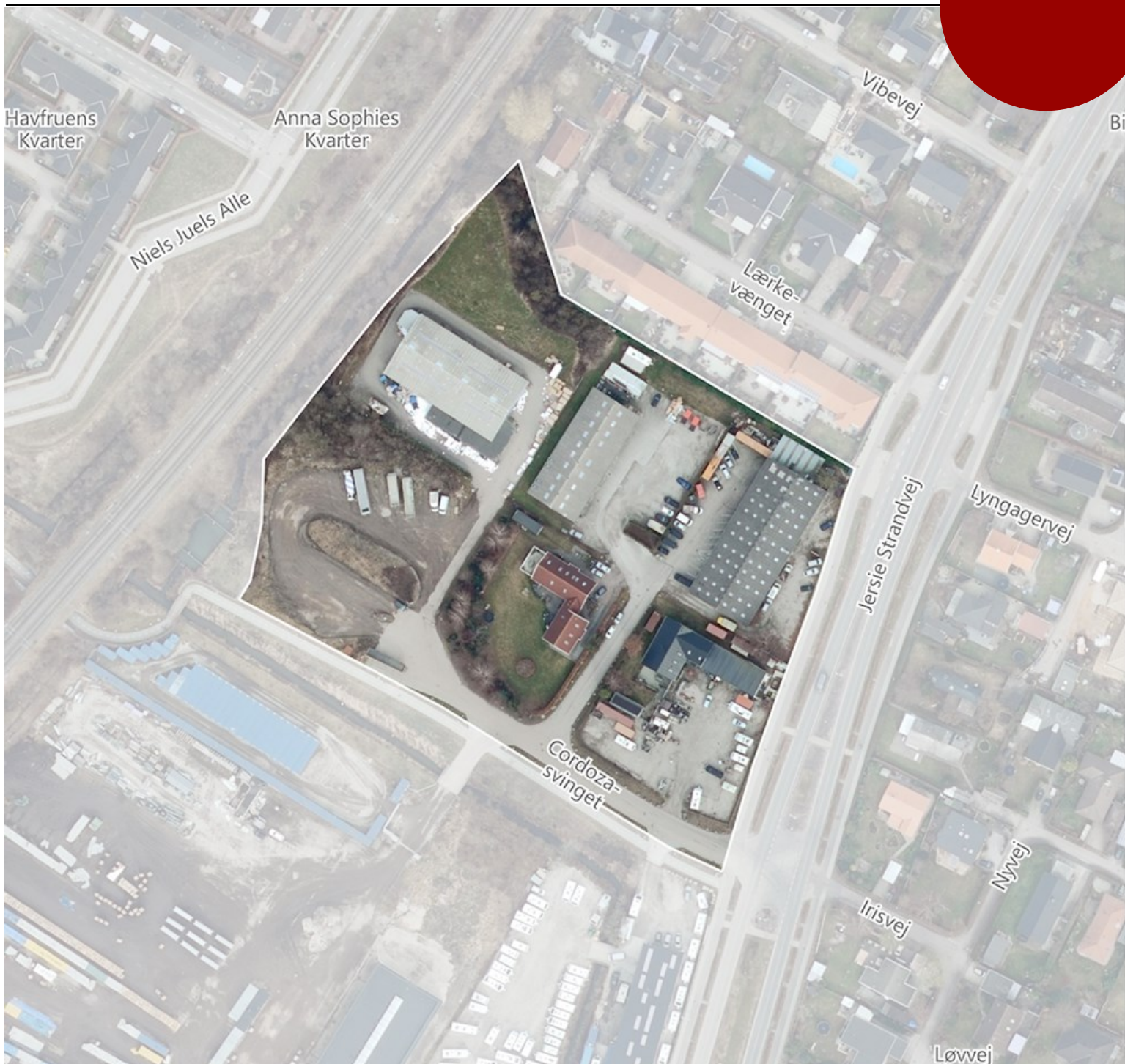


Kommuneplantillæg nr. 7 Cordozasvinget Nord

Vedtaget den 30. januar 2024

Trådt i kraft den 15. februar 2024



Tillæg nr. 7 - Boliger på Cordozasvinget

Baggrund og formål

Kommuneplantillæg nr. 7 er udarbejdet i forbindelse med, at der med lokalplan 416.2 for Cordozasvinget Nord gives mulighed for etablering af bebyggelse i form af etageboliger og tæt-lave boliger i området.

Lokalplanen giver mulighed for, at området ved kan bebygges med et samlet etageareal på op til 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5, samt fra 2 etager i områdets nord og østlige afgrænsning stigende til 5 etager mod syd-vest. Den hidtil gældende kommuneplanramme tillod kun op til 50 % bebyggelse, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021.

