

REFERAT Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 24-06-2026

Mødedato Onsdag d. 24. juni 2026 kl. 15:00

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
Dispensation fra Lokalplan nr. 1158 - Torvald Køhlsvej 29.....	4
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	7

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

S2025-6591

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 24-06-2026

Godkendt

Punkt 2: Dispensation fra Lokalplan nr. 1158 - Torvald Køhlsvej 29

S2026-2655

Resumé

Der er ansøgt om opførelse af et etageboligbyggeri på Torvald Køhlsvej 29, som forudsætter dispensation fra en række bestemmelser i Lokalplan nr. 1158.

Udvalget for Klima, Natur og Planlægning skal tage stilling til, om projektet - på et principielt niveau - kan danne grundlag for en mulig dispensationsproces efter planlovens §19.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af et etageboligbyggeri på ejendommen Torvald Køhlsvej 29.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 1158, som fastlægger området til etageboligbebyggelse med en terrasseret opbygning i 1-4 etager, disponeret omkring et fælles opholdsareal.

Lokalplanens bærende principper vurderes at være:

- anvendelse til etageboliger
- bebyggelsens disponering omkring et fælles opholdsareal
- hovedmateriale i tegl

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret skitseprojekt for netop denne ejendom, hvor bebyggelsen er disponeret med en terrasseret opbygning fra 4 etager mod nord til 1 etage mod syd.

Ejendommen blev solgt umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse, hvorfor det oprindelige skitseprojekt ikke er blevet realiseret.

De nuværende ejere har indsendt et projekt, som i hovedtræk viderefører lokalplanens principper ved:

- fortsat anvendelse til boligformål
- terrasseret bebyggelse i op til 4 etager (maks. 13,4 m)
- etablering af et centralt fælles opholdsareal
- etablering af parkering

Projektet indebærer imidlertid afvigelser fra en række konkrete lokalplanbestemmelser, som er nærmere beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

Formålet med sagen er at få en principiel politisk stillingtagen til, om forvaltningen kan arbejde videre med projektet på baggrund af de ansøgte afvigelser.

Forvaltningens bemærkninger

Efter planlovens §19 kan der dispenseres fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, og hvis afvigelsen i øvrigt er konkret og sagligt begrundet.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt i væsentligt omfang er i overensstemmelse med lokalplanens hovedtræk, herunder anvendelse til etageboliger, den overordnede bygningsskala, den terrasserede struktur samt disponering omkring et fælles opholdsareal.

Projektet afviger dog fra en række konkrete lokalplanbestemmelser, særligt vedrørende:

- byggefelter og etagefordeling
- områdets disponering
- vejadgang og parkering
- materialevalg

De ansøgte afvigelser vurderes primært at vedrøre disponeringsmæssige, funktionelle og arkitektoniske forhold, som i udgangspunktet kan reguleres gennem dispensation efter planlovens §19, forudsat at lokalplanens principper ikke

tilsidesættes.

Dispensationsforhold

Der søges samlet set om dispensationer vedrørende:

- etablering af en ekstra parkeringsplads til Kvicklys medarbejdere
- opførelse og disponering af etageboligbebyggelsen

Vejadgang (§5.1 og §5.15)

Lokalplanen fastlægger én adgang til området.

Der søges om etablering af to adgange.

Det forudsættes, at oversigtsforhold, trafiksikkerhed og gældende vejregler overholdes, herunder at indkørslen ikke kommer i konflikt med eksisterende fartdæmpende foranstaltninger.

Det er forvaltningens vurdering at:

- afvigelsen vedrører disponering og ikke ændrer områdets anvendelse eller overordnede struktur.
- en ekstra adgang kan bidrage til en mere hensigtsmæssig trafikafvikling, herunder en opdeling mellem boligtrafik og medarbejderparkering.

Vej- og manøvreareal (§5.2)

Lokalplanen fastlægger vejprofilet og parkeringsprincipperne for området.

