

# REFERAT Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025) d. 10-01-2023

**Mødedato**            Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 15:00

**Mødested**            Mødelokale 1

**Mødedeltagere**    Louise Kreutzfeldt, Martin Mikkelsen, Lars Bluhme, Leif Gjørtz  
Christensen, Ole Lyngby Pedersen, Palle Holsting, Kresten Bjerre

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af forslag til dagsorden.....                                                               | 3  |
| Efterretningsliste.....                                                                                 | 4  |
| Information til og fra udvalget.....                                                                    | 5  |
| Udvalget for Klima og Plan - møder med Råd i perioden 2022-2025.....                                    | 6  |
| Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 5042 - Hou Børnehus.....                                            | 8  |
| Forslag til Lokalplan nr. 3040 - sommerhusområde ved Rude Havvej.....                                   | 9  |
| Igangsætning af lokalplanlægning for landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej - rammeområde.....      | 11 |
| Drøftelse af Arkitekturstrategi for Odder Kommune.....                                                  | 14 |
| Forskrift for aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande ved etageboliger og sammenbyg..... | 15 |
| Igangsætning af ansøgninger til Vejdirektoratets cykelpuljer.....                                       | 18 |
| Pilotprojekt "min klimaplan".....                                                                       | 21 |
| Grøn udvikling af Odder Kommune - Frigivelse af midler til grønne partnerskaber.....                    | 24 |
| Grønt Råd - Revision af forretningsorden.....                                                           | 26 |
| Frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår ved BNBO for Odder Vandværk, Ulvskovs boring.....    | 27 |
| Status for arbejdet med BNBO.....                                                                       | 31 |
| Bedre havmiljø - orientering om deltagelse i samarbejder.....                                           | 33 |
| Godkendelse af beslutningsprotokol.....                                                                 | 35 |
| Forprojekt vedr. Centralhotellet.....                                                                   | 36 |

## Godkendelse af forslag til dagsorden

### **Beslutning**

Foretræde efter punkt 1

Punktet om arkitekturstrategi flyttes, så det kommer før lokalplan for Hou Børnehus

### **Forvaltningen indstiller**

**At forslag til dagsorden godkendes.**

## Efterretningsliste

### **Beslutning**

Taget til efterretning

### **Forvaltningen indstiller**

**At bilagslisten tages til efterretning.**

# Information til og fra udvalget

## Beslutning

- Lokalplan 8012
- Regnhændelse
- Rathlousdaldæmning
- Manglende skiltning mod Odder ved Beringudfletning
- Kommunale landbrugsarealer til brak
- Engparken oversvømmelse
- Færgebyen
- Autocampere
- Igangværende arbejder status
- DK2020
- Miljømæssig konsekvens redegørelse
- Renosyd affaldssortering
- Stenrevsgruppen

## Forvaltningen indstiller

**At informationen tages til efterretning.**

# Udvalget for Klima og Plan - møder med Råd i perioden 2022-2025

## Resumé

Udvalget for Klima og Plan har ønsket en oversigt over, hvilke råd fagudvalget mødes med i kommunalbestyrelsesperioden.

## Baggrund for sagen

Udvalget for Klima og Plan har ønsket en oversigt over, hvilke råd fagudvalget mødes med i kommunalbestyrelsesperioden.

## Forvaltningens bemærkninger

### *Grønt Råd*

I henhold til forretningsordenen for Grønt Råd afholdes der mindst 2 dialogmøder i løbet af hver valgperiode.

Formålet med møderne er at skabe en dialog om retning for Grønt Råds arbejde og er en mulighed for gensidig formidling og dialog om arbejdet inden for natur og miljø samt klima. Det foreslås at mødet afholdes om foråret.

### *Vandrådet i Odder Kommune*

Der har de sidste mange år været afholdt et årligt dialogmøde med Vandrådet i Odder Kommune. Seneste møde er dog afholdt i 2019 (grundet Covid-19 pandemien).

På møderne er samarbejdet omkring sikring af rent drikkevand drøftet, herunder samarbejdet omkring vandforsyningsplan, indsatsplanlægning, BNBO den aktuelle situation med vandkvalitet samt forureninger. Derudover er samarbejdet mellem vandværkerne og Odder Kommune omkring sløjfning af brønde og boringer drøftet.

Mødefrekvensen foreslås tilpasset udvalgets møde med Grønt Råd og forventes genoptaget i anden halvdel af 2023.

### *Fælleslokalrådet i Odder Kommune*

Gennem de seneste år har der jævnligt været afholdt dialogmøde mellem udvalget og Fælleslokalrådet i Odder Kommune. Møderne har ikke haft fast frekvens og indhold, men det foreslås, at der fremadrettet afholdes et årligt dialogmøde i 2. kvartal. Her vil der være mulighed for drøfte relevante emner som fx kollektiv trafik, forsyning, klima og bæredygtig udvikling med udgangspunkt i lokalområdernes behov.

### *Træffetid - udvalgsformanden*

Hvis man som borger eller forening har ønske om at drøfte et anliggende med udvalgsformanden er der mulighed for træffetid 4 gange om året på fastlagte datoer. Alle dagene er torsdage kl. 16-17 på Rådhuset. Man skal ikke bestille tid.

### *Foretræde for udvalget*

Formålet med foretræde for de stående udvalg er at bidrage til dialog og større forståelse for de beslutninger og indstillinger, som udvalgene træffer. Dette er i overensstemmelse med ønsket om, at styrke dialog og inddragelse i det politiske arbejde. Formålet med foretræde er endvidere, at udvalgets medlemmer kan få belyst synspunkter eller få supplerende faktuelle oplysninger i en sag, der er på udvalgets dagsorden, og dermed sikre et bedre beslutningsgrundlag.

Vedkommende, der ønsker at få foretræde, skal anmode om foretræde hos formanden for udvalget eller udvalgssekretæren og meddele emne herfor mindst 3 dage før mødet. Emnet skal knytte sig til et eller flere af de beslutningspunkter, som er på dagsordenen for mødet.

Forvaltningen indstiller derfor følgende råd, mødefrekvens og mødetidspunkt:

| Råd              | Frekvens                         | Tidspunkt  |
|------------------|----------------------------------|------------|
| Grønt Råd        | 2 gange i perioden - 1. og 3. år | 2. kvartal |
| Vandrådet        | 2 gange i perioden - 1. og 3. år | 3. kvartal |
| Fælleslokalrådet | Årligt                           | 2. kvartal |

## Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## Forvaltningen indstiller

**At fagudvalgets møde med råd i Kommunalbestyrelsesperioden 2022-2025 følger af forvaltningens bemærkninger**

## Beslutning

Godkendt

# Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 5042 - Hou Børnehus

## Resumé

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 5042 for Hou Børnehus. Lokalplanen gør det muligt at opføre bebyggelse udlagt til offentlig børneinstitution i maks. 2 etager.

Forvaltningen indstiller, at Lokalplan nr. 8012 vedtages endeligt

## Baggrund for sagen

Kommunalbestyrelsen vedtog den 5. september 2022 at sende lokalplan nr. 5042 for Hou Børnehave i 8 ugers offentlig høring. I høringsfasen er der kommet et enkelt høringsvar fra Østjyllands Brandvæsen.

Lokalplanområdet ca. 5.500 m<sup>2</sup> i alt. Arealet er omfattet af kommuneplanramme 5.OF.2., der udlægger området til offentlige formål som skole, idrætshal, institutioner for børn og ældre o.a. samt anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering. Området er placeret vest for Hou Skoles idrætssal i den sydlige del af skolearealet og øst for fredet skovareal (Halling Skov). Mod nord er der klubhus og tennisbaner og mod syd er der et grønt område med en §3 sø samt boligområde ved Skolevænget.

Lokalplanforslaget muliggør, at der kan opføres bebyggelse til offentlig institution i form af børnehave. Lovgrundlaget er Planloven og Kommuneplan 2021-2033, rammeområde 5.OF.2.

## Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslaget har været i 8 ugers offentlig høring fra d. 28. september 2022 til og med d. 23. november 2022, hvor der kommet et enkelt høringsvar fra Østjyllands Brandvæsen. Østjyllands Brandvæsen vurderer, at der på nuværende stadie ikke er særlige forhold vedr. brand eller eksplosion.

## Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023
- Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023

## Forvaltningen indstiller

**At lokalplan nr. 5042 - Hou Børnehus vedtages endeligt**

## Beslutning

Indstilles til godkendelse

# Forslag til Lokalplan nr. 3040 - sommerhusområde ved Rude Havvej

## Resumé

Forvaltningen har sammen Ivar Lykke Kristensen A/S udarbejdet forslag til Lokalplan nr. 3040 for et nyt sommerhusområde ved Rude Havvej, Rude Strand.

Lokalplanforslaget gør det muligt at etablere 3 nye sommerhuse i kystnærhedszonen. Sommerhusene skal etableres i en etage med en maks. bygningshøjde på 5 meter.

Forvaltningen indstiller, at lokalplanforslag nr. 3040 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

## Baggrund for sagen

Sagen er sidst behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan den 8. marts 2022, hvor det blev besluttet at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for området.

Lokalplanforslaget inddeler området i 2 delområder med hver deres funktion. Delområde 1 giver mulighed for at etablere 3 fritliggende sommerhuse i maks. 1 etage med en maks. bygningshøjde på 5 meter og en maks. bebyggelsesprocent på 15. Delområde 2 udgør en eksisterende vejadgang til området og vil i lokalplanforslaget forblive i landzone.

Lovgrundlaget er

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LBK nr. 1976 af 27.10.2021
- Kommuneplan 2021 - 2033

## Forvaltningens bemærkninger

### *Lokalplanområdet*

Forslag til Lokalplan nr. 3040 muliggør etablering af et nyt mindre sommerhusområde. Lokalplanområdet har en arealstørrelse på ca. 5.800m<sup>2</sup> og omfatter matr. nr. 14 t Rude By, Saksild beliggende ved Rude Havvej, Rude Strand.

Sommerhusudstykningsindretningen indrettes med trampestier på særskilt matrikel. Stiforbindelsen skal være med til at forbinde de omkringliggende rekreative arealer øst for lokalplanområdet. Der er i lokalplanforslaget åbnet op for at sommerhustagene kan etableres som grønne tage. Øvrige byggematerialer vil have hovedfokus på organisk materiale som træ med mulighed for enkelte facadedele i grundmuring.

### *Biodiversitet, bevaringsværdig træer og § 3 natur*

Beplantning inden for lokalplanområdet skal overvejende bestå af egnskarakteristiske hjemmehørende arter. I lokalplanen er sikret, at de bevaringsværdige træer bevares og opretholdes. Arealet i lokalplanområdet, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens

§3 skal bevares og lokalplanen sikre at sommerhusbebyggelsen skal placeres i min. 3 meters afstand dertil for at beskytte naturen.