Offentlig høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 har sammen med forslag til lokalplan 416.2 været i offentlig høring fra den 5. oktober til og med den 30. november 2023.

Der blev i høringsperioden afholdt et borgermøde om planforslagene den 30. oktober på Rådhuset.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 12 hørings svar.

Hørings svarene omhandler blandt andet byggeriets omfang, herunder indsigelser mod, at der i forslaget blev lagt op til en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 50 til 55 % samt muliggørelsen af 3 etager mod Jersie Strandvej i områdets sydøstlige del i stedet for 2 etager, som den hidtil gældende kommuneplanramme muliggjorde.

På baggrund af hørings svarene besluttede Byrådet den 30. januar 2024 at muligheden for en 3. etage i områdets syd-østlige del mod Jersie Strandvej skulle udgå fra den endelige plan, så dette blev justeret til maks. 2 etager. Samtidigt skulle det mulige bebyggelsesomfang tilrettes i henhold hertil. Tillæg nr. 7 muliggør derfor boligbebyggelse med et samlet etageareal på op til 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5 %.

Redegørelse

Den hidtil gældende kommuneplanramme 416A muliggjorde enten erhverv eller boliger og tillod en bebyggelsesprocent på maks. 50, samt maks. 2 etager mod nord og øst og gradvist stigende til maks. 5 etager mod områdets sydvestlige afgrænsning.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 416.2, som muliggør boligbebyggelse på Cordozasvinget Nord er indeværende kommuneplantillæg udarbejdet. Kommuneplantillægget giver mulighed for boligbebyggelse med et etageareal på maksimalt 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5 og en bygningshøjde på maks. 2 etager i områdets nord- og østlige afgrænsning stigende til maks. 5 etager mod syd-vest.

Nærværende kommuneplantillæg er derfor udarbejdet for at skabe det nødvendige grundlag for, at den nye lokalplan kan udarbejdes.

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder, EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 300 meter øst for området (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 5 km. nordvest for området (Gl. Havdrup Mose). På grund anvendelsen af området, som planforslaget vedrører, vurderes det, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Området som planforslaget omfatter, anvendes til erhverv og består mestendels af bebyggede og befæstede arealer, med kun mindre arealer hvor der er beplantning i form af krat og mindre træer. Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende.

Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 7 ændrer ikke væsentligt ved kommuneplanramme 416A.

Ændringerne består i, at der muliggøres boligbebyggelse med et etageareal på maksimalt 11.160 etagekvadratmeter, svarende til, at bebyggelsesprocenten for så vidt angår anvendelse til boligbebyggelse hæves fra 50 til ca. 53,5.

Kommuneplanens øvrige retningslinjer og udpegninger forbliver uændrede.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

I kommuneplantillæg nr. 7 (med tilhørende forslag til lokalplan 416.2 for Cordozasvinget Nord) ændres der ikke væsentligt ved de overordnede forhold inden for rammeområdet, idet rammen udelukkende ændres for at muliggøre et lidt større etageareal.

På baggrund af screeningen af forslag til kommuneplantillæg nr. 7 for Cordozasvinget Nord (med tilhørende forslag til lokalplan 416.2) besluttede Natur-, klima- og planudvalget den 26. september 2023, at der ikke skulle foretages en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering blev offentliggjort sammen med planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Klagevejledning

Du kan klage over et vedtaget kommuneplantillæg, lige som du kan klage over en lokalplan.

[Se klagevejledning her.](#)

