

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 27-05-2013

Mødedato Mandag d. 27. maj 2013 kl. 14:00

Mødested Mødelokale nr. 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Alrøvej 98 : Nyt sommerhus.....	7
Orientering om sommerhussager 2012/2013.....	10
Aastrædet 4, Gylling. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan.....	12
Anmodning om igangsætning af lokalplan for Løkkegårdsvej - erstatning for lokalplan 1097.....	15
Forslag til lokalplan nr. 3029 - Sommerhusområde i Rude.....	18
Forslag til lokalplan nr. 3030 - Sommerhusområde ved Dyngby Strand.....	22
Revision af spildevandsplan for Odder Kommune.....	26
Spildevandsplantillæg nr. 12, separatkloakering af Rørthvej.....	28
Spildevandsplantillæg nr. 13, lokalplan 3023, byudvikling, Rudevej 50.....	31
Kloak, nedlæggelse af oplandsrenseanlæg, Hundslund, Gylling.....	35
Thorasvej 36 : Ansøgning om lovliggørelse ved dispensation til at bibeholde carport med redskabsr.....	38
Pouli Nielsensvej 135 : NMKN's afgørelse samt opfølgning på klagesag over påbud om lovliggørel.....	41
Kongshusvej 71A: nedlæggelse af bolig iht. Boligreguleringsloven.....	44
Holsteinsgade 16 - dispensation vedr. tilgængelighed indretning sandwich cafe.....	47
Blichersvej 4: ændret anvendelse af helårshus til fritidshus.....	49
Økonomioversigten 1-2013.....	53

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2013-64768

Sagsnr.: 727-2012-57916

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Mødet startede med behandling af punkterne 14 - 19, derefter punkterne 1 - 13.

Punkt 2: Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Sagsfremstilling

2. Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Doknr.: 727-2013-64773

Sagsnr.: 727-2012-57916

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Formanden orienterede om

- udsendelse af dagsorden
- afgørelse vedr. Gylling Vandværk

Forvaltningen orienterede om, at der ikke i de seneste 5 vandprøver er sket overskridelse af BAM-grænseværdien

Formanden orienterede om:

- mailkorrespondance vedr. hastighedsdæmpende foranstaltninger. Sagen drøftes med politiet.
- årsmøde i Dansk Affaldsforening
- møde med John Rosenhøj

Punkt 3: Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2013-64781

Sagsnr.: 727-2012-57916

Åbent

Fmd. init.:

Natur- og Miljøklagenævnets svar vedr. privat flyveplads på Tunø, Odder Kommune

Resultat af licitation – byggemodning af 12 sokkelgrunde ved Hou - lokalplan 5033

Plejeplanen er udarbejdet på baggrund Miljø- og Teknikudvalgs beslutning af 23. januar 2012 efter indstilling fra kommunens Grønt Råd

Referat fra møde i bestyrelsen Reno Syd 7.5.2013

Status for landbrugsområdet

Teknisk forhøring af forslag til de statslige vandhandleplaner.

Miljøministeren har fremsendt et forslag til statslige vandplaner til en to ugers teknisk forhøring, forud for en 6 mdr. offentlig høring.

På grund af tidsfristen er det ikke muligt at behandle et høringssvar politisk og forvaltningen genfremsender derfor de bemærkninger byrådet allerede har vedtaget til konkrete indsatser, som ikke er medtaget i seneste indsatsprogram.

Bilag

Naturklagenævnets Svar til klager

727-2013-
62525

Licitationsresultat, Kloak- & Anlægsentreprise,
Byggemodning af 12 sokkel grunde ved Hou

727-2013-
65926

Plejeplan Odder Vest	727-2012-49130
Referat fra møde i bestyrelsen: 07.05.2013	727-2013-67694
Status for landbrugsområdet - MTU d. 27-05-2013	727-2013-68055
Forhøring af forslag til vandplaner.pdf	727-2013-69064
Notat vedr. teknisk forhøring af vandplaner 2013	727-2013-69072

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning.

Bilag

Naturklagenævnets Svar til klager

Licitationsresultat, Kloak- & Anlægsentreprise, Byggemodning af 12 sokkel grunde ved Hou

Plejeplan Odder Vest

Referat fra møde i bestyrelsen: 07.05.2013

Status for landbrugsområdet - MTU d. 27-05-2013

Forhøring af forslag til vandplaner.pdf

Notat vedr. teknisk forhøring af vandplaner 2013

Punkt 4: Alrøvej 98 : Nyt sommerhus

Sagsfremstilling

4. Alrøvej 98 : Nyt sommerhus

Doknr.: 727-2013-50104

Sagsnr.: 727-2013-3491

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af matr. nr. 23 c Amstrup by, Falling har søgt om en principiel landzonetilladelse til opførelse af et sommerhus i overensstemmelse med en tidligere tilladelse af 29. juni 1990.

Forvaltningen indstiller, at ansøger henvises til i samarbejde med øvrige ejere i området, at udarbejde og fremme et forslag til lokalplan, der muliggør bebyggelse på ejendommen.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om principiel landzonetilladelse til at opføre et sommerhus på matr. nr. 23 c Amstrup by, Falling.

Ansøger har tidligere modtaget en tilladelse af 29. juni 1990 til at opføre et sommerhus i 1½ plan på den nævnte ejendom efter kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 6.S.2 og byggelovens bestemmelser.

I ansøgningen anføres endvidere, at en evt. bebyggelse på ejendommen vil blive opført i en afstand af minimum 300 m fra husdyrbruget på Alrøvej 97. Det baseres på et kortbilag udarbejdet i forbindelse med en miljøgodkendelse af 20.10.2010 for udvidelse af husdyrbruget. Kortbilaget viser, at de beregnede lugtgeneafstande mellem boliger og landbruget er mindre end 300 m. Ifølge disse beregninger vil der således ikke være problemer med lugt på den ejendom, der ønskes bebygget. Kortbilaget er vedlagt sagen.

Det ansøgte ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.S.2, der er udlagt til sommerhusbebyggelse. Rammeområdet er ikke udnyttet.

Forvaltningens bemærkninger

Ansøger har adskillige gange tidligere henvendt sig til såvel forvaltning som borgmester om bebyggelse på den pågældende ejendom.

Herudover har udvalget 4 gange tidligere behandlet anmodninger fra Land & Plan, der på vegne af en anden lodsejer i området, har søgt om igangsættelse af en lokalplanlægning for sommerhusbebyggelse i rammeområde 6.S.2.

På baggrund af de tre første henvendelser har udvalget tilkendegivet, at det er positivt overfor en samlet planlægning (lokalplan) af området på nærmere betingelser.

Betingelserne er bl.a., at udbygningen skal ske efter en samlet lokalplan for hele rammeområdet, samt at bebyggelsen opføres efter sokkelgrundprincippet og i øvrigt placeres i mindre grupper – ”øer” og i en afstand af min. 300 m fra stalde med dyr på det nærliggende husdyrbrug, Alrøvej 97.

På baggrund af den 4. og sidste henvendelse fra Land & Plan besluttede udvalget imidlertid i mødet den 3. november 2010, at sagen skulle udsættes, indtil landbrugets fremtidige forhold var diskuteret som et led i kommuneplanrevisionen.

På seneste møde i udvalget orienterede forvaltningen om Natur- og Miljøklagenævnets (NMKN) afgørelse af 14. marts 2013, hvoraf fremgår ”at nyt boligbyggeri i landsbyerne bør baseres på planlægning (lokalplanlægning, red.), hvorigennem beboerne inddrages i en samlet vurdering af områdets kvaliteter og muligheder, herunder placeringen af ny bebyggelse og ikke ved enkeltstående tilladelser.”

NMKN's afgørelse indebærer, at Odder Kommune ikke kan meddele landzonetilladelse som ansøgt. Skal bebyggelse af ejendommen tillades, skal det ske på grundlag af en lokalplanlægning.

I forslag til Kommuneplan 2013-25 for Odder er der ikke sket ændringer af hverken rammeområde 6.S.1 eller Byrådets krav om, at ny bebyggelse, som hovedregel skal opføres min. 300 m fra husdyrbrug. Byrådet har således fastholdt, at: *”ny beboelse inden for 300 meter til husdyrproduktion skal så vidt muligt undgås”*.

Afstanden fastlagt i kommuneplanen er en fast afstand og ikke et udtryk for den lugtgenafstand, der fremgår af kortbilaget fra miljøgodkendelsen af 20.10.2010, som ansøger har bilagt sin ansøgning.

Kommuneplanens afstandskrav på 300 m er afstanden fra aktive stalde med husdyrproduktion til bebyggelse. 300 m – zonen for stalde med en husdyrproduktion for husdyrbruget på Alrøvej 97 er gengivet på vedlagte bilag.