De eksisterende naturværdier, som bevaringsværdige træer og § 3 natur har en stor værdi for, at biodiversiteten bibeholdes og øges i området.

#### *Borgerinddragelsen*

I den første del af lokalplanprocessen er der gennemført en markvandring i området, hvor borgerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger og input til projektet. I den forbindelse har forvaltningen udarbejdet et kort "markvandringsnotat", der beskriver borgernes spørgsmål og kommentarer til projektet. I udarbejdelsen af lokalplanen har forvaltningen haft særligt fokus på at sikre gode stiforbindelser, bevaringsværdig beplantning, beskyttet natur, biodiversitet samt indarbejdet en maksimal størrelse på sommerhusenes boligareal. Markvandringsnotatet er vedlagt som bilag.

#### *Miljøvurdering*

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter miljøvurderingsloven. Screeningen viser, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der ikke foretaget en egentlig miljøvurdering. Afgørelse om ikke at miljøvurdere vil blive annonceret samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

#### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023
- Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023

#### **Forvaltningen indstiller**

**At forslag til Lokalplan nr. 3040 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger**

#### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

Louise Kreutzfeldt (V) stemmer imod grundet bekymring for belastning af den eksisterende natur

# Igangsætning af lokalplanlægning for landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej - rammeområde 3.SOL.1

## Resumé

Rådgiverfirmaet Velas har på vegne af 4 lodsejere sendt en ansøgning om igangsætning udarbejdelsen af lokalplanforslag til etablering af solenergiområde 3.SOL.1. Området ligger syd for Rude Havvej og er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 med et areal på ca. 69 Ha. Det ansøgte område er tilrettet, så afgrænsningen er mere hensigtsmæssig i forhold til ejerforhold og i forhold til de nærliggende beboelsesejendomme. Det ansøgte område udgør 72,9 Ha.

Udvalget for Økonomi og Erhverv igangsatte på mødet den 6. december udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 6, der justerer den oprindelige afgrænsning af område 3.SOL.1 i Kommuneplan 2021-2033.

Forvaltningen indstiller, at der igangsættes udarbejdelsen af lokalplanforslag som projektmager bekoster.

## Baggrund for sagen

Kommuneplan 2021-2033 blev endeligt vedtaget af det tidligere Byråd den 13. december 2021. Område 3.SOL.1 er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 med et areal på ca. 69 Ha. Udvalget for Økonomi og Erhverv igangsatte på mødet den 6. december udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 6, der justerer den oprindelige afgrænsning af område 3.SOL.1 i Kommuneplan 2021-2033.

Der ansøges nu om at igangsætte lokalplanlægning for det landbaserede solenergiområde 3.SOL.1 syd for Rude Havvej ved Tuskær-Nølev. Det ansøgte område er tilrettet, så afgrænsningen er mere hensigtsmæssig i forhold til ejerforhold og i forhold til de nærliggende beboelsesejendomme. Det ansøgte område udgør 72,9 Ha, hvoraf størstedelen ligger inden for den oprindelige kommuneplanramme, 3.SOL.1. Solenergianlægget vil, med en forventet produktion på ca. 70.000 MWh, reducere udledningen af CO<sub>2</sub> med 10.000 ton årligt.

## Forvaltningens bemærkninger

### *Opmærksomhedspunkter i lokalplanprocessen*

#### *1. Beplantningsbælte*

Kommuneplanens retningslinje for landbaserede solenergianlæg bestemmer, at der skal etableres et min. 10 m bredt skærmende beplantningsbælte rundt om solenergianlægget. Forvaltningen vil undersøge muligheder for at indarbejde varierende bredder og højder på beplantningen afhængig af de konkrete behov og lokale forhold rundt om projektområdet. Forvaltningen ønsker uhindret offentlig adgang til området og anbefaler, at det i lokalplanprocessen undersøges om hegning (evt. dyrehegn undtaget) er nødvendigt.

#### *2. Rekreative værdier*

Kommuneplanens retningslinje for landbaserede solenergianlæg bestemmer, at der skal

etableres en rekreativ sti rundt om projektområdet. Forvaltningen ønsker mulighed for, at der etableres områder med borde og bænke, at man evt. kan færdes gennem området samt at stien udformes med en forskelligartethed, så der på udvalgte områder gives mulighed for at se ind i solenergiområdet.

### *3. Biodiversitet*

Ved at etablere en varieret beplantning i egnskarakteristiske arter med forskellige frugter vil beplantningsbæltet bidrage til at fremme biodiversiteten for insekter og fugle og andre smådyr. Projektområdet bliver i dag drevet som konventionelt landbrug. Ved etablering af et landbaseret solenergiområde vil jorden blive udtaget af konventionel landbrugsdrift og brugen af pesticider og gødskning vil ophøre. Hermed opnås en positiv indvirkning på biodiversiteten.

### *Grøn pulje*

Solenergiprojektet udvikles i et samarbejde mellem 4 lokale landmænd, der ønsker at bidrage til den grønne omstilling med vedvarende energi og dermed reducere udledningen af CO<sub>2</sub>. Fælles for lodsejerne er, at det er vigtigt, at projektet udvikles med stor hensyntagen til naboer og gerne med mest mulig lokal forankring. Projektejerne har derfor været i dialog med Saksild Idrætsforening og Nølev-Saksild Borgerforening, som er blevet orienteret om projektet og om den forventede proces- og tidsplan. Saksild Idrætsforening og Nølev-Saksild Borgerforening har ifølge projektejer taget positivt imod et tilbud om et fast årligt tilskud på 700 kr. per installeret MW, som i alt kan udgøre op til kr. 52.500, hvis projektet realiseres i fuldt omfang. Der har desuden været afholdt møde for de nærmeste naboer til projektområdet den 31. marts 2022. På mødet blev der stillet forslag om, at midlerne fra den grønne pulje anvendes til etablering af cykelsti mellem Odder og Rude, da den tunge trafik er stigende. En cykelsti vil medvirke til at øge trafiksikkerheden og bevare sammenhængen i lokalområdet.

Med Grøn Pulje skal opstillere af solenergianlæg betale kr. 40.000 pr installeret MW til den kommune, hvori anlægget opstilles. Såfremt solenergianlægget etableres i sin fulde udstrækning vil det medføre et beløb til Grøn Pulje på. ca. kr. 3.000.000, der, som ovenfor beskrevet, foreslås prioriteret til etablering af cykelsti langs Rude Havvej. Cykelstien er med i kommunens Trafikplan.

### *Lokale virksomheder*

Den producerede strøm vil i vid udstrækning forsøges afsat til lokale virksomheder gennem indgåelse af "Power Purchase Agreements" (PPA) og dermed vil solcelleanlægget, udover produktion af vedvarende energi, bidrage til den grønne omstilling af virksomheder i Odder Kommune.

### *Borgerinddragelsen*

Der har den 15. december 2022 været afholdt markvandring på stedet. Her blev der bl.a. udtrykt positiv holdning til solenergianlægget, ønske om fokus på biodiversitet, ønske om at området ikke hegnes og ønske om medejerskab. Notat om markvandring er vedlagt som bilag.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At lokalplan for landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej - rammeområde 3.SOL.1  
igangsættes**

**Beslutning**

Godkendt

# Drøftelse af Arkitekturstrategi for Odder Kommune

## Resumé

Udvalget for Klima og Plan har ønsket en drøftelse af den vedtagne Arkitekturstrategi for Odder Kommune.

## Baggrund for sagen

Udvalget for Klima og Plan har ønsket en drøftelse af den vedtagne Arkitekturstrategi for Odder Kommune.

Arkitekturstrategien er senest revideret i 2017.

## Forvaltningens bemærkninger

Ingen bemærkninger.

## Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## Forvaltningen indstiller

## At sagen drøftes

## Beslutning

Drøftet

# Forskrift for aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande ved etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse

## Resumé

Fremlæggelse af "Odder Kommunes Forskrift for aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande ved etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse".

Forvaltningen indstiller til, at Udvalget for Klima og Plan godkender forskriften. Forskriften er vedlagt som bilag.

## Baggrund for sagen

Ved nybyggeri af sammenbyggede enfamiliehuse og etageboliger, er der, jf. Bygningsreglementet BR18 § 212, krav om, at der etableres "tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer". Dvs. cykelskure/udhuse.

Forvaltningen oplever ofte usikkerhed blandt ansøgere ift. hvad "tilstrækkeligt areal" er, og ikke altid vilje til, at etablere arealer som bygningsmyndigheden vurderer som tilstrækkelige. Størrelsen af disse arealer er ofte forbundet med uenighed mellem bygningsmyndigheden og ansøgerne.

Forvaltningen ønsker derfor med politisk vedtagelse, at fastlægge ensartede retningslinjer for arealkrav til disse aflukkede, overdækkede arealer. Dermed sikres mere klarhed og effektiv sagsbehandling.

## Forvaltningens bemærkninger

Kravet i bygningsreglementet kommer af et behov. Det er nødvendigt for beboerne, at have god plads til at opbevare både store og mindre ting, der ikke er i brug dagligt, i umiddelbar tilknytning til boligen. Der er i bygningsreglementet ikke krav til opbevaringsplads til mindre brugsgenstande, der ikke bruges dagligt som f.eks. julepynt, campingudstyr mv. Så denne forskrift omhandler altså ikke disse, men udelukkende de "større brugsgenstande".

Kravet i bygningsreglementet er et såkaldt funktionskrav. Det er bygningsmyndigheden, som i hvert enkelt tilfælde, kan fastsætte hvad "tilstrækkeligt areal" er.

Fastlæggelse af tilstrækkeligt areal til opbevaring, beror på et skøn ud fra beboersammensætning og antal beboere der skal benytte arealet. Altså en fastlæggelse af hvad behovet for beboerne reelt er.

Fastlæggelse af tilstrækkeligt areal beror på et skøn, og ikke er et tydeligt defineret arealkrav i bygningsreglementet. Arealerne til opbevaring har som udgangspunkt ikke betydning for bebyggelsesprocenten, da disse arealer er fradragsberettigede med op til 20 m<sup>2</sup> pr. bolig iht. beregningsreglerne i bygningsreglementet, men arealerne betyder mindre plads til parkering og udendørs opholdsarealer for beboerne og er forbundet med udførelsesomkostninger for

bygherre.

Krav til udendørs opholdsarealer og parkeringspladser er i de relevante tilfælde defineret i lokalplaner. Der pågår et arbejde i forvaltningen med udarbejdelse af en parkeringsnorm for kommunen, som efter politisk vedtagelse vil gælde i de områder/bebyggelser, der ikke er lokalplanlagte.

Denne retningslinje vil tydeliggøre arealkrav til større brugsgenstande. Retningslinjen kan både sendes til bygherrer som enten ønsker udarbejdelse af en ny lokalplan, eller som ønsker at opføre ikke lokalplanpligtigt boligbyggeri i områder uden lokalplan.