Der søges om udvidelse af parkering- og manøvrearealer med henblik på etablering af to parkeringspladser med tilhørende manøvreareal.

Det er forvaltningens vurdering at:

- afvigelsen vedrører disponering og ikke ændrer områdets anvendelse eller overordnede struktur
- lokalplanen allerede forudsætter etablering af parkering og manøvrearealer
- den ansøgte ændring indebærer en justering af arealdisponeringen, hvor et areal inden for byggefelt og rekreativt areal inddrages til parkering, men hvor det samlede fælles friareal opretholdes gennem omdisponering.

Byggefelter og etagefordeling (§7.2)

Lokalplanen fastlægger præcise byggefelter, maksimal etageantal for de enkelte byggefelter samt en terrasseret struktur fra 4 etager mod nord til 1 etage mod syd.

Der søges om overskridelser af byggefelter, forskydning af terrassering samt lokale højdeforskydninger, hvor bebyggelsen enkelte steder er 1-2 etager højere end lokalplanen foreskriver.

Det er forvaltningens vurdering at:

- lokalplanens princip om terrasseret og gradueret bebyggelse fortsat er genkendeligt i projektet
- den overordnede struktur og hoveddisponering videreføres
- Det vurderes dog samtidig, at afvigelserne fra de fastlagte byggefelter og etagefordeling kræver en særlig vurdering i den videre proces, herunder i forhold til bebyggelsens volumen og visuelle påvirkning

Facadematerialer (§8.2)

Lokalplanen fastlægger tegl som hovedmateriale med mulighed for, at op til 15% af facaderne kan udføres i andre materialer.

Der søges om øget anvendelse af træ i facaderne.

Det er forvaltningens vurdering at:

- det ansøgte projekt fortsat fremstår med tegl som det dominerende materiale.
- den øgede anvendelse af træ indgår som et supplement i en samlet arkitektonisk løsning
- ændringen ikke væsentligt ændrer bebyggelsens arkitektoniske hovedgreb

Nabohensyn og disponering

Forvaltningen har i den faglige vurdering lagt vægt på, at projektet i sin disponering i vidt omfang tilgodeser nabointeresser.

Projektet åbner bebyggelsen op i den nordlige ende, hvilket medfører en mindre kompakt bygningsstruktur og reducerer oplevelsen af bygningsvolumen mod de omkringliggende naboejendomme.

Derudover er de private udendørs opholdsarealer primært placeret på indersiden af bebyggelsen og orienteret mod et centralt haverum. Dette adskiller sig fra lokalplanens udgangspunkt, hvor en større del af opholdsarealerne er forudsat etableret som tagterrasser med udsyn mod øst, syd og vest.

Den ændrede disponering vurderes samlet set at medføre:

- færre indbliksgener
- mindre aktivitet i højden
- en reduceret påvirkning af de omkringliggende boliger

Dette vurderes samlet set at være i tråd med lokalplanens intention om at tilpasse bebyggelsen til omgivelserne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet samlet set i overvejende grad er foreneligt med lokalplanens principper, herunder i forhold til anvendelse, skala og overordnet disponering.

Det vurderes på den baggrund, at projektet kan danne grundlag for en dispensationsproces efter planlovens §19.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 24. juni 2026

Forvaltningen indstiller

At Udvalget for Klima, Natur og Planlægning godkender, at forvaltningen arbejder videre med projektet med henblik på en dispensationsproces efter planlovens §19, herunder gennemførelse af naboorientering.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 24-06-2026

Godkendt med den bemærkning, at udvalget ønsker at modtage svar fra nabohøringen, før endelig stillingtagen til dispensationsprocessen. Sagen vender således retur til Udvalget for Klima, Natur og Planlægning.

Bilag

2026-06-04 Parkhusene - materiale til Odder Kommune

Punkt 3: Godkendelse af beslutningsprotokol

S2025-6591

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 24-06-2026

Ingen fraværende.

Mødet sluttede kl. 15.25.

Godkendt.