Husdyrbruget på Alrøvej 97 fik imidlertid den 20. oktober 2010 en miljøgodkendelse i henhold til husdyrloven. Godkendelsen blev efterfølgende påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 26. september 2012 stadfæstede miljøgodkendelsen.

I den meddelte miljøgodkendelse er der stillet krav til husdyrproduktionen for at sikre, at omgivelserne ikke påvirkes i et omfang, der er større end de vejledende grænseværdier, herunder blandt andet for lugtpåvirkning.

Der er således foretaget lugtberegninger, der viser, at Miljøstyrelsens vejledende lugtgeneniveau for sommerhusområder m.v. på 5 OU_E/m₃ overholdes i forhold til hele det aktuelle rammeområde 6.S.1, der er udlagt til sommerhuse.

På baggrund af beregningerne fra miljøgodkendelsen, som således viser, at bebyggelse på den ansøgte ejendom vil ligge uden for lugtgeneafstanden og opfylde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, kan udvalget overveje, at indstille til Byrådet at fravige kommuneplanens afstandskrav. Det vil åbne op for, at der kan udarbejdes en lokalplan for det samlede område efter de principper, som udvalget tidligere har tilkendegivet, dog således at hele ejendommen matr. nr. 23 c Amstrup by, Falling kan indgå i planlægningen, uanset afstanden til bygninger med husdyr på Alrøvej 97 er under 300 m.

Forvaltningen indstiller:

At der meddeles afslag på principiel ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et sommerhus på matr. nr. 23 c Amstrup by, Falling.

At ansøger rådes til sammen med øvrige lodsejere inden for rammeområde 6.S.2, at genoptage sagen om udarbejdelse af en samlet lokalplan for området. Sker det vil udvalget i den konkrete sag anbefale Byrådet, at fravige kommuneplanens retningslinje om en afstand på 300 m mellem husdyrbrug og ny bebyggelse.

Bilag

Erhvervsmaessig_dyrehold_Amstrup.pdf 727-2013-64494

Alrøvej 97 - bilag til miljøgodkendelse af 20.10.2010 - lugtgeneafstande.png 727-2013-64501

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Bilag

Erhvervsmaessig_dyrehold_Amstrup.pdf

Alrøvej 97 - bilag til miljøgodkendelse af 20.10.2010 - lugtgeneafstande.png

Punkt 5: Orientering om sommerhussager 2012/2013

Sagsfremstilling

5. Orientering om sommerhussager 2012/2013

Doknr.: 727-2013-61669

Sagsnr.: 727-2009-19059

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har gjort status over helårsbeboelse i kommunens sommerhusområder i perioden 1.4. 2012 – 31.3. 2013.

Forvaltningen indstiller, at orientering tages til efterretning.

Baggrund for sagen

I henhold til Planlovens § 40 må boliger i sommerhusområder som udgangspunkt ikke bruges til helårsbeboelse. Undtaget er ejere, der har ejet sommerhuset i mindst 8 år og er pensionister. Det vil sige, at typisk må sommerhuse ikke anvendes til beboelse i perioden 1. okt. – 31. marts, bortset fra weekends samt kortvarige ferieophold (i alt 3 – 4 uger).

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen modtager en del henvendelser – både skriftlige og telefonisk – om mulighed for at få tilladelse til helårsbeboelse eller flyttefrist forlængelse, for at opnå tilladelse til at bo i sommerhuset efter den 1. oktober.

Medio september 2012 sendte forvaltningen brev til alle, der er indflyttet sommerhuse i perioden 1.4. - 01.09.2012 og som stadig står registreret med sommerhusadresse, at de skal fraflytte sommerhuset inden 1.10. 2012.

En del borgere har søgt og nogle har fået flyttefristforlængelse, så de har tid til at finde en anden bolig i et område, hvor det er lovligt at bo hele året.

Forvaltningen har i perioden 1. april 2012 – 31. marts 2013 sendt:

- 13 varsler til indflytninger på sommerhusadresser
- 9 sommerhusejere har fået flyttefristforlængelse på 2½ måned enten på grund af skilsmisse, hurtigt salg af hus, renovering af hus eller indflytning til nyt hus, der ikke er blevet færdigt til tiden.
- 13 sommerhuse er indflyttet af pensionister og anvendes til helårsbeboelse

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning.

Den uddelte liste skal ikke fremover udsendes til udvalgets medlemmer.

Punkt 6: Aastrædet 4, Gylling. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan

Sagsfremstilling

6. Aastrædet 4, Gylling. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan

Doknr.: 727-2013-61884

Sagsnr.: 727-2013-10654

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejeren af Aastrædet 4, Gylling anmoder om udarbejdelse af et forslag til lokalplan til opførelse af helårsbolig og udhus/garage syd for Aastrædet og umiddelbart nord for Malskær Bæk.

Forvaltningen indstiller, at der igangsættes en lokalplanlægning for matr. nr. 56f og 8b Gylling By, Gylling uden udgift for ejerne.

Baggrund for sagen

For ca. 3 år siden købte ansøger matrikel nr. 56f Gylling By, Gylling, idet han forinden kontaktede Odder Kommune, der tilkendegav, at han kunne forvente en byggetilladelse. Forudsætningen var dog, at byggeriet ikke krævede dispensation fra andre myndigheder.

Den 8. aug. 2012 meddelte Odder Kommune landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i ét plan på 135 m² og udhus/garage på 89 m² på matr. nr. 56f, Gylling By, Gylling. Ejendommen udgør i alt 851 m².

En nabo påklagede landzonetilladelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, der ændrede Odder Kommunes tilladelse til et afslag. Begrundelsen var, ”at nyt boligbyggeri i landsbyerne bør baseres på planlægning (lokalplanlægning, red.), hvor igennem beboerne inddrages i en samlet vurdering af områdets kvaliteter og muligheder, herunder placeringen af ny bebyggelse og ikke ved enkeltstående tilladelser.”

På baggrund af ovenstående har ejeren af matr. nr. 56f Gylling By, Gylling ved brev af 30. april 2013 anmodet Odder Kommune om hurtigst muligt at udarbejde et forslag til lokalplan for ejendommen Aastrædet 4, Gylling. Matriklen ligger i landzone og inden for kommuneplanens rammeområde 6.BL.1, der fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

Ansøger henviser i øvrigt til planlovens § 13, stk. 3, idet han anmoder Odder Kommune om at fremme sagen mest muligt, og at lokalplanen udarbejdes uden udgift for ham.

Forvaltningens bemærkninger

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og Odder Kommune har med den meddelte landzonetilladelse (ændret af Natur- og Miljøklagenævnet, jf. ovenfor) tilkendegivet at kunne acceptere byggeriet.

Imidlertid grænser matr. nr. 56f Gylling By, Gylling op til matr. nr. 8b Gylling By, Gylling (se vedlagte matrikelkort). På matr. nr. 8b Gylling By, Gylling har forvaltningen den 28. aug. 2012 meddelt principiel landzonetilladelse, at der frastykkes 2 parceller på hver ca. 2.000 m² bebyggelse (se vedlagte bilag). Det er en forudsætning, at der fremsendes endelig udstykningssag fra landinspektøren, som kan danne grundlag for en:

- endelig landzonetilladelse til opførelse af helårsboliger mht. placering og størrelse m.m.
- dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen)
- tilladelse i henhold til Byggeloven.

Odder Kommune har d.d. ikke modtaget et udstykningsprojekt.

På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse finder forvaltningen, at det ikke vil være muligt at følge op på den allerede meddelte principielle landzonetilladelse vedr. matr. 8b Gylling By, Gylling med en endelig landzonetilladelse, jf. ovenfor. I stedet bør den endelige landzonetilladelse erstattes af bestemmelser i en samlet lokalplan for de to ejendomme.

Grundet sagens særlige omstændigheder, der betyder at de to ansøgere har handlet i god tro på baggrund af rådgivning fra forvaltningen, bør lokalplanudarbejdelsen ske uden regning for ansøgerne, som anført af ejeren af 56f Gylling By, Gylling.

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes en lokalplanlægning for matr. nr. 8b og 56f Gylling By, Gylling uden udgift for ejerne.

At ejeren af matrikel nr. 8b Gylling By, Gylling orienteres om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, samt om at ejendommen i konsekvens heraf vil blive omfattet af forslaget til lokalplan, der vil muliggøre fortsat bebyggelse af ejendommen.