Det er umiddelbart mest rentabelt for bygherre, at bygge så mange reelle boligkvadratmeter som muligt, og det kan blive på bekostning af bl.a. de aflukkede overdækkede arealer som denne forskrift omhandler. Bygningsmyndighedens opgave er, at sikre, at kravene i bygningsreglementet bliver overholdt, og bygningsreglementets samlede overholdelse sikrer en vis teknisk kvalitet i byggeriet.

Forskriften er udviklet for:

- at sikre at bygningsreglementets krav til aflukket overdækket opbevaringsplads overholdes,
- at sikre, at beboeres behov for "tilstrækkeligt" opbevaringsplads bliver dækket, og dermed kvalitet i byggeriet,
- at sikre ensartet sagsbehandling i byggesager og dermed ensartede krav til bygherrer,
- at hjælpe med til, at bygherrer allerede i skitsefase tænker beboernes behov for opbevaring ind i byggeriet, og har en ide om, hvad bygningsmyndigheden vil kræve og
- at sikre, at de større brugsgenstande ikke opbevares uhensigtsmæssigt i f.eks. lejligheder, opgang, altangange, flugtvejsarealer mv.

Afhængig af udformning, kan det være nødvendigt, at supplere arealkravet med et manøvreareal. Dvs. det specifikke arealkrav i forskriften dækker udelukkende over den plads der skal være dedikeret til opbevaringen af omhandlende brugsgenstande.

Det skal samtidigt være muligt, at kunne benytte arealet på en hensigtsmæssig måde uden f.eks., at skulle flytte andre beboeres cykler mv.

Forvaltningen har i fastsættelse af arealkravet vurderet på, hvor meget areal der er hensigtsmæssigt/nødvendigt, men har også lagt sig op af Aarhus Kommunes krav. Aarhus kommune indregner manøvrearealet som en del af det specifikke krav, hvilket betyder at Aarhus kommunes arealkrav er en anelse højere end forvaltningen her lægger op til.

Det er forvaltningens vurdering, at bygherrer, arkitekter mv. skal have frihed til, at tænke i forskellige løsninger, og det er forvaltningens vurdering, at kravet til manøvreareal kan være forskelligt fra sag til sag afhængig af den præcise udformning. Hvis man f.eks. bygger et cykelskur på terræn, med dybde svarende til en cykels længde og med stativer til cyklerne, vil det ikke være nødvendigt, at manøvrearealet nødvendigvis udføres som en del af det

aflukkede overdækkede areal, som det specifikke arealkrav i forskriften dækker over. Omvendt, hvis arealet udføres som depotrum i kælder, vil det sandsynligvis i mange tilfælde være nødvendigt, at supplere opbevaringsarealet med et manøvreareal. Behov for manøvreareal vil blive vurderet særskilt i forbindelse med sagsbehandlingen, men vil uanset vurderes som opfyldt, hvis arealkravet pr. bolig suppleres med 2 m<sup>2</sup> til manøvreareal.

Med baggrund i ovenstående, er forvaltningen nået frem til arealer som fremgår i forskriftens skema (se bilag).

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At Udvalget for Klima og Plan godkender vedlagte "Odder Kommunes Forskrift for aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande ved etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse"**

## **Beslutning**

Godkendt

# Igangsætning af ansøgninger til Vejdirektoratets cykelpuljer

## Resumé

Odder Kommune har mulighed for, at ansøge to cykelpuljer i 2023.

Forvaltningen indstiller, at Odder Kommune fremsender ansøgninger til statens cykelpuljer i 2023.

Udvalget for Klima og Plan skal tage stilling til, hvilke strækninger, som skal indgå i ansøgningerne. Forvaltningen indstiller en strækning på Rude Havvej og strækningen fra Odder til Århus.

## Baggrund for sagen

I statens Infrastrukturplan 2035 er der afsat en pulje på 3 mia. kr. til at fremme cyklisme i perioden 2022-2035.

Hvert år oprettes en Cykelpulje, som kommuner, stat mv. kan søge tilskud fra til projekter der fremmer cyklismen. Dette kan både være anlæg og vidensprojekter.

I 2023 forventes det, at staten afsætter 97,5 mio. kr. til udmøntning af cykelprojekter. 1/3 afsættes til cykelprojekter på statsveje og 2/3 til medfinansiering af kommunale projekter, da størstedelen af cyklingen foregår på de kommunale cykelstier.

## Forvaltningens bemærkninger

Det største potentiale for at styrke cyklismen ligger typisk på de kommunale veje. Med det formål, at sikre beslutningsgrundlag af ensartet høj kvalitet og dermed understøtte projekter der giver størst effekt for cyklismen, opdeles midlerne fra staten til kommunale cykelstipprojekter i to kategorier:

- Støtte til udarbejdelse af beslutningsgrundlag
- Støtte til konkrete anlægsprojekter.

Det vil være kommunerne selv, der afgør, om de vil søge direkte i puljen til anlægsprojekter eller om de, som et første skridt, vil søge i puljen til beslutningsgrundlag.

Forvaltningen anbefaler, at Odder Kommune ansøger begge puljer.

*Pulje til beslutningsgrundlag (tekst fra administrationsgrundlaget)*

*"For nogle af de mindste kommuner med begrænsede ressourcer og erfaringer fra cykelområdet, udgør ansøgningsprocessen et forholdsvis stort ressourcetræk. Det foreslås derfor, at Vejdirektoratet indgår en rammeaftale med en relevant rådgiver, hvor kommuner kan hente hjælp i forbindelse med ansøgningsprocessen. Der afsættes fra den kommunale pulje*

*årligt i årene 2023, 2024 og 2025 en pulje på 2 mio. kr. til at understøtte kommunernes projektering af nye cykelstier. Puljen vil være målrettet de mindste kommuner, hvorfor kun kommuner med under 25.000 indbyggere vil kunne søge puljen. Hver kommune vil højst kunne søge om 200.000 kr. årligt i tilskud. Ikke ansøgte midler vil blive overført til den kommunale anlægspulje. I forbindelse med de årlige udmøntninger vurderes, om beløbet afsat til projekteringsstøtte er passende.*

*I den forbindelse vil videnscentret i Vejdirektoratet indgå som en central spiller for at understøtte kommunerne i projekteringsfasen med henblik på at sikre, at kommunerne får adgang til den nyeste viden på cykelområdet. Dermed kan arbejdet i videnscenteret bidrage til at fremme innovation i de ansøgte projekter, så flere projekter vil være baseret på den nyeste viden om cykelfremme.*

*Såfremt en kommune vælger at søge om midler fra puljen til beslutningsgrundlag, vil den efterfølgende kunne ansøge til det konkrete anlægsprojekt, når beslutningsgrundlaget er udarbejdet."*

Forvaltningen foreslår, at denne pulje ansøges da Odder Kommune falder ind under kravet for antal indbyggere.

Odder Kommune er med i samarbejdet omkring Supercykelstier i Region Midtjylland. Forvaltningen vil derfor understøtte dette samarbejde ved at søge på et af de projekter, som indgår i dette samarbejde.

Forvaltningen indstiller, at ansøgningen skal gå på cykelstien på Århusvej mellem Odder og Aarhus. Strækningen skal screenes jf. kriterierne i Supercykelstisamarbejdet og det skal undersøges, hvordan de eksisterende muligheder, evt. kombineret med ny-anlæg, kan opgraderes sådan, at strækningen fremover udvides til en supercykelsti. Dette vurderes, at være en større opgave og økonomisk stor udgift for Odder Kommune. Hjælp til rådgivning samt senere ansøgning til cykelpuljen 2024 vil hjælpe projektet mod en realisering.

Projektet skal udarbejdes i tæt dialog med Aarhus Kommune samt sekretariatet for Supercykelstier i Region Midtjylland. Forvaltningen vil på møde i samarbejdet i januar opfordre Aarhus om at søge på samme strækning.

#### *Pulje til konkrete anlæg på det kommunale vejnet*

Kommuner kan ansøge cykelpuljen om statsligt tilskud til anlæg af nye cykelstier. Odder Kommune har ved seneste puljeansøgning fået bevilliget midler til en cykelsti på Ballevej, som skal igangsættes i 2023.

Tilskudsprocenten for 2023-puljen er fastlagt til 40 %. Dvs. at kommunen selv skal finansiere 60 % af anlægsudgiften. Dog kan projekter med særlig fokus på cyklister på skoleveje og tværkommunale cykelstier opnå tilskud på 50 %.

Puljen i 2023 er målrettet pendlercykling, der forventes at give den største cykelfremmende effekt. Kriterierne for puljen vil være:

- *Bedre sammenhæng i cykelinfrastrukturen på tværs af kommunegrænser*
- *Bedre fremkommelighed på cykelstier og nye cykelstier, der styrker pendling i såvel større som mindre kommuner*
- *Flest mulige cykelpendlere får gavn af projektet*
- *Forbedring af trafiksikkerhed og sammenhæng på skolevejsnet*

Forvaltningen indstiller, at en cykelsti på Rude Havvej i Odder-byzone søges i cykelpuljen for 2023. Dvs. strækningen mellem Århusvej og det nye erhvervsområde på Rude Havvej (C.E. Galls Vej).

Cykelstien er et højt ønske blandt borgere. Senest ved borgerforslag fremsendt til Kommunalbestyrelsen. Cykelstien vil kunne fungere som pendlersti til letbanestationen, Rudehøj Efterskole samt erhvervsområder på Jernaldervej og Rude Havvej.

Begge puljer forventes, at have en ansøgningsfrist d. 31. marts 2023. De forventes udmøntet i juni 2023 og tilsagnet formidles videre til kommunerne i august/september. Derved kan projekterne akkurat nå at indgå i den kommunale budgetproces i 2024.

### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

### **Forvaltningen indstiller**

**At puljen til beslutningsgrundlag søges til cykelstien på Århusvej mellem Odder og Aarhus.**

**At Cykelpuljen 2023 søges til anlæg af en cykelsti på Rude Havvej i Odder byzone.**

### **Beslutning**

Godkendt

# Pilotprojekt "min klimaplan"

## Resumé

Få borgere kender deres klimaaftryk eller besidder viden om, hvordan de nedbringer deres klimabelastning.

"min klimaplan" kan hurtigt, nemt og digitalt vise borgerens CO aftryk. Borgeren kan derefter udarbejde en konkret plan for nedbringelse af deres CO2 aftryk. Borgeren kan simulere ændringer i egne vaner og hermed få en fornemmelse af, hvad det vil kræve at de personligt når det nationale mål på en 70%'s reduktion inden den 1. januar 2030.

Pilotprojektet "min klimaplan" kan ses som en del af Odder Kommunes DK2020 vedtagne forpligtigelse til undervisning og oplysning om klima.

