyrelsens beslutning om at udtage en del af det eksisterende boligområde ud af rammeområde 3.B.11, herunder areal tidligere udlagt til bofællesskab.

Området der ønskes planlagt udgør ca. 16,4 ha og omfatter rammeområde 3.RE.1 (rekreativt område) og den nordlige del af rammeområde 3.B.11 (boligområde). Området deles i 2 delområder. Delområde 1 omfatter en tæt-lav boligbebyggelse på ca. 6 ha og den resterende del udgør delområde 2 med et rekreativt område, med mulighed for at opføre én bolig inden for den røde lades rammer. Bilag 2.

Bygherre har udarbejdet en revideret skitse til bebyggelsesplan som viser de overordnede ønsker og principper for boligområdet i delområde 1. Bilag 3.

Delområde 1 omfatter en boligbebyggelse på ca. 12.000-14.000 m² svarende til ca. 150-160 boliger i én etage og en bebyggelsesprocent på 20-24 %. 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 rekreative områder. Boligerne tænkes hovedsageligt at henvende sig til seniorer, og det er et ønske at en del af boligerne kan etableres som almene boliger.

Bebyggelse opføres som rækkehuse hvor tanken er, at de skal forskyde sig, så der skabes en mere levende og varieret facadeudtryk. Samtidig drejes bebyggelsen ned gennem området for at tilpasse sig terrænet.

Vejen føres ind fra syd, og følger terrænet gennem området i et slynget forløb. Bebyggelsen ligger i klynger på hver side af vejen, grupperet omkring "vejløkker", der både fungerer som adgang og som lokale byrum. Parkering løses som fælles parkering langs vejløkkerne. Denne opbygning gør også, at renovations- og redningskøretøjer nemt kan passere gennem bebyggelsen. Fra vejens nordlige ende er der stiforbindelse til det rekreative areal mod nord, ligesom der løber en sti gennem beplantningsbæltet mod øst. I områdets sydvestlige hjørne er der indplaceret et fælleshus.

Bygningsklyngerne adskilles af grønne kiler, der etableres med en kombination af buske og træer for at give området skovkarakter. Ned gennem området etableres en række mindre forsinkelsesbassiner, og regnvand ledes rundt i området gennem åbne regnvandsgrøfter/regnbede. Der bliver udarbejdet en vandhåndteringsplan for området i forbindelse med den kommende planlægningen. Projektet sigter herudover mod at opretholde en lokal jordbalance, hvor overskudsjord indbygges i de grønne kiler og beplantningsbæltet mod vest.

Delområde 2 omfatter et område udlagt til rekreative formål, naturområde og mindre fællesanlæg. Lokalplanen giver mulighed for bonusvirkning, så der kan etableres én ny bolig inden for den røde lades rammer. Herudover kan der etableres erhverv i form af kontor eller andre passende funktioner, med en mindre tilbygning på 100m².

Der ønskes ligeledes undersøgt muligheden for at etablere en skovbørnehave inden for disse rammer. Såfremt det vurderes muligt, indskrives dette i lokalplanen og kommuneplantillægget.

Resten af området holdes rekreativt og beplantet, med mulighed for mindre faciliteter som shelters ifølge kommuneplanens nuværende rammebestemmelser. Klimatilpasningsanlæg kan placeres under hensyn til naturværdier.

Vejadgang

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

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

Notatet omfatter bl.a. følgende konklusion:

"Kommunen er på baggrund af [...] blevet anbefalet at udlægge vejen i lokalplan 3042 (lokalplan syd for dette område) samt behandle eventuel resterende areal omfattet af landzone (i henhold til Planloven), efter byreglerne i privatvejsloven. Hvis der ikke kan opnås enighed mellem grundejerne, kan kommunen således tildele vejrettigheder og kræve vejen anlagt efter privatvejslovens regler."

Begge byherre har i forlængelse heraf, ønsket 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.

Tillæg til kommuneplan 2025-2037

En ny lokalplan for området forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg. Baggrunden er Kommunalbestyrelsens beslutning om at udtage en del af det eksisterende boligområde ud af rammeområde 3.B.11, herunder areal tidligere udlagt til bofællesskab.

Samtidig med, at en ny lokalplan for området igangsættes, indstiller forvaltningen derfor, at der igangsættes udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen for henholdsvis rammeområde 3.B.11 hvor en mindre del af boligområdet udtages af rammen, samt for 3.RE.1 med en udvidelse af samme område som udtages af 3.B.11 samt en udvidelse med at skovareal mod nord for at ophæve landbrugspligten. Herefter vil hele området være udlagt som rekreativt område. I den forbindelse ønskes ramme 3.RE.1 tilføjet en mulighed for at etablere én bolig inden for den røde lades fodaftryk med mulighed for en mindre udvidelse på 100 m².

Kommuneplantillægget har desuden sammenhæng til politiske drøftelser om udvidelse af børneinstitution i Saksild, hvorfor der undersøges mulighed for placering af en børnehave eller skovbørnehave inden for det rekreative område.

Miljøscreening / Miljøvurdering

Der er i overensstemmelse med Udvalget for Klima og Plans beslutning d. 26. november 2024 udarbejdet en miljøscreening og vurdering af bilag IV og fredede arter inden for lokalplanområdet. Lokalplanen realisering vurderes ikke at medføre væsentlig negativ påvirkning af beskyttede arter, og såfremt de nødvendige beskyttelsestiltag overholdes, vil projektet være i overensstemmelse med habitatdirektivet og artsfredningsbekendtgørelsen. Bilag 6.

Borgerinddragelse

Idet der tidligere og for nyligt er afholdt flere møder og besigtigelser/markvandring i området, vurderes at der ikke er behov for en fornyet markvandring i området. I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget afholdes en offentlig høring hvor borgerne har mulighed for at komme med deres bemærkninger.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 3. juni 2026

Forvaltningen indstiller

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

Bilag

Bilag 1_Structurplan for Saksild

Bilag 2_Lokalplanafgrænsning, delområder og kommuneplanrammer

Bilag 3_Bebyggelsesplan_Saksild

Bilag 4_Vejnotat - Sammenfatning af juridisk notat om vejadgang i lokalplanområder 3041 og 3042 i Saksild

Bilag 5_Aafvejn timer i forbindelse med valg af vejtracé i Saksild samt udgiftsfordeling

Bilag 6_Vurdering af Bilag IV arter i Saksild