Bilag

Matrikelkort

727-2013-
61920

Kort, Tværvejen 6, Gylling. 2 boligparceller

727-2013-
64578

Kort visende placering af bolig og garage Aastrædet 4,
Gylling

727-2013-
64871

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Bilag

Matrikelkort

Kort, Tværvejen 6, Gylling. 2 boligparceller

Kort visende placering af bolig og garage Aastrædet 4, Gylling

Punkt 7: Anmodning om igangsætning af lokalplan for Løkkegårdsvej - erstatning for lokalplan 1097

Sagsfremstilling

7. Anmodning om igangsætning af lokalplan for Løkkegårdsvej - erstatning for lokalplan 1097

Doknr.: 727-2013-63653

Sagsnr.: 727-2013-12458

Åbent

Fmd. init.:

Resume

KPC Herning anmoder om udarbejdelse af ny lokalplan for et boligområde ved Løkkegårdsvej - matr. nr. 53hs Odder By, Odder.

Forvaltningen indstiller, at anmodningen imødekommes, idet ansøger anmodes om i henhold til planloven § 13, stk. 3, at bistå forvaltningen ved planens udarbejdelse.

Baggrund for sagen

Ejendommen matr. nr. 53hs Odder By, Odder er 26.656 m² og var oprindeligt ejet af kommunen. I 2006 blev ejendommen udbudt, idet udbuddet blev knyttet sammen med en arkitektkonkurrence. KPC vandt konkurrencen og købte ejendommen. På baggrund af vinderprojektet blev lokalplan 1097 til tæt-lav boligbebyggelse udarbejdet.

På en række møder i 2013 med forvaltningen, har KPC imidlertid oplyst, at markedet for tæt-lav boligbebyggelse er vigende. KPC Herning anmoder på den baggrund om at den gældende lokalplan erstattes af en ny lokalplan, der udover tæt-lav boligbebyggelse giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

På en foreløbig skitse har KPC Herning vist, at der er mulighed for at udnytte den øverste halvdel (ca. 12.500 m²) af ejendommen til 45-50 almennyttige boliger og en bebyggelsesprocent på 40. Den resterende del af ejendommen (ca. 14.156 m²) udlægges til åben-lav bebyggelse (parcelhusgrunde) med en maks. bebyggelsesprocent på 30.

Som en del af projektet er det endvidere aftalt, at Odder Kommune kan tilbagekøbe den øverste del af grunden på i alt 12.500 m² til det almene byggeri. Forudsætningen for købet er, at grunden efterfølgende sælges til et almennyttigt boligselskab til en pris – der udover købesummen – også muliggør finansiering af kommunens grundkapital på 10 procent. KPC har udarbejdet et totalbudget for byggeriet som illustrerer dette.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og Kommuneplan 2009-2021, rammeområde 1.B.33.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.33. Områdets anvendelse er fastlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en maks. bebyggelsesprocent på 40. Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Ansøgers ønsker indebærer, at området i lokalplanen skal opdeles i minimum 2 delområder til henholdsvis tæt-lav og åben lav bebyggelse.

Arkitekturen vil blive tilpasset grunden, terrænet og området i øvrigt.

Der er allerede et velfungerende stisystem i området omfattet af bl.a. lokalplan 1101. Imidlertid udestår etableringen af en offentlig vest-østgående sti fra Hørkærs Ager til Vestermarks skolen. Forvaltningen har modtaget flere henvendelser om anlæggelse af stien, der i dag kun ligger som en trampesti delvist hen over den øverste del af matr. nr. 53hs Odder By, Odder.

I forbindelse med realiseringen af en evt. ny lokalplan, der muliggør almenyttigt byggeri på en del af ejendommen, bør det samtidig sikres, at kommunen anlægger stien som planlagt.

Såfremt udvalget beslutter at igangsætte lokalplanlægningen som ansøgt, finder forvaltningen, at ansøger i henhold til planlovens § 13, stk. 3, bør bistå forvaltningen med planarbejdet, hvilket denne allerede har tilkendegivet at være indstillet på.

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes udarbejdelse af et forslag til lokalplan til afløsning af lokalplan 1097, som muliggør opførelse af åben-lav og tæt-lav bebyggelse efter principperne som beskrevet ovenfor

At Odder Kommune med henblik på finansiering af grundkapital erhverver grunden, med henblik på videresalg.

Bilag

Løkkegårdsvej_lokalplaner.jpg 727-2013-64731

Løkkegårdsvej_rammer.jpg 727-2013-64734

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Udvalget indstiller til godkendelse, idet det forudsættes at være udgiftsneutral for Odder Kommune.

Bilag

Løkkegårdsvej_lokalplaner.jpg

Løkkegårdsvej_rammer.jpg

Punkt 8: Forslag til lokalplan nr. 3029 - Sommerhusområde i Rude

Sagsfremstilling

8. Forslag til lokalplan nr. 3029 - Sommerhusområde i Rude

Doknr.: 727-2013-68059

Sagsnr.: 727-2012-53089

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 3029 for sommerhusområde ved Rude Strand.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan vedtages og efterfølgende sendes i høring efter reglerne i planloven og miljøvurderingsloven.

Baggrund for sagen

På Miljø- og Teknikudvalgets møde den 28. sept. 2011 blev det besluttet at udarbejde 4 nye lokalplaner som erstatning for lokalplan nr. 3008 for et område til sommerhusbebyggelse mellem Kysing Næs og Dyngby Strand.

I efteråret 2011 omgjorde Natur- og Miljøankenævnet et af Odder Kommune meddelt afslag på dispensation til overskridelse af højdegrænseplan for en carport. Hermed fastslog nævnet, at lokalplan 3008 indeholder bestemmelser, der reelt muliggør bygningshøjder på op til 5 m kun 2,5 m fra skel for så vidt angår carporte, udhuse og lignende.

Forslag til lokalplan nr. 3029 for sommerhusområde ved Rude Strand er nr. 3 af de 4 lokalplaner, der er udarbejdet til afløsning af lokalplan nr. 3008.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og Kommuneplan 2009 – 2021, rammeområde 3.S.1.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag til lokalplan nr. 3029 er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2009 – 2021, rammeområde 3.S.1.

Forslag til lokalplan nr. 3029 opdeler området i 5 delområder, idet der fastsættes bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelsesprocent samt bygningers placering, udformning og materialevalg.

Delområde 1 anvendes til sommerhusbebyggelse.

Delområde 2 er opholds- og friarealer beliggende spredt i området.

Delområde 3 er opholds- og friarealer langs stranden.

Delområde 4 er registreret som fredsskov.

Delområde 5 er fortidsmindet Rude Strand Langhøj.

Følgende bestemmelser er bl.a. gældende for delområde 1:

- a. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der maks. opføres én beboelse, én garage/carport og ét udhus.
- b. På grunde under 400 m² må opføres en beboelse på maks. 60 m² samt en carport/garage og et udhus på til sammen maks. 35 m².
- c. På grunde over 400 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15 (beregnet iht. BR 10).
- d. Sommerhuse, herunder evt. integreret carport/garage og udhus, skal opføres min. 5 m fra skel.
- e. Sommerhuses højde må maks. være 5 m målt fra niveauplan til tagryg.
- f. Sommerhuses facadehøjde til overkant tag må maks. være 3 m målt fra niveauplan. En facade kan være højere, hvis der bygges med ensidig taghældning. Facaden må ikke fremstå som en bygning i 2 etager.
- g. Fritstående carport/garage og udhus skal opføres min. 2,5 m fra skel og i samme stil som sommerhuset. Taghældning på carport/garage og udhus skal være lig med eller mindre end taghældningen på sommerhuset. Højden på carport, garage og udhus skal overholde højdegrænseplan i henhold til BR10.
- h. Terrasser skal opføres i naturligt terræn, dog kan terrasser i tilknytning til beboelsen hæves op til 30 cm over naturligt terræn, forudsat afstanden til naboskel er over 5 m og til vejskel er over 2,5 m.
- i. Faste lovligt etablerede hegn kan bibeholdes og vedligeholdes, men skal ved udskiftning erstattes af levende hegn. Dog åbnes der mulighed for, at grunde med skel mod Kystvejen kan opsætte fast hegn ud mod Kystvejen. Evt. faste hegn skal begrønnes.
- j. Inden for området er der åbnet mulighed for evt. placering af fælles renovationsø og fælles postkassenlæg.

Fælles for alle delområder gælder:

k. Forbud mod plantning af rynket rose, kæmpebjørneklo, japansk pileurt og kæmpepileurt. Der er gjort opmærksom på, at grundejerne i henhold til gældende lovgivning er pligtige at bekæmpe de nævnte planter – bortset fra rynket rose.