## Baggrund for sagen

Vi ønsker at efterlade verdenen bedre end vi modtog den, hvor et stort problem er vores CO aftryk. Borgerne står for knap to tredjedele af aftrykket jf. Energistyrelsen.

Det er derfor helt afgørende, at borgerne er engagerede og motiverede for at foretage ændringer i deres vaner og levemåder.

De færreste, mindre end 5%, kender deres faktiske aftryk. Det store flertal ved derfor ikke, hvor meget de skal reducere.

"min klimaplan" kan hurtigt, nemt og digitalt vise borgerens CO aftryk. Borgeren kan derefter simulere ændringer i egne vaner og få en fornemmelse af, hvad det vil kræve at nå det nationale mål på en 70%'s reduktion inden den 1. januar 2030.

I "min klimaplan" kan udarbejdes ens personlige plan og for husstanden. Efterhånden som planen gennemføres kan det krydses af på TODO-listen. Kommunen kan på et overordnet niveau følge udviklingen og understøtte processen med kampagner og projekter.

"min klimaplan" er skabt som en "plug og play" løsning. Kommunen kan derfor relativt hurtigt komme i gang, fordi det integrerede kampagnesystem gør, at systemet understøtter de fleste kampagner som kommunen måtte ønske at føre overfor borgerne. Kampagnesystemet gør det også muligt at udveksle kampagne skabeloner kommunerne i mellem således, at succesfulde kampagner kan bruges af andre. Ydermere kan systemet bruges i forbindelse med gamification, hvor husstande, boligveje, foreninger eller lignende kan konkurrere mod hinanden.

Borgeren modtager digital post med et link, hvorfra man kan oprette sig selv og medlemmer af husstanden som bruger i "min klimaplan". Herefter henter systemet alle offentlige tilgængelige data vedrørende boligen. Herefter svares på 10 spørgsmål ved 5-6 multiple choice svar pr. spørgsmål. Når alle spørgsmål er besvaret, beregnes klimabelastningen pr. person og for husstanden, og der vises hvordan CO forbruget fordeles sig på ovennævnte hovedkategorier. Brugeren kan nu indtaste de nye værdier, såfremt man ønsker at leve en mere grøn

tilværelse. Når nye data er indtastet beregner systemet så et nyt resultat og viser det gamle og det nye resultat. Er man ikke tilfreds med resultatet kan man gå tilbage og indtaste nye værdier og således forsætte til man når den grønne zone på det visuelle barometer eller ikke ønsker at foretage flere ændringer. Data, der ikke kan relateres direkte til en person som f.eks. opvarmning af boligen fordeles ud på personerne og opsamles på husstanden.

Når man har udarbejdet den plan, der kan gøre en selv og husstanden mere "grøn" og dermed nedbringer sin klimabelastning kan man generere en plan, der kan overvåge ens fremskridt. Kommunen kan se en generel status og udviklingen målt på forskellige parametre bl.a. antallet af "min klimaplan", der er blevet udfyldt, hvor mange tons CO der er identificeret og hvordan de fordeler sig på kategorier i kommunen.

Systemet indeholder et antal inkluderede kampagner og opfølgning.

Systemet er tilpasset alle GDPR regler.

## **Forvaltningens bemærkninger**

I august 2022 vedtog Kommunalbestyrelsen "DK2020 Klimaplan", der skal vise vejen mod en 70% reduktion af CO<sub>2</sub> i 2030 og en netto nul udledning i 2050. I den tilhørende handlingsplan er der 11 indsatsområder, 21 konkrete handlinger og 59 mål og delmål. Mange af indsatserne retter sig mod kommune, forsyningsselskaber og virksomheder, men er også relevante for borgerne. En af indsatserne er derfor "Reduktion gennem oplysning og uddannelse på tværs af alle handlinger". Af foranstående mål fremgår i handlingsplanen:

*"Vores forbrug af varer og tjenesteydelser er årsag til størstedelen af klimagasudledningerne. Det gælder udledninger fra produktion af alt fra stole til dåser til kattemad og vinduesruder. Derfor er potentialet for klimagasreduktion enormt, hvis vi ændrer vores forbrugsmønstre. Men hvordan gør vi det rigtigt, og hvad giver størst effekt? I Odder Kommune ønsker vi, at alle borgere kender til klimaudfordringen og ved, hvordan de selv bidrager til reduktion af klimagasser. Derfor sætter kommunen fokus på undervisning og oplysning om klima."*

"min klimaplan" skal ses som en indsats i forlængelse af ovenstående. Hvis Odder Kommune skal have succes med "min klimaplan" eller lignende projekter, fordres det, at forvaltningen kan nå borgerne gennem digital post.

Hørsholm og Syddjurs kommuner er blandt de kommuner, der har entret med "min klimaplan". Forvaltningen har været i kontakt med Syddjurs kommune og erfaringerne med "min klimaplan" er positive. "min klimaplan" var således en del af en klimafestival på Rosenholm slot.

Odder Kommune er blevet tilbudt en intropris på 5 kr. pr. borger for 2023. Pr. 1. november 2022 var der 23.579 indbyggere svarende til en kontingentpris på svarende til 117.895.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At indgåelse af samarbejde i 2023 med "min klimaplan" drøftes**

## **Beslutning**

Udvalget ønsker ikke at indgå en aftale på nuværende tidspunkt

# Grøn udvikling af Odder Kommune - Frigivelse af midler til grønne partnerskaber

## Resumé

I budgetaftalen for 2023 har kommunalbestyrelsen prioriteret midler til grøn og bæredygtig udvikling af Odder Kommune.

Forvaltningen søger om frigivelse af 200.000 kr. til at fortsætte samarbejdet med borgere, foreninger og organisationer i Grønne Partnerskaber med henblik på at udvikle de rekreative muligheder i lokalområder.

Af de 200.000 indstiller forvaltningen, at der tildeles 25.000 kr. til medfinansiering af et for projekt til Grønt Partnerskab om udvidelse af Hou Kyststi.

Herefter resterer der 435.000 kr. i puljen.

## Baggrund for sagen

Odder Kommune har igennem mange år arbejdet med Grønne Partnerskaber som er et samarbejde om realisering af rekreative tiltag i lokalområderne. Samarbejdet er ofte initieret på baggrund af en ide til et rekreativt tiltag som udvikles til et samarbejdsprojekt der involverer lokale i området, lodsejere, foreninger og organisationer samt myndigheder.

En lokal deltagelse i et Grønt Partnerskab bidrager til god forankring og lokalt ansvar for projekterne.

Samarbejdsformen med en bred gruppe af deltagere gør projekterne attraktive med hensyn til ekstern medfinansiering fra fonde og puljer.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra en initiativgruppe fra Hou om tilskud på 25.000 kr til medfinansiering af et for projekt som skal forlænge Hou Kyststi fra Hølken og nordpå til sommerhusområdet i Dyngby.

## Forvaltningens bemærkninger

På dialog møde mellem udvalget for Klima og Plan og Grønt Råd d. 1. december 2022 blev samarbejdsformen Grønne Partnerskaber drøftet og der var enighed om, at samarbejdsformen skal fortsætte og styrkes.

En pulje på 200.000 kr. skal medvirke til opstart af partnerskaber og dække indledende udgifter til f.eks. idé udvikling og udarbejdelse af projektbeskrivelser der kan anvendes ved ansøgning om ekstern medfinansiering til gennemførelse af Grønne Partnerskaber.

I grønne partnerskaber bygger projekterne på et ligeværdigt samarbejde, hvor de frivillige og gratis arbejdstimer indgår som et væsentligt aspekt. For at være partner i et partnerskab skal man bidrage til projektet. Det kan være i form af penge eller lønnet arbejdskraft. Bidrag til projektet kan også være i form af arealer, bygninger, materialer eller faciliteter - eller det kan

være frivillig, ulønnet arbejdskraft fra medlemmer af foreninger m.m. Lokale foreninger, organisationer, borgergrupper, lodsejere, institutioner, virksomheder, kommune, andre myndigheder m.v. kan gå sammen om et fælles projekt.

Hou Kyststi blev etableret på baggrund af et Grønt Partnerskab. Stien blev indviet med deltagelse af daværende miljøminister Kirsten Brosbøl i 2014 og har siden bidraget med stor rekreativ værdi for beboere og gæster i Hou. En del af stien er anlagt tilgængelig for kørestolsbrugere. Projektet omfattede etablering af en grill-shelter ved Hølken som i dag er en af de mest bookede primitive overnatningsfaciliteter i østjylland. En lokal initiativgruppe har fremsendt ansøgning om medfinansiering af et forprojekt til en fortsættelse af sti forløbet mod nord til Dyngby. Ud over ansøgning til Odder Kommune har initiativgruppen tilsvarende sendt ansøgning til Egmont Teknik og Kulturfond samt Lokalrådenes fællespulje.

Forvaltningen indstiller, at der afsættes i alt 200.000 kr. fra puljen til grøn og bæredygtig udvikling og, at der herfra meddeles tilsagn om tilskud til for projekt til forlængelse af Hou Kyststi mod nord.

Projektbeskrivelse for et grønt partnerskab i Ålstrup vedlægges som eksempel. Projektbeskrivelsen lagde til grund for ansøgninger til eksterne fonde om medfinansiering af udgifter til etablering af projektet. Projektet blev indviet i oktober 2021.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At der afsættes 200.000 kr. fra puljen til grøn og bæredygtig udvikling til Grønne partnerskaber.**

**At der heraf meddeles tilsagn om tilskud på 25.000 kr til forprojekt til forlængelse af Hou Kyststi mod nord.**

## **Beslutning**

Godkendt

# Grønt Råd - Revision af forretningsorden

## Resumé

Grønt Råd har sammen med udvalget for Klima og Plan drøftet et udkast til ændret forretningsorden for Grønt Råd.

Forvaltningen indstiller, at udkast til revideret forretningsorden for Grønt Råd godkendes.

## Baggrund for sagen

Forslag til revideret forretningsorden for Grønt Råd blev drøftet på dialogmøde d. 1 december 2022 mellem udvalget for Klima og Plan og Grønt Råd.

Der var på mødet enighed om, at forvaltningens forslag til ændringer (ændringer markeret med gul) skulle indarbejdes.

Herudover var der enighed om, at Grønt Råd skal have øget opmærksomhed på muligheder for at indtænke muligheder for klimahensyn i rådets arbejde.

Udkast til ny forretningsordenen er herefter tilføjet passus om klima på baggrund af drøftelserne på dialogmødet (markeret med grøn).

## Forvaltningens bemærkninger

Forretningsordenen er suppleret med beskrivelse af, at Grønt Råd også skal medvirke i arbejdet med at sikre en bæredygtig udvikling af kommunen, biodiversitet og de rekreative muligheder.

Ændringen medfører, at der inviteres en repræsentant fra lokalrådene i Odder Kommune med i Grønt Råd for dermed at skabe bedre grundlag for arbejdet med en grøn og bæredygtig udvikling i lokalområderne.