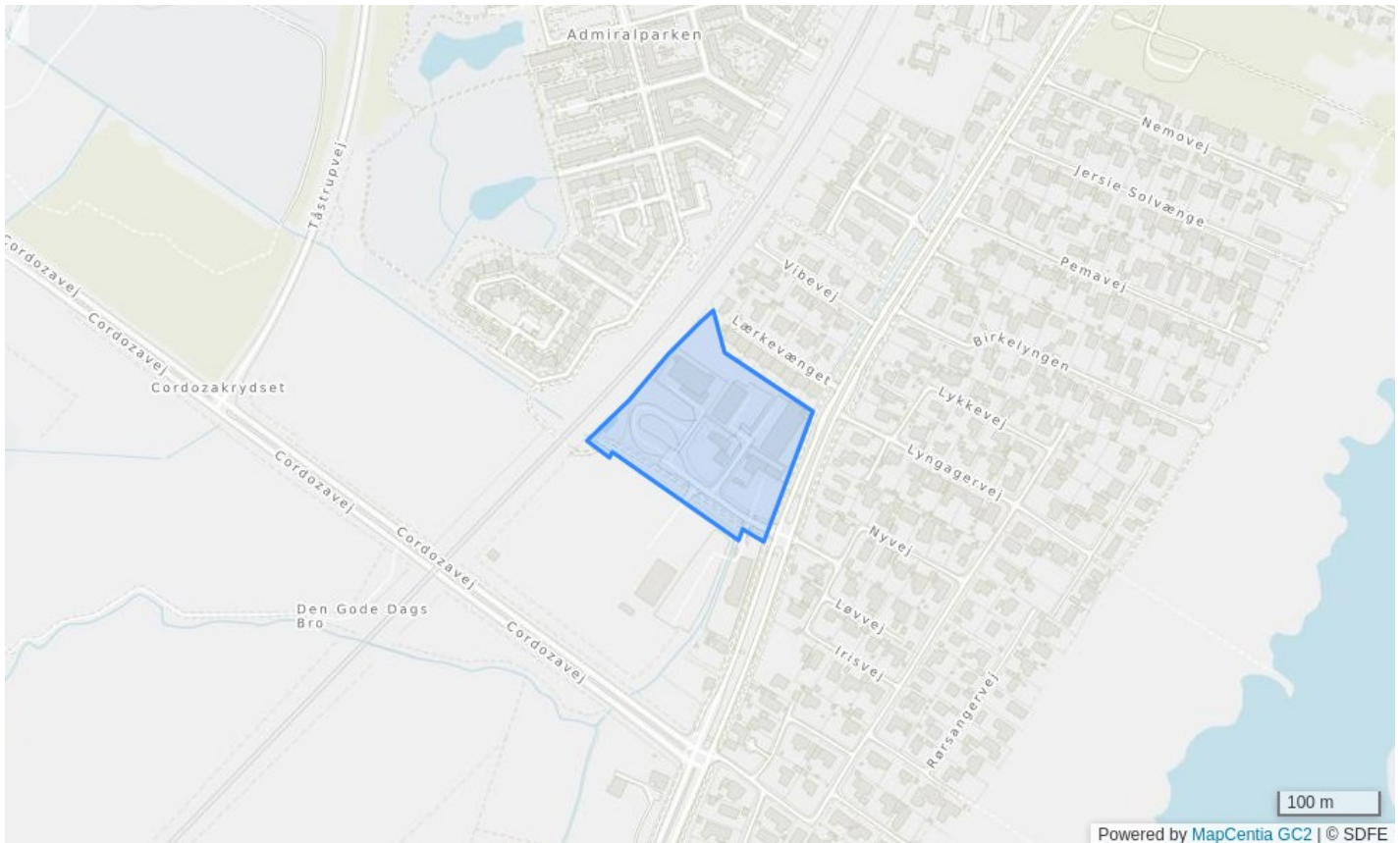
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[416 A - Cordozasvinget Nord](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[416 A - Cordozasvinget Nord](#)

416 A - Cordozasvinget Nord



Rammeområde nr.

416 A

Rammeområdets navn

Cordozasvinget Nord

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	2

Regnvands- og klimaanlæg

Etageboligbebyggelse

Max. antal etager	5
-------------------	---

Boligområde

Maksimalt etageareal, der må opføres	11160 m ² beregnet ud fra området som helhed
--------------------------------------	---

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5

Nærrekreativt område

Byzone

Fremtidig zonestatus

Maksimalt etageareal, der må opføres

11160 m² beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Enten boligformål (tæt-lav og/eller etageboliger) eller

erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsen

Bebyggelsesprocent:

Erhverv: Max 50 for området under ét og højst 33 % af den enkelte grunds areal må bebygges.

Boliger: Max 11.160 etagekvadratmeter.

Antal etager:

Max 2 etager mod nord og øst, gradvist stigende til max 5 etager mod områdets sydvestlige afgrænsning.

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal udlægges til rekreativt, grønt fællesareal, eventuelt med klimatilpasningstiltag (fx regnvandsbassiner). Der skal etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte mod boligerne i område 414, medmindre området anvendes til boliger - I så fald skal der sikres afskærmning mod erhvervsområdet syd for området (ramme 416 B).