Som det fremgår ovenfor, er de væsentligste ændringer i forhold til den gældende lokalplan:

l. Fremadrettet må der alene opføres én beboelse, én garage/carport og ét udhus på hver grund.

m. Placering af bebyggelse – bl.a. carport, garage og udhuse – skal respektere bygningsreglementet BR10's højdegrænseplan.

n. Der er fastsat bestemmelser om materialevalg, herunder for tilbygning til eksisterende huse.

o. Der er ikke længere bestemmelser for udformning af tage på sommerhuse, dog reguleres de af maks. bygningshøjde, materialer og farver.

p. Der er ikke fastsat krav om at tagrender og nedløbsrør skal fremstå i kobber, stål og zink, som det er sædvane i lokalplaner for nye bebyggelser.

q. Det er ikke længere tilladt at anbringe campingvogne, uindregistrerede køretøjer, større både, lastvogns- og busparkering samt parkering for lignende større erhvervskøretøjer over 3500 kg inden for lokalplanområdet.

Derimod er den gældende lokalplans bestemmelser om afstand til skel (5 m for sommerhuse inkl. integreret carport/garage og udhus og 2,5 m for fritstående carport/garage og udhus) fastholdt. Ligesom den gældende lokalplans bestemmelser om, at hegn i skel skal være levende bortset fra mod Kystvejen, jf. ovenfor.

Nedlæggelse af privatvej.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslag nr. 3029 har forvaltningen modtaget ansøgning fra ejeren af matr. nr. 2bs Rude By, Saksild, om tilladelse til at nedlægge et 10 m bredt vejareal beliggende mellem Lyngmarksvej og Lyngbakkevej. Vejarealet ønskes arealoverført til 3 tilstødende (små) matrikler – 2p, 2s og 2q Rude By, Saksild. Der foreligger en skriftlig aftale om arealoverførslerne med de berørte ejere. Alle tilgrænsende ejendomme har adgang til offentlig vej via andre private fællesveje i området.

Arealet blev i 1980 udlagt som privat fællesvej i forbindelse med en udstykningssag efter ønske fra Århus Amt, som gerne ville etablere en intern vej i området. Amtet frafaldt senere dette krav, og vejen blev aldrig anlagt. Området har i alle årene været mere eller mindre ufremkommelig.

Forvaltningen anbefaler, at vejen nedlægges. I den forbindelse gives mulighed for at udstykke en sommerhusgrund ved Lyngbakkevej.

Fortidsmindet Rude Strand Langhøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag 3029 har forvaltningen forespurgt Naturstyrelsen om muligheden for at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Rude Langhøj, således at beskyttelseslinjen fremover kun omfatter den ydre grænse af de matrikler, der støder op til højen.

Naturstyrelsen har hørt Kulturstyrelsen om spørgsmålet, som meddeler, det er vigtigt, at der fra vejene, der omkranser området, er mulighed for at få kig ind til højen. I denne henseende spiller eventuel beplantning ingen rolle, da beplantning kan ændre sig over tid.

På baggrund af udtalelsen fra Kulturstyrelsen anbefaler forvaltningen, at beskyttelseslinjen ikke reduceres. Baggrunden er, at når linjen er reduceret, skal der administreres meget stramt inden for den tilbageværende beskyttelseslinje. Det vil betyde, at det næppe vil være muligt at meddele selv mindre dispensationer, uanset d ikke er i strid med principperne for beskyttelseslinjen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen og er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder. Denne lokalplan omfatter et allerede eksisterende og udbygget sommerhusområde. Der sker derfor ikke ændringer i områdets nuværende struktur og ingen visuel påvirkning af kysten.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Da området er fuldt udbygget, vil det ikke medføre ændringer eller øget belastning af området. Der gennemføres derfor ikke en miljøvurdering af forslaget. Den afgørelse skal offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Forvaltningen indstiller

At forslag til lokalplan nr. 3029 og beslutning om ikke at lave miljøvurdering offentliggøres efter reglerne i plan- og miljøvurderingsloven.

At offentliggørelsen sker i Odder Avis og på OdderNettet.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 3029 for sommerhusområde ved Rude Strand.pdf 727-2013-65720

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Udvalget påpeger, at de verserende drøftelser om vinterbadefaciliteter i området bør indtænkes.

Følgende ændringsforslag blev fremsat:

A: fremsat af Venstre og Konservative:

”side 40, afsnit 7. 2: Sommerhus incl. integreret carport/garage og udhus skal opføres minimum 10 m fra sommerhuse incl. integreret carport, garage og udhus på nabogrund” - for ændringsforslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen, Theis Rubinke, Hanne Broe)

B: fremsat af Venstre:

”side 39, afsnit 5.9: på hver ejendom indenfor lokalplanområdet skal der etableres 2 p-pladser, hvoraf 2 kan etableres i form af carporte eller garager – for forslaget stemte 2 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard og imod stemte 5 (Niels Rosenberg, Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen, Theis Rubinke, Hanne Broe)

C: fremsat af Venstre og Konservative

”Det skal være tilladt at etablere faste begrønnede hegn i naboskel (ikke skel mod fællesarealer og sti/vej) – for forslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard)

D: fremsat af venstre

”Det skal være tilladt at etablere garager, carporte og udhuse i en afstand på indtil 1 meter fra naboskel (ikke skel mod fællesarealer og sti/vej) – for forslaget stemte 2 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard) og imod stemte 5 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard, Niels Rosenberg)

E: fremsat af Venstre og Konservative

”side 41, afsnit 8.2.: eternit og stålplader tilføjes” - for forslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke Sørensen, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard)

Bemærkning:

Med henvisning til dagsordenspunktet er udvalget enige om at den oprindelige bestemmelse om solcellers integration i tagflader fastholdes.

Et flertal på 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard) indstiller forvaltningens indstilling til godkendelse og et mindretal på 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) tager forbehold for forvaltningens indstilling.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 3029 for sommerhusområde ved Rude Strand.pdf

Punkt 9: Forslag til lokalplan nr. 3030 - Sommerhusområde ved Dyngby Strand

Sagsfremstilling

9. Forslag til lokalplan nr. 3030 - Sommerhusområde ved Dyngby Strand

Doknr.: 727-2013-68056

Sagsnr.: 727-2013-2488

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 3030 for sommerhusområde ved Dyngby Strand.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan vedtages og efterfølgende sendes i høring efter reglerne i planloven og miljøvurderingsloven.

Baggrund for sagen

På Miljø- og Teknikudvalgets møde den 28. september 2011 blev det besluttet at udarbejde 4 nye lokalplaner som erstatning for lokalplan nr. 3008 for et område til sommerhusbebyggelse mellem Kysing Næs og Dyngby Strand.

I efteråret 2011 omgjorde Natur- og Miljøklagenævnet et af Odder Kommune meddelt afslag på dispensation til overskridelse af højdegrænseplan for en carport. Hermed fastslog nævnet, at lokalplan 3008 indeholder bestemmelser, der reet muliggør bygningshøjder på op til 5 m kun 2,5 m fra skel for så vidt angår carporte, udhuse og lignende.

Forslag til lokalplan nr. 3030 for sommerhusområde ved Dyngby Strand er nr. 4 af de 4 lokalplaner, der er udarbejdet til afløsning af lokalplan nr. 3008.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og Kommuneplan 2009-2021, rammeområde 4.S.1.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag til lokalplan nr. 3030 opdeler området i 4 delområder, idet der fastsættes bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelsesprocent samt bygningers placering, udformning og materialevalg.

Delområde 1 anvendes til sommerhusbebyggelse. Inden for området findes 10 bevaringsværdige bygninger.

Delområde 2 er opholds- og friarealer i området.

Delområde 3 er opholds- og friarealer langs stranden.

Delområde 4 er registreret som fredsskov.

Følgende bestemmelser er bl.a. gældende for delområde 1:

- På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der maks. opføres én beboelse, én garage/carport og ét udhus.
- På grunde under 400 m² må opføres en beboelse på maks. 60 m², samt en carport/garage og et udhus på til sammen maks. 35 m².
- På grunde over 400 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15 (beregnet iht. BR10).
- Sommerhuse, herunder evt. integreret carport/garage og udhus, skal opføres min. 5 m fra skel.
- Sommerhuses højde må maks. være 5 m målt fra niveauplan til tagryg.
- Sommerhuses facadehøjde til overkant af tag må maks være 3 m målt fra niveauplan. En facade kan være højere, hvis der bygges med ensidig taghældning. Facaden må ikke fremstå som en bygning i 2 etager.
- Fritstående carport/garage og udhus skal opføres min. 2,5 m fra skel og i samme stil som sommerhuset. Taghældning på carport/garage og udhus skal være lig med eller mindre end taghældningen på sommerhuset. Højden på carport, garage og udhus skal overholde højdegrænseplan i henhold til BR10.
- Terrasser skal opføres i terræn, dog kan terrasser i tilknytning til beboelsen hæves op til 30 cm over naturligt terræn, forudsat afstanden til naboskel er over 5 m og til vejskel er over 2,5 m.
- Faste lovligt etablerede hegn bibeholdes og vedligeholdes, men skal ved udskiftning erstattes af levende hegn.
- Inden for området er der åbnet mulighed for evt. placering af fælles renovationsø og fælles postkasseanlæg.