Derudover beskrives det, at medlemmer i de foreninger og organisationer der er repræsenteret i Grønt Råd vil kunne bidrage i løsningen af opgaver på området. Dette er relevant i forbindelse med samskabelsesprojekter som fx grønne partnerskaber som har deltagelse af en lang række interessenter, borgere, lodsejere, foreninger mfl.

## Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## Forvaltningen indstiller

**At udkast til ændret forretningsorden for Grønt Råd godkendes**

## Beslutning

Godkendt

# Frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår ved BNBO for Odder Vandværk, Ulvskovs boring DGU nr. 99.371 og DGU nr. 99.957

## Resumé

Niras har på vegne af Odder Vandværk fremsendt en anmodning om, at der politisk tilkendegives, at der er vilje til at pålægge rådighedsindskrænkninger ved BNBO til boringerne DGU nr. 99.371 og 99.952, hvis der ikke kan indgås frivillig aftaler.

Lodsejerne, der ejer arealer indenfor og udenfor BNBO til Odder Vandværk, Ulvskovs 2 boringer DGU nr. 99.371 og DGU nr. 99.952, ønsker at indgå en frivillig aftale om varig ophør med brug af pesticider, hvis det sker på ekspropriationslignende vilkår. De aktuelle matrikler er matr. nr. 3a og 8g Fillerup By, Odder.

Forvaltningen indstiller, at kommunalbestyrelsen tilkendegiver:

1. at der er politisk vilje til at påbyde rådighedsindskrænkninger inden for BNBO med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 24
2. at der er politisk vilje til at påbyde rådighedsindskrænkninger på tilstødende arealer, som følge af at lodsejerne påberåber sig ekstensionsret på de tilstødende arealer i henhold til Lov om offentlige veje §104.

## Baggrund for sagen

Den 11. januar 2019 blev der i Folketinget indgået en ny tillægsaftale til pesticidstrategien. Aftalen skal sikre, at danskernes drikkevand ikke forurenes med pesticider. Et af de 4 punkter i aftalen var at reducere risikoen for nedsivning af pesticider i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

På den baggrund besluttede Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 19. februar 2019, at der skulle udarbejdes en konkret handleplan for arbejdet med BNBO. Gennemførelse af handleplanen er sket med hjælp fra det rådgivende firma Niras. Handleplanen blev udarbejdet og godkendt af Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 4. juni 2019.

I forbindelse med gennemførelse af handleplanen udarbejdede Niras en risikovurdering, dateret 24. februar 2020. Denne ligger til grund for efterfølgende grundvandsbeskyttelse inden for BNBO for 8 vandværker.

De 8 vandværker er Dyngby Strand Vandværk, Hundslund Vandværk, Odder Vandværk - Ulvskov, Odder Vandværk - Boulstrup, Kildepladsen Troldebjerg - Troldebjerg, Stenkalvens Vandværk, Vandværket Skovkilde samt Tunø Bys Vandværk. For Odder Vandværk, Ulvskov viser risikovurderingen, at det vurderes, at der er behov for, at der indgås aftaler om ophør med erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO.

På Miljø-, Teknik- og Klimaudvalgsmødet den 28. april 2020 blev der besluttet, at risikovurderingen godkendes, at der skal ske en grundvandsbeskyttelse inden for BNBO til de 8 vandværkers boringer samt at erstatninger til lodsejere skal betales af de 8 vandværker.

Odder Vandværk har forsøgt indgåelse af en frivillig aftale med ejerne af ejendommene Skolebakken 3, 8300 Odder og Kongshusvej 200, 8300 Odder på arealerne, matr. nr. 3a og 8g Fillerup By, Odder indenfor de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Aftalen omhandler varig ophør med brug af pesticider i henhold til Odder Kommunes risikovurdering.

Niras har på vegne af Odder Vandværk fremsendt en anmodning om påbudsvilje, idet ejerne betinger sig, at aftalen indgås på ekspropriationslignende vilkår. Det forudsætter, at Kommunalbestyrelsen i Odder Kommune viser vilje til at påbyde rådighedsindskrænkninger på ejendommen, hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale.

Afgrænsningerne af BNBO er uhensigtsmæssig mht. anvendelse af de umiddelbare tilstødende arealer, da disse mister ligeså meget værdi som arealerne indenfor BNBO. Ejerne påberåber derfor ekstensionsret i henhold til Lov om offentlige veje § 104, stk. 1 og 4. Det betyder, at ejerne kræver, at et påbud om rådighedsindskrænkninger både skal omfatte arealer i BNBO samt tilstødende arealer i henhold til kortbilag. Arealerne udgør sammenlagt 9,28 ha på matr. nr. 3a og 8g Fillerup By, Odder.

## **Forvaltningens bemærkninger**

### *Lovgrundlag*

Ifølge miljøbeskyttelseslovens § 24 stk. 1 kan kommunalbestyrelsen, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale herom på rimelige vilkår, endeligt eller midlertidigt, mod fuldstændig erstatning, pålægge ejeren af en ejendom de rådighedsindskrænkninger eller andre foranstaltninger, som er nødvendig for at sikre nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening.

Denne mulighed har kommunen, hvis der på rimelige vilkår og efter reglerne i Vandforsyningslovens §37 ikke kan opnås frivillig aftale om dyrkningspraksis eller andre restriktioner i arealanvendelsen. I henhold til miljøbeskyttelseslovens § 64 skal Vandværket betale et erstatningsbeløb, der skal udredes i anledning af forbud eller påbud i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 24.

I forbindelse med gennemførelsen af pålæg, sidestilles beslutninger truffet efter Miljøbeskyttelseslovens § 24 med Miljøbeskyttelseslovens § 26a. Beslutninger efter Miljøbeskyttelseslovens § 26a betragtes som ekspropriation. Ifølge Miljøbeskyttelseslovens § 26a finder de almindelige regler om ekspropriationsprocessen i Lov om offentlige veje §§ 99 - 104 tilsvarende anvendelse.

Såfremt kommunen træffer en hensigtsbeslutning om at ekspropriere ejendommen efter miljøbeskyttelsesloven § 24, vil erstatningen kunne omfattes af ejendomsavancebeskatningslovens § 11. Fortjeneste ifm. udbetaling af en erstatning ved ekspropriation er skattefri efter § 11, 1. punkt i ejendomsavancebeskatningsloven.

Følgende betingelser for at opnå skattefrihed skal være opfyldt på aftaletidspunktet:

- Der skal være hjemmel til at ekspropriere, hvilket er opfyldt, når kommunalbestyrelsen efter miljøbeskyttelseslovens § 24 træffer en beslutning om

rådighedsindskrænkninger over ejendommen.

- Det skal kunne påregnes, at aftalens indhold vil blive gennemtvunget ved en kommunal ekspropriation, såfremt en frivillig aftale ikke indgås.

#### *Handleplan fra Niras, godkendt 04.06.2019*

Jf. handleplanen kan indgåelse af frivillige aftaler få følgende udfald, hvor nogle kræver yderligere politisk behandling:

- Indgåelse af frivillig aftale (kræver ikke yderligere politisk behandling).
- Lodsejer ønsker kun at indgå en frivillig aftale, hvis det kan ske på ekspropriationslignende vilkår. Det vil kræve en beslutning fra kommunalbestyrelsen om, at kommunen vil give påbud efter § 24 i Miljøbeskyttelsesloven om rådighedsindskrænkninger, hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale. I denne situation bliver ejendomsavancen skattefritaget.
- Lodsejer ønsker ikke at indgå en frivillig aftale. Kommunen kan i denne situation give et påbud om rådighedsindskrænkninger. Afgrænsning, vilkår og erstatning er ikke til forhandling. Ejendomsavancen skattefritages. Påbud vil ske efter Miljøbeskyttelseslovens § 24.

#### *Beskrivelse af Odder Vandværk, Ulvskov*

Arealanvendelsen i indvindingsoplandet til Odder Vandværk, Ulvskov er primært landbrug, og ca. 56 % af det indvundne vand dannes fra landbrugsarealer i omdrift. En mindre del er bebyggelse og skovbrug. Der er udpeget følsomt indvindingsområde og indsatsområde boringsnært samt længere ude i oplandet. Der sker stor grundvandsdannelse flere steder i indvindingsoplandet.

BNBO til boring DGU nr. 99.371 er dels vandværksareal, landbrugsareal og vejareal (Fillerupvej - grusvej). Der er mellem 12 - 16 m ler over magasinet. Boringen ligger i følsomt indvindingsområde og indsatsområde.

BNBO til boring DGU nr. 99.952 er dels vandværksareal (som også er fredskov), landbrugsareal, §3 mose og §3 vandløb. Der er mellem 0 - 2 m ler over magasinet. Boringen ligger i følsomt indvindingsområde og indsatsområde.

Odder Vandværk, Ulvskov indvinder grundvand fra borerne DGU nr. 99.802, 99.305, 99.292, 99.952, 99.327 og 99.371 og har en indvindingstilladelse på 650.000 m<sup>3</sup>/år. Vandværket har de seneste 4 år oppumpet mellem 630.000 - 660.000 m<sup>3</sup>/år.

Kildepladsen med de 6 borer er vigtig, da det hører til et områdevandværk, som spiller en central rolle i den fremtidige forsyningssikkerhed. Denne anmodning om påbudsvilje omfatter kun borerne DGU nr. 99.371 og 99.952 og matr. nr. 3a og 8g Fillerup By, Odder.

Forvaltningen indstiller, at Kommunalbestyrelsen tilkendegiver,

1. at der er politisk vilje til at påbyde rådighedsindskrænkninger inden for BNBO med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens §24
2. at der er politisk vilje til at påbyde rådighedsindskrænkninger på tilstødende arealer, som følge af at lodsejerne påberåber sig ekstensionsret på de tilstødende arealer i henhold til Lov om offentlige veje §104.

### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 23. januar 2023
- Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023

### **Forvaltningen indstiller**

**At det tilkendegives, at Odder Kommune agter at pålægge rådighedsindskrænkninger - krav om pesticidfri drift - på matr. nr. 3a og 8g Fillerup By, Odder indenfor det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) til Odder Vandværk, Ulvskovs boringer DGU nr. 99.371 og 99.952 med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 24**

**At det tilkendegives, at Odder Kommune agter at pålægge rådighedsindskrænkninger på tilstødende arealer til BNBO for boring DGU nr. 99.371 og 99.952, som følge af at lodsejerne påberåber ekstensionsret på de tilstødende arealer i henhold til Lov om offentlige veje § 104.**

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

# Status for arbejdet med BNBO

## Resumé

Udvalget har bedt om en status for arbejdet med BNBO (BoringsNære BeskyttelsesOmråder) på hvert andet udvalgsmøde. Sidste orientering skete på udvalgsmøde den 25. oktober 2022.