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 93 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

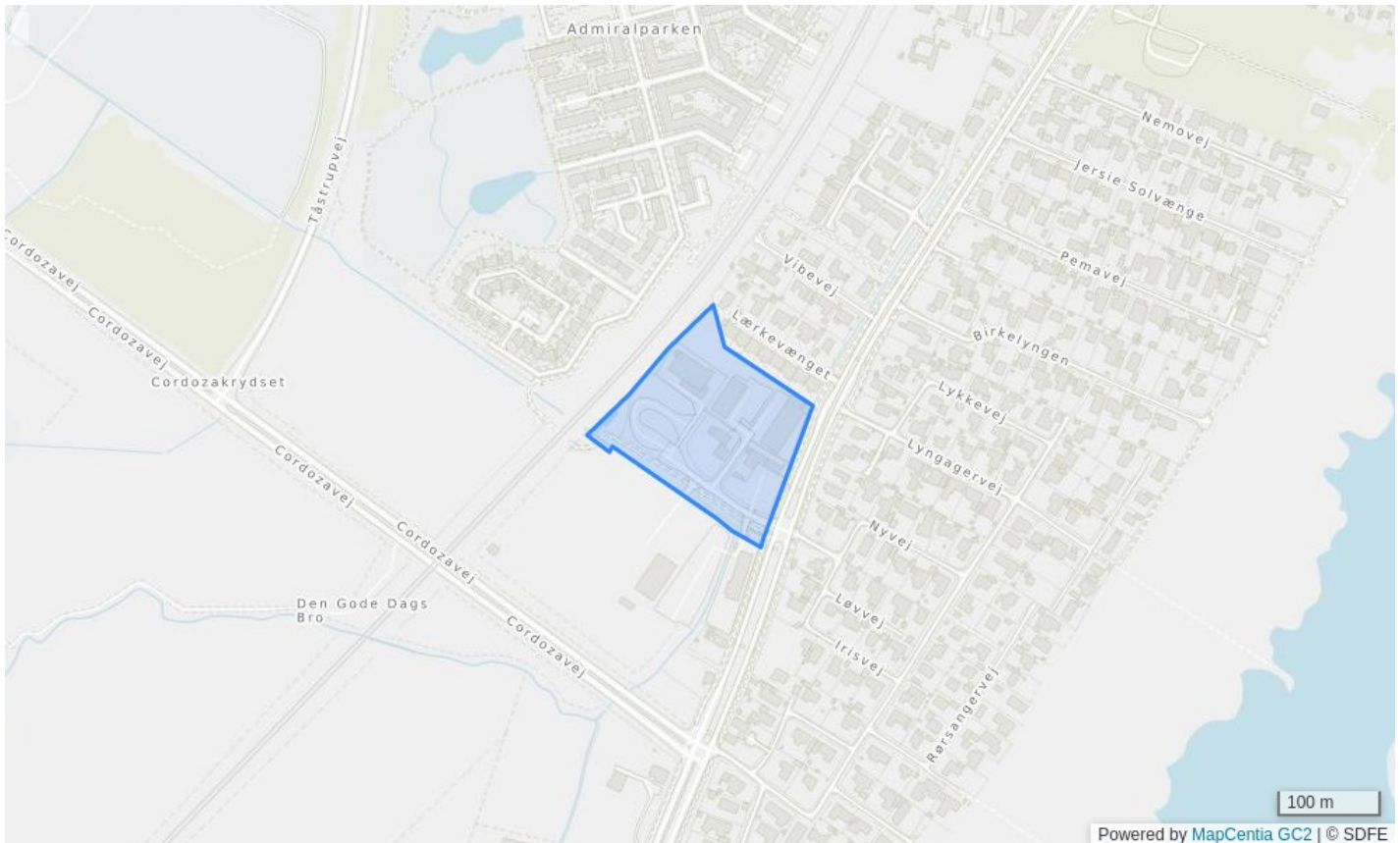
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie

416 A - Cordozasvinget Nord



Rammeområde nr.

416 A

Rammeområdets navn

Cordozasvinget Nord

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	2

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2

Transport- og logistikvirksomheder

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området
--------------------	-----------------------------

	som helhed
Max. antal etager	2

Regnvands- og klimaanlæg

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5

Boligområde

Bebyggelsesprocent	50%
--------------------	-----

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max antal etager

5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Enten boligformål (tæt-lav og/eller etageboliger) eller erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsen

Bebyggelsesprocent:

Erhverv: Max 50 for området under ét og højst 33 % af den enkelte grunds areal må bebygges.

Boliger: Max 50.

Antal etager:

Max 2 etager mod nord og øst og gradvist stigende til max 5 etager mod områdets sydvestlige afgrænsning.

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal udlægges til rekreativt, grønt fællesareal, eventuelt med klimatilpasningstiltag (fx regnvandsbassiner). Der skal etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte mod boligerne i område 414, medmindre området anvendes til boliger - I så fald skal der sikres afskærmning mod erhvervsområdet syd for området (ramme 416 B).

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 93 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Jersie