Fælles for alle delområder gælder:

- Forbud mod plantning af rynket rose, kæmpebjørneklo, japansk pileurt og kæmpepileurt. Der er gjort opmærksom på, at grundejerne i henhold til gældende lovgivning er pligtige at bekæmpe de nævnte planter – bortset fra rynket rose.

Som det fremgår ovenfor, er de væsentligste ændringer i forhold til den gældende lokalplan:

- Fremadrettet må der alene opføres én beboelse, én garage/carport og ét udhus på hver grund.
- Placering af bebyggelse – bl.a. carport, garager og udhuse – skal respektere bygningsreglementet BR10's skrå højdegrænseplan.
- Der er fastsat bestemmelser om materialevalg, herunder for tilbygning til eksisterende huse.
- Der er ikke længere bestemmelser for udformning af tage på sommerhuse, dog reguleres de af maks. bygningshøjde, materialer og farver. Dette gælder dog ikke for de 10 bevaringsværdige bygninger.

- Der er ikke fastsat krav om, at tagrender og nedløbsrør skal fremstå i kobber, stål og zink, som dette er sædvane i lokalplaner for nye bebyggelser.
- Det er ikke længere tilladt at anbringe campingvogne, uindregistrerede køretøjer, større både, lastvogns- og busparkering samt parkering for lignende større erhvervskøretøjer over 3500 kg inden for lokalplanområdet.

Derimod er den gældende lokalplans bestemmelser om afstand til skel (5 m for sommerhuse inkl. integreret carport/garage og udhus og 2,5 m for fritstående carport/garage og udhus) fastholdt, ligesom den gældende lokalplans bestemmelser om, at hegn i skel skal være levende bortset fra mod Kystvejen, jf. ovenfor.

Bevaringsværdige bygninger

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger nogle af Odderkystens ældste sommerhuse, hvoraf de første er opført omkring 1015. Flere af dem ligger næsten helt ude i vandkanten. Der er tale om 10 bygninger fordelt på 9 matrikler, hvoraf 3 er udpeget som en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Saksild Badehotel. Bygningerne repræsenterer og fortæller om områdets udvikling. Det er derfor vigtigt at bevare disse kulturværdier. Bygningerne er kort beskrevet i lokalplanforslagets redegørelsesdel.

Af lokalplanforslagets pkt. 1, pkt. 7.7 og 8.2. fremgår, at

- De bevaringsværdige bygninger med deres karakteristiske udtryk skal bevares.
- Bygningerne må ikke ombygges/udvides uden Byrådets tilladelse. Lokalplanen giver mulighed for ombygning/udvidelse af de enkelte bevaringsværdige huse, såfremt det tilpasses husets eksisterende arkitektoniske udtryk.
- Bygningerne må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanforslagets bestemmelse om, at de 10 bygninger ikke må nedrives, kan ifølge planloven medføre en kommunal overtagelsespligt, såfremt Byrådet meddeler afslag til nedrivning.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen og er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområdet. Denne lokalplan omfatter et allerede eksisterende og udbygget sommerhusområde. Der sker derfor ikke ændringer i områdets nuværende struktur og ingen visuel påvirkning af kysten.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Da området er fuldt udbygget, vil det ikke medføre ændringer eller øget belastning af området. Der gennemføres derfor ikke miljøvurdering af forslaget. Den afgørelse skal offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Forvaltningen indstiller

At forslag til lokalplan nr. 3030 og beslutning om ikke at lave miljøvurdering offentliggøres efter reglerne i plan- og miljøvurderingsloven.

At offentliggørelse sker i Odder Avis og på OdderNettet.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 3030 for sommerhusområde ved Dyngby.pdf 727-2013-66068

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Følgende ændringsforslag blev fremsat:

A: fremsat af Venstre og Konservative:

”side 40, afsnit 7. 2: Sommerhus incl. integreret carport/garage og udhus skal opføres minimum 10 m fra sommerhuse incl. integreret carport, garage og udhus på nabogrund” - for ændringsforslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen, Theis Rubinke, Hanne Broe)

B: fremsat af Venstre:

”side 39, afsnit 5.9: på hver ejendom indenfor lokalplanområdet skal der etableres 2 p-pladser, hvoraf 2 kan etableres i form af carporte eller garager – for forslaget stemte 2 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard og imod stemte 5 (Niels Rosenberg, Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen, Theis Rubinke, Hanne Broe)

C: fremsat af Venstre og Konservative

”Det skal være tilladt at etablere faste begrønnede hegn i naboskel (ikke skel mod fællesarealer og sti/vej) – for forslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard)

D: fremsat af venstre

”Det skal være tilladt at etablere garager, carporte og udhuse i en afstand på indtil 1 meter fra naboskel (ikke skel mod fællesarealer og sti/vej) – for forslaget stemte 2 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard)

og imod stemte 5 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard, Niels Rosenberg)

E: fremsat af Venstre og Konservative

”side 42, afsnit 9.2.: eternit og stålplader tilføjes” .- for forslaget stemte 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) og imod stemte 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke Sørensen, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard)

Bemærkning:

Med henvisning til dagsordenspunktet er udvalget enige om at den oprindelige bestemmelse om solcellers integration i tagflader fastholdes.

Et flertal på 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard) indstiller forvaltningens indstilling til godkendelse og et mindretal på 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) tager forbehold for forvaltningens indstilling.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 3030 for sommerhusområde ved Dyngby.pdf

Punkt 10: Revision af spildevandsplan for Odder Kommune

Sagsfremstilling

10. Revision af spildevandsplan for Odder Kommune

Doknr.: 727-2013-24456

Sagsnr.: 727-2013-2669

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Planperioden for Odder Kommunes gældende spildevandsplan er 2001-2008. Gældende spildevandsplan tager ikke hensyn til klimatilpasningsplan eller rummer værktøjer til imødekommelse af forøgede regnmængder.

Kommunalbestyrelsen skal ajourføre planen for bortskaffelse af spildevand i kommunen, herunder ajourføre oplandsgrænser og tidsplan, når der sker ændringer i forudsætningerne for planen. Der skal udarbejdes tillæg til alle fornyende tiltag for kloakeringer.

Spildevandsplanen skal udarbejdes i henhold til krav opstillet i spildevandslovgivning, (kommende) vandplaner og miljølovgivning. Desuden vil en spildevandsplan være omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Baggrund for sagen

En spildevandsplan skal sikre at regn- og spildevand håndteres på en sundhedssikker måde, således at vandløb, søer og fjorde ikke lider overlast samt, at disse recipienter som minimum opfylder miljømålene som er udstukket i vandplanerne.

Miljømålene er bindende for myndighederne, hvilket betyder, at der skal gøres en aktiv indsats over for påvirkningen af recipienterne i de tilfælde, hvor målsætningen ikke er opfyldt. Målene for recipienterne skal, med undtagelser, være opfyldt senest i år 2015.

Kommunalbestyrelsen skal ajourføre planen for bortskaffelse af spildevand i kommunen, herunder ajourføre oplandsgrænser og tidsfølgeplan, når der sker ændringer i forudsætningerne for planen. Kommunens gældende plan omfatter 2001 til 2008 og tillæg nr. 13 til planen er under udarbejdelse.

Spildevandsplanen skal udarbejdes i henhold til krav opstillet i spildevandslovgivning og miljølovgivning. Desuden vil en spildevandsplan være omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Derfor skal der som minimum gennemføres en screening for at afklare, om spildevandsplanen indebærer væsentlige miljøpåvirkninger.

Forvaltningens bemærkninger

Gældende spildevandsplan rummer ikke hensyn til klimatilpasningsplan eller værktøjer til håndtering af forøgede regnmængder. Under hensyn til den lovpligtige revidering af spildevandsplan iværksætter Odder Kommune udarbejde ny

spildevandsplan.

Der er indgået aftale med konsulentfirma om udarbejdelse af en revideret spildevandsplan for kommunen. I forbindelse med samarbejdet foreslås det at der nedsættes en styregruppe og en ad hoc sammensat projektgruppe til bistand for konsulenten.