Der er indgået en frivillig aftale, en forpagtningsaftale, en aftale om ingen anvendelse af sprøjtemidler og en frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, som forelægges udvalget i et andet dagsordenspunkt. To aftaler skal, efter afslag fra SKAT, revurderes / gå om og skal forhåndsgodkendes af SKAT igen.

Forvaltningen henstiller til, at der fortsat forsøges med indgåelse af frivillige aftaler, da lodsejerne og vandværkerne er positive over for denne løsning inden Miljøbeskyttelseslovens § 24 evt. tages i anvendelse.

## Baggrund for sagen

På udvalgsmøde den 8. februar 2022 blev der besluttet, at der gives en status for arbejdet på hvert andet udvalgsmøde.

På udvalgsmøde den 5. april 2022 blev der fremlagt en status på arbejdet med BNBO, hvor Niras deltog. Niras gennemgik processen med indgåelse af frivillige aftaler, og der er fortsat positive tilbagemeldinger fra både vandværker og lodsejere.

## Forvaltningens bemærkninger

Status for arbejdet med indgåelse af aftaler inden for BNBO:

BNBO gennemført:

- Tunø Bys Vandværk: Der er indgået en frivillig aftale med lodsejer ultimo 2021.
- Hundslund Vandværk: Der er indgået en forpagtningsaftale, der gælder i 5 år.
- Dyngby Strands Vandværk: Vandværket har indgået en 5-årig aftale med lodsejer om ingen anvendelse af sprøjtemidler inden for BNBO.

BNBO forventes gennemført:

- Odder Vandværk, Boulstrup: Hos en lodsejer er der politisk tilkendegivet vilje til ekspropriation, men SKAT har givet afslag, da køb og salg på ekspropriations lignende vilkår ikke er en løsning ved anvendelse af §24 i Miljøbeskyttelsesloven. Odder Vandværk fravælger derfor jordfordelings- / jordbytteløsningen. Vandværket sender derfor snarest 2 tilbud til lodsejere - et om køb af jord og et om erstatning. Hos 2 lodsejere mangler der fortsat mindre detaljer, for at der kan indgås aftale.
- Odder Vandværk, Ulvskov: Hos en lodsejer er en aftale på plads under forudsætning af

Kommunalbestyrelsens tilkendegivelse om, at de vil give et påbud, hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale. Denne aftale behandles i et andet dagsordenspunkt. En anden lodsejers rådgiver har lige fremsendt nyt materiale til aftale, som vandværket skal forholde sig til. Vandværket er desuden tæt på, at kunne indgå aftaler med resterende lodsejere. Odder Vandværk ser en positiv udvikling i forhandlingerne / dialogen med lodsejerne ved både Boulstrup og Ulvskov.

- Stenkalvens Vandværk: Der er politisk tilkendegivet vilje til ekspropriation. Lodsejer har fået svar fra SKAT, som oplyser, at erstatning ikke kan omfattes af ejendomsavancebeskatningsloven, da aftalen er indgået før Kommunalbestyrelsens beslutning om at tilkendegive vilje til ekspropriation. Stenkalvens Vandværk er ved at etablere en ny boring, så BNBO for begge boringer skal beregnes om. Dette betyder en ny aftale, som skal forelægges Kommunalbestyrelsen. En ny beregning af BNBO skal godkendes af Miljøstyrelsen, og dette kan forventes i foråret 2023.
- Kildepladsen: Vandværket er tæt på en aftale om køb af jord.
- Vandværket Skovkilde: Vandværket er enig med lodsejer om varig frivillig aftale om ingen brug af pesticider. Aftalen forventes tinglyst snarest.

Forvaltningen henstiller til, at der fortsat forsøges med indgåelse af frivillige aftaler, da lodsejerne og vandværkerne er positive over for denne løsning inden Miljøbeskyttelseslovens § 24 evt. tages i anvendelse. Flere aftaler er på vej.

I november 2022 bad Miljøstyrelsen alle kommuner om at indberette status for indgåelse af aftaler inden for BNBO. På Danske Vandværkers hjemmeside kan man finde et Danmarkskort, der viser status for BNBO-aftaler hos kommunerne - kortet er vedhæftet som bilag. Af kortet ses det, at Odder Kommune er blandt de kommuner, som er kommet længst i arbejdet med BNBO.

I forbindelse med forespørgsel til Miljøstyrelsen i uge 50 om hvad der sker efter den 01.01.2023, har styrelsen oplyst, at det er aftaleparterne i Folketinget, som tager stilling til om kommunerne er nået i mål med beskyttelse af BNBO fra fare for forurening fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider, eller om de ønsker at igangsætte fase 2, som er et generelt forbud mod anvendelse af pesticider i BNBO.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

### **At status for arbejdet med BNBO tages til efterretning**

## **Beslutning**

Taget til efterretning

# Bedre havmiljø - orientering om deltagelse i samarbejder

## Resumé

Forvaltningen giver en orientering om de samarbejder Odder Kommune deltager i med henblik på at sikre et bedre havmiljø.

Forvaltningen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

## Baggrund for sagen

Forvaltningen giver en status om de samarbejder Odder Kommune deltager i med henblik på at sikre et bedre havmiljø.

## Forvaltningens bemærkninger

### Tværkommunalt samarbejde om havmiljø:

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde d. 10. oktober 2022 at Odder Kommune indtræder i et tværkommunalt samarbejde med Horsens, Århus, Samsø, Syddjurs og Norddjurs kommuner om forbedring af havmiljøet i Kattegat - herunder øge biodiversiteten. Der er udarbejdet et fælles kommissorium for samarbejdet. Intentionen med samarbejdet er at skabe et fast og stærkt samarbejdsforum, der koordinerer indsatser og investeringer, arbejder strategisk med at varetage deltagerkommunernes interesser i havets miljøtilstand og skaber en platform for dialog med andre myndigheder om nationale rammer for havmiljøet og dets biodiversitet og rekreative anvendelse. Det tværkommunale samarbejde skal dertil identificere og udvikle synergierne mellem private aktører, offentlige aktører og NGO'er og ad den vej styrke handlingsrummet både lokalt og regionalt. Arbejdet vil desuden have fokus på at understøtte tiltag, som samtidigt bidrager til at forbedre rammerne for rekreative aktiviteter, "det blå friluftsliv" og bæredygtig erhvervsudvikling - herunder kystturismen.

Efter beslutning om deltagelse i samarbejdet er der udsendt en fælles pressemeddelelse der har givet anledning til omtale i diverse medier. Der er lige nu opslået en koordinatorstilling som skal varetage koordinering af samarbejdet.

### Stenrev ved Hou:

En gruppe af borgere, foreninger og institutioner har igangsat et projekt med etablering af 3 stenrev i havet ud for Hou. Udvalget for Klima og Plan har bevilget midler til udførelse af en marinarkæologisk forundersøgelse som er foretaget. Herefter pågår arbejde med at søge ekstern finansiering til etablering af de tre stenrev. Stenrene vil have en positiv indvirkning for den marine biodiversitet og er vigtigt redskab til bevarelse af marine dyr og planter. Kommunalbestyrelsen har i Biodiversitetsplan for Odder Kommune besluttet, at der skal etableres 2-4 stenrev langs Odder Kommunes kyst inden 2031.

### Ålegræs i Horsens Fjord:

Siden 2019 har Odder Kommune deltaget i projektsamarbejdet Partnerskabet til restaurering af Horsens Fjord med blandt andre sportsfiskerforeninger, fritidsfiskere, DN, dykkerklubber mfl.

samt Horsens og Hedensted kommuner omkring udplantning af ålegræs i Horsens fjord. Projektet er en succes og de områder der siden er blevet tilplantet med ålegræs har bredt sig. Partnerskabet arbejder fortsat på yderligere projekter med tilplantning af ålegræs i Horsens Fjord samt udlægning af diffuse stenrev.

Ud over miljømæssig gevinster ved udplantning i havet fikserer ålegræs CO<sub>2</sub>. Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelse af Klimaplanen besluttet, at der senest i 2030 skal tilplantes 50 ha med ålegræs i kystnære områder, svarende til CO<sub>2</sub>-fiksering på 1.360 ton CO<sub>2</sub> ækv.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023

## **Forvaltningen indstiller**

## **At orienteringen tages til efterretning**

## **Beslutning**

Taget til efterretning

# Godkendelse af beslutningsprotokol

## **Beslutning**

Ingen fraværende

Mødet sluttede kl. 17.57

Godkendt

## **Forvaltningen indstiller**

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

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

# Forprojekt vedr. Centralhotellet

## Resumé

Forvaltningen har sammen med den private lodsejer og Realdania udarbejdet et forprojekt for udvikling af Centralhotellet. Forprojektet er i tråd med den vedtagne udviklingsstrategi for Odder bymidte, og projektets idéer er i overensstemmelse med nationale anbefalinger i forhold til at fastholde by- og butiksliv i hovedbyerne.

Forprojektet bygger på strategiske afprøvninger i 2021 og det tværgående samarbejde om bymidten, som har stået på siden 2018.

Det konkluderes, at Centralhotellet spiller en meget betydningsfuld rolle for bymidten, og at bebyggelsen har et stort potentiale for at kunne blive en stærk motor for byudvikling, handelslivet og til et nyt centralt mødested af regional kvalitet.

Centralhotellet kan anvendes til mange formål, herunder kommunale velfærdsfunktioner, f.eks. i form af forskellige kulturtilbud og foreningslokaler og det forventes, at stedet desuden skal indeholde en caféfunktion.

Alle attraktive anvendelser, private som offentlige, vil dog kræve en gennemgribende istandsættelse af den fredede bygning, som fremstår forfalden. Centralhotellet skal desuden efterleve moderne tilgængelighedskrav og skal omdannes med særindretninger til f.eks. café og offentlige velfærdsfunktioner, hvis kommunen er bygherre.

Anlægsprojektet vil være omfattende uanset anvendelse, og derfor indstiller forvaltningen som betingelse for realisering, at der opnås ekstern medfinansiering via statslige puljer, støtte fra Realdania og andre fonde på ca. 66 % af anlægsudgifterne til istandsættelse og ombygning.

Odder Kommunes bymidteprojekter har på nuværende tidspunkt statens og fondenes positive opmærksomhed. For at kunne opnå ekstern medfinansiering er det afgørende, at kommunalbestyrelsen træffer en ambitiøs og strategisk beslutning om Centralhotellets fremtid - f.eks. som et socialt og kulturelt mødested i bymidten.

På baggrund af den forløbne, komplicerede proces indstiller forvaltningen følgende delbeslutninger:

- At undersøgelserne i forprojektet tages til efterretning.
- At der inden for de kommende 2 år skal træffes beslutning om den konkrete anvendelse af Centralhotellet.
- At realisering af anlægsprojektet betinges af at kommunen inden for de kommende 2 år kan få tilsagn om ca. 66% ekstern medfinansiering.
- At der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer udtrykker vilje til at være en del af projektet.

## Baggrund for sagen

*Afgørende potentialer for at bevare en levende bymidte*

Gode fysiske rammer har stor betydning for det liv, der kan udfolde sig i bymidten, men anlægsprojekter kan ikke stå alene i forhold til at sikre byliv. Det vil være at skabe rammer uden indhold.

Udviklingsstrategien for Odder bymidte, der blev vedtaget i maj 2019, peger på, at bymidtens tilbud skal orkestreres. Dvs. det, der tiltrækker gæster og kan bidrage til byliv, skal placeres i bymidten.

#### *Forfald i bymidten*

Historisk har opførelsen af Centralhotellet sat rammen for Torvet - byens absolutte historiske midte, og arkitektonisk er bygningen et smukt vartegn for byen. Placeringsmæssigt er Centralhotellet også enestående i forhold til by- og handelsliv, og som historisk socialt og kulturelt mødested.

Centralhotellet er dog præget af forfald og lever ikke op til moderne tilgængelighedskrav. Derfor vil Centralhotellet stå overfor gennemgribende nyindretning og istandsættelse, uanset hvad den fredede bygning skal anvendes til. Se bilag 1, Centralhotellet før og nu, og bilag 2, Handlingsplan for istandsættelse af klimaskærm.

#### *Centralhotellets værdi for Odder*

Bygningen kan anvendes til mange formål, men fordi bygningen er så betydningsfuld og centralt placeret, er det vigtigt at den sættes i spil i forhold til livet i bymidten. Anvendelsen af bygningen skal bidrage til at gøre Odder til en destination, der er værd at besøge og opholde sig i. Kontorerhverv, revisions- eller bankvirksomhed vil ikke bidrage til attraktivt bymiljø eller hjælpe til handelsbyens overlevelse på længere sigt.

Forprojektet om Centralhotellet er et projekt med flere formål:

- at aktivere den mest centrale og historiebærende bygning i handelsgaden og centrum,
- at skabe mere byliv og
- at udvikle kulturtilbuddene sammen med eksisterende og nye brugere.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Kulturinstitutioner genererer byliv og udvikler sig

Forprojektet har med de strategiske afprøvninger i 2021 på indledende vis undersøgt potentialer og udfordringer ved flytning af biblioteket og musikskolen til Centralhotellet. Forsøg med etablering af et ungemiljø til Centralhotellet har også været en del af afprøvningerne, ligesom foreningsliv og frivilliges initiativer er blevet støttet på hotellet. Det er desuden et udbredt ønske, at der også skal drives en god café på stedet.

- Mere af det gode byliv

Flere byer har gjort gode erfaringer med at etablere eller flytte forskellige kulturinstitutioner til bymidten. Det at have et mødested, man kan karakterisere som byens dagligstue, kan være afgørende for at tiltrække tilflyttere og bygæster, som ellers ikke ville besøge Odder bymidte.

Eks. forventes et Bibliotek og en musikskole at kunne bidrage med min. 2500 ekstra ugentlige

Besøg i bymidten ud fra nuværende besøgstal på kulturstederne. Med erfaring fra andre projekter viser, at disse besøgstal vil blive påvirket positivt af en ny faktor i forhold til målgrupper, nemlig den mere centrale beliggenhed i byen. Ligeledes vil andre funktioner kunne tiltrække et varierende antal gæster alt efter indhold.

- Kulturinstitutioner får flere gæster

I Ebeltoft har man med samlingen af bibliotek, museum og arkiv på Maltfabrikken bl.a. oplevet en stigning i besøgstal på 160% det første år. De spontane besøg på biblioteket er her øget og institutionerne har fået en bredere målgruppe, dels ved den centrale placering, og dels ved at der er udviklet en spændende attraktion, hvor gæster til og driftspartnere fra kulturinstitutioner, forenings- og caféliv og private aktører alle bidrager til det daglige liv.

Beliggenheden af et nyt kulturhus i handelsgaden i Odder vil kunne betyde, at bygæster, der ellers ikke ville bruge kulturinstitutionerne, bliver nysgerrige og opsøgende i forhold til de lokale kulturtilbud.

- Udvikling af kulturinstitutioner

Gode og sunde kulturinstitutioner udvikler sig løbende og tilpasser sig tendenser i samfundet. Odder kommunes institutioner har store kvaliteter og stærke faglige traditioner, som ikke er bundet til de fysiske rammer. En udvikling kan enten der skabe nye eller samle forskellige eksisterende kommunale kulturinstitutioner på Centralhotellet. En samling af eksisterende institutioner kan sikre og videreudvikle institutionernes nuværende og ikke-stedbundne kvaliteter i nye og bedre fysiske rammer. En samling af de kommunale kulturinstitutioner vil styrke kulturområdets robusthed, organisering og handleradius.

#### Evaluerings af aktivitetsafprøvninger

En indledende del af forprojektet har handlet om at afprøve en flytning af kulturinstitutioner og sociale aktiviteter til Centralhotellet. Afprøvningen i 2021 har været udfordret af coronaforsigtighed, og på grund af ændringer i bygningsreglementet og manglende modernisering af flugtvejsforholdene har der desuden været en lav deltagerbegrænsning pr. etage, hvilket har afskrækket nogle mulige arrangører. Men samarbejdsviljen og interessen for at prøve aktiviteter af på stedet har været overbevisende.

Afprøvningsresultaterne viser, at hverdagens møder mellem interessegrupper og fagmedarbejdere giver grobund for nye aktiviteter og inspiration mellem brugerne. Der er altså et stort potentiale for at udvikle kulturinstitutioner og andre aktørers tilbud, hvis de kommer under samme tag på Centralhotellet.

Evalueringsresultaterne af de strategiske aktivitetsafprøvninger i 2021 peger på, at flytning af bibliotek og musikskole til Centralhotellet vil være hensigtsmæssigt ift. bymidtens og kulturinstitutionernes udvikling. Stedet skal også give gode rammer for foreningslivet og etableringen af et ungdomsmiljø. Se bilag 3, Evaluering af strategiske afprøvninger på Centralhotellet, og bilag 6, Fremtidens Odder Bibliotek.

#### Anbefalinger til anvendelsesscenarier

På baggrund af afprøvninger og evaluering anbefales det, at den kommunale anvendelse kan

indeholde følgende:

Bymidtekontor, offentligt værtsskab, bibliotek, musikskole og ungemiljø, plads til udvidelse, foreningsformål, større arrangementer og café. Se bilag 3, Evaluering af strategiske afprøvninger, og Scenarie- og potentialestudie, bilag 4.

#### Forprojektets proces

Siden Byrådet i maj 2020 besluttede at igangsætte forprojektet om Centralhotellet er der en lang række vilkår, som har ændret sig. Corona-pandemien, organisationsændringer, ejerskifte, kommunalvalg, Ukraine-krisen og senest folketingsvalg har resulteret i større projekt-kompleksitet end først forventet.

Forprojektet, som er udarbejdet med støtte fra Realdania og den private ejer, tager udgangspunkt i strategiske afprøvninger, som blev igangsat før kommunalvalget. De strategiske afprøvninger af Centralhotellet som mødested og kulturhus bekræfter, at bygningen er af meget stor betydning for bymidten. Afprøvningsne har været en succes, på trods af de mange udfordringer. Brugere af huset og de besøgende har udtrykt begejstring for mødestedet i bymidten, for værtsskabet og for de mange aktiviteter og tilbud, der har været på Centralhotellet.

Forprojektets scenarie- og potentialestudie, som er baseret på afprøvningsne i 2021, peger på en flytning af bibliotek, musikskole, ungemiljøer og foreningsfaciliteter til Centralhotellet. Derfor blev der i foråret 2022 udarbejdet en analyse af bygningsmassen på Mejerivej 14, den nuværende biblioteksbygning. Formålet var at se på muligheder for omdannelse til børneinstitution/dagtilbud. Mejerivej 14 ligger godt i forhold til det nye byudviklingsområde i det østlige Odsherred, Økologiens Kvarter. Se bilag 7, Analyse af Mejerivej 14.

Efter konstitueringen af den nye kommunalbestyrelse blev det i juni 2022 besluttet, at der skulle afholdes et temamøde om andre anvendelsesmuligheder end de anbefalinger, der indgik i forprojektet.

Kommunalbestyrelsen har efterfølgende modtaget en opsamling med sammenligning af cases om de forskellige kultur- og frivillighuse, som blev drøftet på temamødet i september 2022. Sammenligningen af cases fra temamødet kan ses i bilag 5.

#### Anvendelsesmuligheder

Det kan på baggrund af den samlede proces i 2021-2022 konkluderes, at Centralhotellet kan anvendes til forskellige formål, og at den nye anvendelse skal bidrage til livet i bymidten. Den konkrete anvendelse kan fastsættes senere.

Det afgørende er, at kommunen har adgang - for at kunne sikre en strategisk og positiv byudvikling. Den anvendelse, som kommunalbestyrelsen beslutter, får bl.a. betydning for hvilke ressourcer der skal tilføres. Hvis eksisterende tilbud flyttes, skal der tilføres færre årsværk til ny drift, end hvis der skal startes helt nye tilbud op på stedet.

Den forgangne proces peger på anvendelser, der skal sikre synergi mellem by- og handelsliv, sociale mødesteder og kulturtilbud. Hvis kulturinstitutioner eller andre velfærdsfunktioner samles hensigtsmæssigt i bymidten, kan driften gøres mere robust, og der

bliver mulighed for at udvikle nye sociale og kulturelle tilbud og få fat i flere målgrupper.

#### Forprojektets indhold

Med forprojektet er en række anvendelsesmæssige og økonomiske forhold blevet undersøgt. Se bilag 4, Scenarie- og potentialestudie.

- Strategiske afprøvninger

De strategiske afprøvninger i efteråret 2021 gav en fornemmelse for mulige synergier mellem kulturinstitutioner, foreningsliv og livet i bymidten. Det blev tydeligt, at det at samle velfærdsfunktioner i bymidten i form af musikskole, bibliotek og tilbud til de unge, kan bidrage til et stærkere fællesskab og et mere mangfoldigt byliv i Odder.

- Scenarier for anvendelse

Undersøgelserne i forbindelse med de strategiske afprøvninger i forprojektet peger på, at Centralhotellet bør udvikles med udgangspunkt i scenarie 5, hvor kommunale velfærdsfunktioner anvender størstedelen af Centralhotellet.

I scenarie 5 beskrives et kulturhus, der drives af nuværende velfærdsinstitutioner, og der stilles foreningslokaler til rådighed på stedet. Kommunen står for den daglige værtsfunktion og tekniske service. Derudover skal en privat forpagter drive café på kulturhuset.