Spildevandsplanen skal redegøre for de fremtidige tiltag og investeringer på spildevandsområdet. Det er vigtigt for udmøntningen af spildevandsplanen, at det er en dynamisk plan, og et administrativt håndterbart redskab, hvis indhold og aktiviteter er synlige for de berørte parter - borgere, virksomheder og miljømyndighed. Det betyder blandt andet at spildevandsplanen vil blive udarbejdet i tæt samarbejde med Odder Spildevand A/S samt at planen vil blive udarbejdet elektronisk på hjemmesiden i samme medie som kommuneplan og trafiksikkerhedsplan.

Vandplanen, badevandsovervågning, klimatilpasningsplan, og andre kommunale planer og politikker kan have betydende relationer til spildevandsplanen.

I forbindelse med udarbejdelse af spildevandsplan er det vigtigt, at der skabes synergi med klimatilpasningsplan. Odder Kommune udarbejder klimastrategi i samarbejde med Odder Spildevand A/S.

Forslag til spildevandsplan skal offentliggøres (kan ske udelukkende på kommunens hjemmeside) med oplysning om, at der inden for en frist på mindst 8 uger efter offentliggørelsen er adgang til at kommentere det fremlagte forslag.

Forvaltningen indstiller

At dagsordenspunktet tages til efterretning

At procesplan for spildevandsplanlægningen godkendes

Bilag

Spildevandsplan, Procesplan

727-2013-64747

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Bilag

Spildevandsplan, Procesplan

Punkt 11: Spildevandsplantillæg nr. 12, separatkloakering af Rørthvej

Sagsfremstilling

11. Spildevandsplantillæg nr. 12, separatkloakering af Rørthvej

Doknr.: 727-2013-66741

Sagsnr.: 727-2013-2652

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Spildevand planlægger ændring af fælleskloak til separatkloak på en strækning af Rørthvej i Odder By.

Spildevand og regnvand ledes herefter i separate ledninger til henholdsvis til rensning på renseanlæg i Odder og til udledning i Odder Å.

Udkast til tillæg nr. 12 til Spildevandsplan 2001-2008 skal i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen indstiller, at udkast til tillæg nr. 12 til Spildevandsplanen indstilles godkendt og sendes i høring efter byrådets behandling.

Baggrund for sagen

Separatkloakering på en strækning af Rørthvej ligger som prioritering 21 på Investeringsplan 2012-2016 for Odder Spildevand A/S.

Ændring af kloakeringsprincip kræver tillæg til gældende spildevandsplan.

Driften af renseanlæg belastes af for stor andel regnvand og det anses for fordelagtigt at mindske andelen af regnvand ved separatkloakering.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer at separering af spildevand fra regnvand vil have positiv virkning på Odder Renseanlægs renseseffekt.

Belastning med fosfor af Norsminde Fjord beregnes til at formindskes med ca. 6 kg per år som følge af separatkloakeringen.

Udledning af regnvand til recipient vurderes ikke at påvirke vandmiljøet eller internationale naturbeskyttelsesområder i negativ retning.

Forøgelsen af tilledt regnvand til Odder Å vil kræve revision af gældende udledningstilladelse.

Tillægget vil medføre økonomiske udgifter for brugerne i kraft af separering af spildevand og regnvand på ejendommen, samt tilslutning af kloak til skelbrønde.

Med udgangspunkt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer af 24.09.2009 er spildevandsplaner omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1. Forvaltningen har vurderet, jævnfør § 3 stk. 2, at betydningen af tillægget udgør en mindre ændring i gældende spildevandsplan og at der således ikke gennemføres en miljøvurdering. Denne beslutning skal offentliggøres.

Forvaltningen indstiller

At udkast til tillæg nr. 12 til spildevandsplan 2001-2008 indstilles godkendt.

Beslutning fra Byrådet den 11. marts 2013:

Afbud: Per Ringgaard, Sanne Rubinke

Indstilling godkendt.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 25. februar 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Beslutning fra Økonomiudvalget den 4. marts 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Forvaltningens bemærkninger fortsat

Der er i høringsperioden fra 20. marts til 15. maj 2013 ikke indkommet indsigelser mod tillægget.

Forvaltningen indstiller

At tillæg nr. 12 til spildevandsplan 2001-2008 indstilles godkendt.

At beslutning om ikke at gennemføre en miljøvurdering offentliggøres.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Bilag

UDKAST - Spildevandsplantillæg nr. 12

Punkt 12: Spildevandsplantillæg nr. 13, lokalplan 3023, byudvikling, Rudevej 50

Sagsfremstilling

12. Spildevandsplantillæg nr. 13, lokalplan 3023, byudvikling, Rudevej 50

Doknr.: 727-2013-66047

Sagsnr.: 727-2013-6543

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der ansøges om udarbejdelse af tillæg til Spildevandsplan 2001-2008 for Odder kommune.

Der anmodes om en hurtig behandling af sagen, således ansøger snarest muligt kan ansøge om godkendelse af udstykningsprojekt og få udstykningen fysisk igangsat.

Lokalplan 3023 er vedtaget og boligområdet beskrevet i lokalplanen ønskes realiseret. Dette betyder afledning af spildevand.

Spildevand og regnvand ledes i separate ledninger til henholdsvis til rensning på renseanlæg i Odder og til udledning i Saksild Bugt, Kattegat.

Udkast til tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2001-2008 skal i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen indstiller, at udkast til tillæg nr. 13 til Spildevandsplanen indstilles godkendt og sendes i høring efter byrådets behandling.

Baggrund for sagen

Lolholm Bygge & Projektrådgivning, har anmodet om udarbejdelse af tillæg til gældende spildevandsplan 2001-2008.

Lokalplan 3023 er udarbejdet i forlængelse af ”Strukturplan for Saksild”, der blev vedtaget af byrådet i marts 2007. Lokalplanen er udarbejdet i februar 2010 på foranledning af en privat investor, der ønsker at realisere de muligheder, som strukturplanen udstikker.

Denne lokalplan for 17 boliger udgør første etape i den langsigtede udbygning af byen.

Der kan opføres bebyggelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med fritliggende enfamiliehuse. Inden for hver ejendom kan der opføres en bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 30.

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen for Odder Kommune.

Lokalplanens realisering forudsætter derfor udarbejdelse af tillæg til Spildevandsplan for Odder Kommune. Der ligger spildevandsledninger omkring lokalplanområdet, herunder vest for Rudevej, ligesom der ligger regnvandsledning øst for Rudevej. Regnvandsledningen øst for Rudevej er beliggende i lokalplanens delområde III uden mulighed for bebyggelse.

Kloakforsyning skal ske i henhold til gældende regler for afledning af spildevand efter aftale med Odder Kommune. Regnvand skal afledes separat gennem offentligt system.

Forvaltningens bemærkninger

Odder Spildevand A/S er hørt i forbindelse med udarbejdelse af tillægget og har bemærket, at selskabet: *"Principielt kan tiltræde forslaget til ledningsføring for den pågældende udstykning med tilslutning til eksisterende ledningsanlæg i Rudevej.*

Der er imidlertid ingen sammenhæng mellem forslaget og intentionerne om klimatilpasning, idet der er tale om en fuldstændig traditionel kloakering uden forsinkelse af regnvandet i området. Det anses derfor for hensigtsmæssigt, at der ikke for den resterende del af lokalplanområdet sker knopskydning, men at der i langt højere grad sker en helhedsplanlægning for regn- og spildevandsafledning for det resterende område i forbindelse med revisionen af spildevandsplanen.

Det bemærkes, at den oversvømmelseskortlægning, som Odder Spildevand p.t. er i færd med at få lavet til brug for klimatilpasningsplanen, ikke tager højde for en eventuel påvirkning fra udstykningen."

Forvaltningen deler spildevandsforsyningens synspunkt og har den opfattelse, at der for fremtidig lokalplanlægning, både i samme område generelt, bør indarbejdes krav om lokal håndtering af tag- og overfladevand (LAR).

Lokalplanens bestemmelser vurderes efterlevet i ansøgningsmaterialet og der stilles ikke yderligere krav til LAR.

Med udgangspunkt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer af 24.09.2009 er spildevandsplaner omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1. Forvaltningen har vurderet, jævnfør § 3 stk. 2, at betydningen af tillægget udgør en mindre ændring i gældende spildevandsplan og at der således ikke gennemføres en miljøvurdering. Denne beslutning skal offentliggøres.

Forvaltningen indstiller

At udkast til tillæg nr. 13 til spildevandsplan 2001-2008 indstilles godkendt.

At beslutning om ikke at gennemføre miljøvurdering offentliggøres.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 18. marts 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Beslutning fra Økonomiudvalget den 8. april 2013:

Afbud: Ingen

Sendes til fornyet behandling i MTU med henblik på tilpasning i henhold til klimatilpasningsplanen.

Forvaltningens bemærkninger fortsat:

Området for tillæg nr. 13 til spildevandsplanen er omfattet af Lokalplan 3023 der er vedtaget i 2010. Der er i forbindelse med godkendelsen af lokalplanen ikke stillet specifikke klimabetingede krav til håndteringen af regn- og spildevand. Dermed er der ikke grundlag for at stille yderligere krav til håndtering af tag- og overfladevand i området i tillægget til spildevandsplanen.

Ejere af parceller kan dog vejledes til at træffe frivillige tiltag til klimatilpasning.

Lokalplan 3023 udgør et område under "Strukturplan for Saksild" fra 2007. Der vil for gennemførelse af strukturplanen skulle vedtages lokalplan(er) for det resterende område, herigennem kan der udarbejdes retningslinjer og krav til klimatilpasning.

På ovenstående baggrund redegøres i vedlagte bilagsnotat for klimamæssige foranstaltninger der bør overvejes for at imødegå de kommende klimamæssige forandringer i området omfattet af tillæg nr. 13.

Risikokortlægning

Vurdering af tiltag der kan iværksættes i området, bør ske ved iagttagelse af den risikokortlægning Odder Kommune har udarbejdet som del af den kommende klimatilpasningsplan.

Af mulige påvirkninger vurderes, i forbindelse med ekstreme nedbørshændelser, oversvømmelser af området dels med regnvand og dels med opstuvet vand fra regnvandskloak, som værende mest sandsynligt.

Det bemærkes at separatkloakering er traditionel klimatilpasning. Uhygiejnisk opstuvning af fællesspildevand på terræn, i tilfælde af at en ekstrem regnhændelse, undgås ved separatkloakering.

De tiltag, der primært kan reguleres via spildevandsplanen er forsinkelse og nedsivning af regnvand og til dels styring af vand fra regnvandskloakker, der opstuver på terræn.

Klimatilpasning

Når der er kendskab til, hvilke klimamæssige påvirkninger der forventes i området, bør det overvejes, om der bør træffes foranstaltninger for at imødegå påvirkningerne. Foranstaltninger kan f.eks. være:

- mindske arealet af de befæstede arealer
- opsamle og genbruge regnvand
- nedsive regnvand, hvis kvaliteten af regnvandet og jordbunden er til det
- forsinke udledningen af regnvand
- styring af overfladevand opstuvet på terræn i byområder
- kontrolleret oversvømmelse af de vandløbsnære arealer

Fremtidig lokalplanlægning vil klimamæssigt forholde sig til klimatilpasningsplanen og indtil vedtagelse af denne plan til kommunens klimastrategi og Plan og Agenda 21 strategi.

I planlægningen for hele området omfattet af ”Strukturplan for Saksild” bør der udarbejdes dispositionsplan for regnvandshåndtering, sådan at regnvandsbassiner disponeres – ikke bare for ét lokalplanområde, men for så store områder som muligt, der kan være et eller flere delområder.

På baggrund af Økonomiudvalget bemærkninger af 8. april 2013 foreslår forvaltningen, at notat om ”Klimahensyn i spildevandsplanlægning, lokalplan 3023” vedlægges som bilag til tillæg nr. 13 til spildevandsplan 2001-2008, hvormed ansøger vejledes til at iagttage behov for klimamæssige foranstaltninger.

Forvaltningen indstiller

At udkast til tillæg nr. 13 til spildevandsplan 2001-2008 indstilles godkendt med notat om ”Klimahensyn i spildevandsplanlægning, lokalplan 3023” vedhæftet som bilag

At beslutning om ikke at gennemføre miljøvurdering offentliggøres.

Bilag

Klimahensyn i spildevandsplanlægning, lokalplan 3023	727-2013-64264
--	----------------

Spildevandsplantillæg nr. 13, revideret UDKAST	727-2013-66490
--	----------------

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Bilag

Klimahensyn i spildevandsplanlægning, lokalplan 3023

Spildevandsplantillæg nr. 13, revideret UDKAST

Punkt 13: Kloak, nedlæggelse af oplandsrenseanlæg, Hundslund, Gylling

Sagsfremstilling

13. Kloak, nedlæggelse af oplandsrenseanlæg, Hundslund, Gylling

Doknr.: 727-2013-60270

Sagsnr.: 727-2013-9201

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Orientering om status for nedlæggelse af renseanlæg i Hundslund og Gylling, herunder kommende forelæggelse af tillæg til gældende spildevandsplan vedrørende: Tracé for transportledninger, nedlæggelse af Gylling renseanlæg og Hundslund renseanlæg.

MTU orienteres hermed om de forestående tillæg, samt om kundeinddragelse, inden forslag til spildevandsplantillæg forelægges politisk behandling.

Baggrund for sagen

Med udgangspunkt i formuleringen af Odder Spildevands projektbeskrivelse for ”separatkloakering af Hundslund m.fl.” beskrives nedenfor baggrunden og status for nedlæggelse af oplandsrenseanlæg i Hundslund og Gylling.

Oplandene til Hundslund og Gylling renseanlæg er delvist fælleskloakeret. Odder Spildevand har som princip, at spildevand bør afledes i separate ledningsanlæg. Dette er begrundet i både økonomiske, miljømæssige og hygiejniske årsager. Desuden vurderer selskabet, at det både er en dårlig forretning og skidt for miljøet at pumpe og behandle regnvand, så derfor, skal der gennemføres separatkloakering i de respektive oplande. Store regnhændelser betyder også store regnvandsledninger, medmindre selskabet kan motivere sine kunder til delvist at håndtere regnvand på egen grund eller lokalt i området.

Målsætningen for projektet er at på godt 4 år vil Odder Spildevand gennemføre separatkloakering i Hundslund, Ørting og Gylling, nedlægge renseanlæggene i Hundslund og Gylling med afskæring til Odder.

Derudover, som beskrevet i selskabets strategiplan, vil selskabet søge at motivere borgere til afkobling af regnvand, således at mindst 100 ejendomme, samlet i hele selskabets forsyningsområde, helt eller delvist håndterer regnvand på egen grund.

Plangrundlaget er ikke på plads, da den nuværende spildevandsplan ikke er ajourført. Odder Kommunes Miljøafdeling har igangsat arbejdet med en revision i 2013, men der skal udarbejdes tillæg til gældende spildevandsplan.

Ved valg af løsningsforslag er der fokus på driftsøkonomi, minimering af miljøpåvirkning og hensyn til, at Odder Kommune har forpligtet selskabet til at bidrage aktivt til kommunens grønne profil, herunder CO2 neutral kommune.

Status for arbejdet

Dispositionsforslag til projekterne er udarbejdet, og efter få supplerende undersøgelser vil der igangsættes udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen, miljøvurdering og detailprojektering.

De afskærende ledninger har 1. prioritet, og forventes fremlagt for MTU i juni. Tillæggene for Ørting, Gylling og Hundslund skal på MTU efter sommerferien.

Kundeinddragelse betyder afvikling af borgermøder og workshops, hvor interesserede kan deltage og fremsætte meninger og forslag. Der er planlagt afholdelse af workshops i Ørting og Hundslund med præsentation af muligheder for LAR (Lokal Afledning af Regnvand) for private lodsejere, såvel som professionelle håndværkere. Kalender for møderække:

- Dialogmøde, professionelle interessenter: 29-05-13
- Kundemøde i Gylling, Gylling Forsamlingshus, 12-06-2013
- Kundemøde i Ørting, Ørting-Hallens kantine, Falling, 13-06-2013
- LAR-dag i Ørting og Gylling, Ørting-Hallen (selve hallen), 18-08-2013
- Kundemøde i Hundslund, Hundslund-hallen, 11-09-2013
- LAR-dag i Hundslund, Hundslund-Hallen, 02-02-2014

Ørting

Der ønskes at etablere to bassiner, som forbindes af den eksisterende banegrøft.

Afspærring af hovedvej gennem byen i forbindelse med anlæggelsesfasen drøftes med kommune, politi m.fl.

Der igangsættes forundersøgelser for endelig afgørelse af LAR-potentiale for ca. 25 ejendomme udpeget i dispositionsforslaget.

Gylling

Der igangsættes forundersøgelser for endelig afgørelse af LAR-potentiale for ca. 50 ejendomme udpeget i dispositionsforslaget. Derudover undersøges nedsivningmuligheden vest for Krogsgade. Orbicon undersøger, hvilken indflydelse vandværkets vandindvinding har på nedsivning af overfladevand fra ejendomme i Karen Jeppesgade.

Hundslund

Sydligste del (af den sydlige del) er et oplagt LAR-område. Kloaksystemet har god tilstand, og nedsivningsmulighederne er meget gode.