- Økonomi ved investering i bymidten

Udvikling af bymidten og Centralhotellet er ikke et nulsumsspil. Det er en investering i byens attraktion, tilflytning og handelsbyens overlevelse, i mødesteder og sammenhængskraft, i bymidtens historiske DNA og i udvikling af kulturinstitutioner.

De kommunale omkostninger, ud fra forudsætningerne, til at renovere og ombygge Centralhotellet vil ligge under udgiften ved nybyggeri af et kulturhus. Men med Centralhotellet kan byen få et offentligt mødested på den mest centrale beliggenhed, og derudover en unik bygning med stor attraktionsværdi.

Offentlige investeringer i byfornyelse giver desuden private følgeinvesteringer. Hvis det går godt for Centralhotellet, vil det smitte af på stemningen og investeringslysten i hele byen. Kommunale investeringer i byfornyelse i byer af Odders størrelse giver erfaringsmæssigt tilbage i private investeringer (spin-off effekt).

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har i 2015 undersøgt effekten af offentlige investeringer i byfornyelse. For hver krone, stat og kommuner giver i tilskud, investerer private bygningsejere mere end tre gange så meget i forbedringer af deres ejendomme. I mindre byer har SBI endda registreret spin-off effekt på faktor 5,4 (s. 14, rapporten SBI 2015:13, "Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse").

Gennem en undersøgelse foretaget af analyseinstituttet Silver Lining Research, har Syddjurs Kommune i 2022 påvist, at hver gang det offentlige skyder 1 krone i Maltfabrikken, så kommer fire kroner tilbage gennem skat, forbrug, turismeomsætning med mere (Se artiklen "Maltfabrikken er en god forretning for hele Syddjurs", Lokalavisen Syddjurs, 1.10.2022).

## Udviklingsscenarier

På baggrund af evalueringerne af de strategiske afprøvninger i 2021 er der udarbejdet 6 udviklingsscenarier for kommunalt engagement på Centralhotellet. Se bilag 4, Scenarie- og potentialestudie. Forvaltningen anbefaler scenarie 5.

Scenarie 5 omfatter ca. 2500-2700 m<sup>2</sup>, da det foreslås at etablere en tilbygning, og at eksisterende kælder, stueetage, teatersal og 1. sals lejligheder mod Torvet tages i brug. Der etableres en tilbygning mod nord på 200-400 m<sup>2</sup> med akustikregulering og mindre rumopdelinger. Der er kontakt til gadeniveauet med et gårdmiljø, der strækker sig fra Torvet til tilbygningen mod nord. Kælderen mod Aabygade nyindrettes også. På den måde etableres gode forhold for alle, og der er albuenum til at udvide aktivitetstilbuddene i bymidten.

## Anlægsbudget

Anlægsoverslaget for istandsættelse af Centralhotellet er lavet i samarbejde med den private ejers rådgiver, Tegnestuen Landhus. Slots- og Kulturstyrelsen har godkendt handlingsplan for klimaskærmen, og kommunens rådgiver, NIRAS, har efterfølgende revideret det samlede overslag, som også omfatter tilbygning, installationer og gårdrum. Anlægsoverslaget kan også ses i bilag 4, Scenarie- og potentialestudie.

Anlægsudgifter vil forventeligt vil nå samme niveau, uanset hvilken anvendelse Centralhotellet indrettes til, pga. det vedligeholdes- og tilgængelighedsmæssige efterslæb.

|                                                                                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Istandsættelse af klimaskærm 1., 2. og 3. prioritet jf. handlingsplan til SLKS                | 5.432.000         |
| Istandsættelse af indvendige overflader, ca. 2188 m <sup>2</sup> (14.359 kr. m <sup>2</sup> ) | 31.417.000        |
| <b>Delsum</b>                                                                                 | <b>36.849.000</b> |
| Tilbygning mod nord inkl. særindretning til musikskole (op til 400 m <sup>2</sup> )           | 10.000.000        |
| Elevatore- bibliotek, musikskole og scene                                                     | 2.500.000         |
| Særindretning til bibliotek                                                                   | 3.000.000         |
| Nye installationer - kloak, ventilation og særinstallationer                                  | 8.000.000         |
| IT-installationer og systemer                                                                 | 1.500.000         |
| Alarmer og tiltag vedr. brandsikkerhed, indbrud og adgangskontrol mv.                         | 3.000.000         |

|                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Gårdrum m. nærparkering mv.                                                     | 3.500.000         |
| <b>Rene anlægsudgifter</b>                                                      | <b>68.349.000</b> |
| Uforudsete udgifter 15%                                                         | 10.252.350        |
| Rådgiverhonorar 15% af anlægsudgifter                                           | 10.252.350        |
| Afholdelse af konkurrence inkl. vederlag til deltagere, fagdommere m.m.         | 1.100.000         |
| Øvrige omkostninger til advokat, landinspektør, geoteknik, byggetilladelse m.m. | 500.000           |
| Tilslutningsafgifter og stikledninger til forsyningsselskaber                   | 200.000           |
| <b>Samlet anlægssum</b>                                                         | <b>90.653.700</b> |

### *Finansieringsbudget*

Forvaltningen anbefaler, at kommunens egenbetaling som udgangspunkt rammesættes til ca. 33%, dvs. ca. 30 mio. kr. som finansieres 95% gennem områdefornyelseslån. Den eksterne medfinansiering skal udgøre ca. 66%, dvs. ca. 60 mio.kr. af den samlede anlægssum på ca. 90 mio.kr, og at forvaltningen har 2 år, indtil udgangen af 2024, til at tilvejebringe tilsagn om ekstern medfinansiering. Stats- og fondsstøtte forudsætter, at kommunalbestyrelsen træffer en ambitiøs og strategisk beslutning om anvendelsen af Centralhotellet, og at kommunens egenfinansiering udgør ca. 30-50% af de samlede anlægsudgifter.

Forvaltningen har igangsat forarbejder med henblik på ekstern medfinansiering via statslige puljer og fondsstøtte. I perioden 2023-2029 forventes der at være mulighed for at opnå mellem 9,3 og 18 mio. kr. i refusion fra de statslige bymidtepuljer.

- Områdefornyelseslån

Områdefornyelsesprogrammet giver Odder Kommune mulighed for lånefinansiering af bymidteprojekter på op til 95%. Afdrag på områdefornyelseslån på ca. 30 mio. over en 25-årig periode kan brydes ned til en årlig driftsudgift på 1,824 mio. kr. inkl. årlig rente på 4%.

- Statslige bymidtepuljer

I perioden 2023-2029 har Bolig- og Planstyrelsen og Erhvervsstyrelsen udbudt 3 puljer for kommuner med mellemstore hovedbyer. Odder er udvalgt som en af de 14 byer, der kan søge andel i den ene pulje på 130 mio. kr., "Forsøgsordning med frie bymidter", hvor der er deadline på projektansøgning pr. maj 2023. Odder Kommune indgår i et erfaringssamarbejde med de øvrige udvalgte byer. Forvaltningen indstiller, at samtlige 3 puljer søges til omdannelsesprojekt for Centralhotellet i perioden.

- **Fondsstøtte**

Realdania har via kampagnen "Hovedbyer på forkant" støttet bymidteudviklingen i Odder siden 2018. For at kommunen kan søge fondsstøtte skal anlægsprojekterne have eksempelvis værdi for andre byer, og dermed give nytænkende bud på aktuelle udfordringer.

Odder bymidte har den fordel i forhold til ekstern medfinansiering, at der allerede foreligger en vedtaget bymidtestrategi til prioritering af indsatserne og et områdefornyelsesprogram til den kommunale medfinansiering. Ud over Realdania skal der også søges andre store fonde om støtte.

Støttemidler fra fonde pålægges fondsafgift på 17,5%. Hvis Odder Kommune er ene ejer og bygherre, skal der betales fondsafgift. Indgår kommunen derimod som en af flere parter i en bygningsfond, skal der derimod ikke betales fondsafgift.

Eksempel på finansieringsbudget, ekskl. fondsafgift

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Odder Kommune                                | 30 mio. kr.          |
| Pulje til forsøgsordning med frie bymidter   | 9,3 mio. kr.         |
| Øvrige bymidtepuljer, anslået                | 8,7 mio. kr.         |
| Realdania (eksempel - intet tilsagn endnu)   | 25 mio. kr.          |
| Andre fonde (eksempel - intet tilsagn endnu) | 17,7 mio. kr.        |
| <b>Anlægssum</b>                             | <b>90,7 mio. kr.</b> |

### *Fremadrettet proces*

Realisering af et kulturhus på Centralhotellet vil være af stor betydning for handelsbyen, for bosætningen, tilhørsforholdet, kulturlivet og fællesskaberne i Odder. Det vil også være en

længevarende proces, der forventes at kunne strække sig over de næste 5 år. Hvis ejeren er med i projektet, må det forventes at Kommunen vil skulle leje lokalerne i projektfasen frem mod en endelig afklaring af, om projektet realiseres (forventeligt ultimo 2024). Alternativt skal lokalerne udlejes på en måde, hvor evt. kommende erhvervslejere kan opsiges, hvis projektet skal gennemføres. Forvaltningen foreslår derfor, at der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer udtrykker vilje til at være en del af projektet. Forudsætningen for at leje vil være uændret fra i dag, hvor lejeniveauet tager højde for bygningens stand og anvendelsesmuligheder. Evt. leje vil blive forelagt kommunalbestyrelsen på særskilt sag.

Forslag til procesplan kunne omfatte:

1. Beslutning om forprojekt i kommunalbestyrelsen, januar 2023
2. Ekstern medfinansiering af anlægsprojekt opnås inden for perioden 2023-2025
3. Fastlæggelse af indhold sammen med fonde, 2023
4. Beslutning om igangsætning af arkitektkonkurrence, medio 2023
5. Svar vedr. ekstern medfinansiering af arkitektkonkurrence, medio/ultimo 2023
6. Afvikling af arkitektkonkurrence, primo 2024
5. Endelig beslutning vedr. projektet, ultimo 2024
6. Overtagelse af Centralhotellet, 2025
7. Realisering af anlægsprojekt, 2025-2027
8. Ibrugtagning af kulturhus, 2027

### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 23. januar 2023
- Kommunalbestyrelsen den 31. januar 2023

### **Forvaltningen indstiller**

**At forprojektet tages til efterretning**

**At der inden for de kommende 2 år skal træffes beslutning om den konkrete anvendelse af Centralhotellet**

**At realisering af anlægsprojektet betinges af, at kommunen inden for de kommende 2 år kan få tilsagn om ca. 66% ekstern medfinansiering**

**At der udtrykkes vilje til at leje lokalerne på rimelige vilkår i projektperioden, såfremt ejer**

**udtrykker vilje til at være en del af projektet**

## **Beslutning**

Udvalget tager forprojektet til efterretning (første "At")

A, V, B og Ø afventer stillingtagen til de øvrige beslutningspunkter

C kan ikke tiltræde de øvrige beslutningspunkter