Den sydlige del af byen er generelt oplagt til nedsivning af overfladevand. Forslag til håndtering af skybrud afventer færdiggørelse af oversvømmelseskortlægning. Der igangsættes nedsivningstests for at vide, hvor hurtigt vand kan nedsives, og dermed have dokumentation for egnetheden og dimensioneringsgrundlag for faski-ner, regnbæde o.l.

Transportledning

Det er besluttet at arbejde videre med dispositionsforslagets tracé nr. I fra Hundslund samt III fra Gylling, jf. bilag Dispositionsforslag_Afskærende trykledning.

Der vil fremlægges ansøgningsmateriale for udarbejdelse af tillæg til spildevandsplan for MTU inden sommerferien (junimøde).

Der er planlagt møde med lodsejere omfattet af trykledninger den 06-06-13.

Forvaltningens bemærkninger

Odder Spildevand A/S har i samarbejde med konsulenten mange gode overvejelser relateret til miljø og forventede klimaforandringer.

Der er stor grad af borger- (kunde-) inddragelse og orientering i projekterne med fremsendelse af foldermaterialer og kommende afholdelse af borgermøder og workshops.

Forvaltningen indstiller

At udvalget tager dagsordenspunktet til efterretning.

Bilag

Dispositionsforslag_Afskærende trykledning 727-2013-66977

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Bilag

Dispositionsforslag_Afskærende trykledning

Punkt 14: Thorasvej 36 : Ansøgning om lovliggørelse ved dispensation til at bibeholde carport med redskabsrum 1 m fra naboskel

Sagsfremstilling

14. Thorasvej 36 : Ansøgning om lovliggørelse ved dispensation til at bibeholde carport med redskabsrum 1 m fra naboskel

Doknr.: 727-2013-63587

Sagsnr.: 727-2013-9671

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejeren af Thorasvej 36 søger om dispensation til at bibeholde en 19,3 m² carport med udhus, placeret 1 m fra skel mod nabo. Placeringen af carporten det pågældende sted, vil være betinget af en dispensation fra Lokalplan 3027's afstandsbestemmelser i pkt. 7.3 – mindste afstand til skel skal være 2,5 m. Endvidere er den totale højde til kip 3,7 m og overskrider BR10 kap. 2.2.7 stk. 2 samt tidligere reglementer om en maksimal højde på 2,5 m indenfor en afstand af 2,5 m fra naboskel.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag til den søgte dispensation samt påbud om fysisk lovliggørelse af carporten med integreret udhus.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har den 22.marts 2013 modtaget ansøgning om lovliggørelse af en carport med integreret redskabsrum, som ifølge ejers oplysninger skulle være opført omkring 1997-98 af den forrige ejer. Bygningen, der har en længde på 6,9 m (7,85 m med tagudhæng) og en højde på 3,7 m til tagets kip, er placeret med facaden 1 m fra naboskel mod Thorasvej 38.

Ansøgningen har som bilag en naboerklæring, dateret 15. juni 1997 fra den tidligere ejer af Thorasvej 38, der tillader at opføre en carport med redskabsrum ved deres fælles skel. En erklæring fra den nuværende ejer, dateret 21. marts 2013 er ligeledes vedlagt.

Ejers henvendelse skyldes, at han ønsker carporten samt et 9 m² udhus opført i 2010 registreret i Bygnings- og Boligregistret, BBR.

Forvaltningens bemærkninger

Området er reguleret af den netop vedtagne (15.april 2013) Lokalplan 3027 – Sommerhusområde på Kysing Næs, Norsminde.

I lokalplanens pkt. 7.3 er angivet, at fritstående carport/garage skal opføres minimum 2,5 m fra skel. Placering af bebyggelse skal overholde bygningsreglementet BR10's højdegrænseplan.

Da carporten med det integreret redskabsrum blev opført i 1997-98 var Lokalplan 3008 gældende. I den lokalplans pkt. 7.1 var angivet, at bygninger (bredt formuleret) ikke måtte placeres nærmere skel end 5 m (alle skel). Dog måtte jf. pkt. 7.4 garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger placeres mindst 2,5 m fra skel mod nabo eller sti. Bygningshøjden kunne jf. afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN) være op til 5 m *i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel.*

Ejendommen Thorasvej 36 har et matrikulært areal på 849 m². Sommerhuset er i BBR registreret med et bebygget areal på 93 m² heraf 24 m² indbygget udestue. Der er ikke registreret yderligere bygninger på ejendommen. Bebyggelsesprocenten er 11 %.

Odder Kommune har ikke tidligere haft kendskab til bygningen idet, der ikke er søgt om tilladelse eller sket anmeldelse af denne til bygningsmyndigheden. Carporten har ikke fremgået af de ansøgninger om bygningsændringer, som den tidligere ejer har fremsendt til kommunen i 1997, 2001 eller 2002.

På luftfoto fra 1999, som forvaltningen fik adgang til i 2007, kan bygningen ses på grunden.

Adgangen til Thorasvej 38 sker via en stikvej fra stamvejen Thorasvej.

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgningen om dispensation skal behandles efter Lokalplan 3008. Dette begrundes med, at ansøgningen er indsendt før vedtagelsen af Lokalplan 3027 (15. april) og at afgørelsen fra NMKN om, at der kan bygges i op til 5 m i skelbræmmen, er til ansøgers fordel, at dispensationen vurderes i forhold til Lokalplan 3008

Carporten kan lovliggøres *enten* fysisk ved at den nedrives eller flyttes *eller* retligt ved at der gives dispensation fra lokalplan 3008's bestemmelser om mindste afstand til naboskel.

Det bagvedliggende hensyn i lokalplanen for bestemmelsen om afstand til skel er – ud over at sikre mod brandspredning - at sikre en åben struktur langs vejene og mellem bygningerne i området og sikre oplevelsen af et åbent og grønt sommerhusområde.

Det er forvaltningens vurdering, at carporten med det integrerede redskabsrum kan placeres andet sted på grunden, så Lokalplan 3008/ (3027)'s bestemmelser overholdes.

Samlet set har forvaltningen vurderet, at der ikke er forhold, der kan tale for en dispensation i den konkrete sag.

Sagen har ikke været udsendt i naboorientering til de omliggende naboer. Hvis udvalget vælger, at imødekomme dispensationsansøgningen, skal en dispensation forelægges naboerne, og fremkommer der i den forbindelse væsentlige bemærkninger indstilles sagen atter til fornyet behandling.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget meddeler afslag på dispensation (retlig lovliggørelse) til at placere eksisterende udhus nærmere skel end 2,5 m.

At carporten skal lovliggøres fysisk ved nedrivning eller flytning

At der gives ejer en passende tidsfrist til at foranstalte en fysisk lovliggørelse.

Bilag

Notat. Thorasvej 36 - luftfoto 2011. 727-2013-50486

Bilag til MTU. Tegninger fra ejer. 201303133 727-2013-63936

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Et flertal på (Hanne Broe, Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard) godkender indstillingen

Et mindretal på 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) ønsker at meddele dispensation

Bilag

Notat. Thorasvej 36 - luftfoto 2011.

Bilag til MTU. Tegninger fra ejer. 201303133

Punkt 15: Pouli Nielsensvej 135 : NMKN's afgørelse samt opfølgning på klagesag over påbud om lovliggørelse af drivhus og skur samt lovliggørelse af udførte ændringer og udvidelser af sommerhus.

Sagsfremstilling

15. Pouli Nielsensvej 135 : NMKN's afgørelse samt opfølgning på klagesag over påbud om lovliggørelse af drivhus og skur samt lovliggørelse af udførte ændringer og udvidelser af sommerhus.

Doknr.: 727-2013-63946

Sagsnr.: 727-2011-24013

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er søgt om byggetilladelse (lovliggørelse) af udvidelser af sommerhus – inddragelse af overdækket areal og del af udhus i boligarealet samt 1 m² tilbygning. I den forbindelse er forvaltningen blevet opmærksom på 2 ulovligt placerede småbygninger. Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN) har nu afgjort, at pga. at de har stået der i hhv. 18 og 20 år, kan de ikke i medfør af planloven kræves fjernet fra skelbræmmen.

Forvaltningen indstiller, at der grundet særlige omstændigheder meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 16,7 %.

Baggrund for sagen

Ejer har primo 2011 søgt om byggetilladelse til at inddrage 6 m² af et udhus til baderum, inddrage 22 m² overdækket terrasse til beboelse og opføre en 1 m² karnap ved soveværelset. Samtidig har han søgt om dispensation fra lokalplan 3008's bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 10 % således, at der efter udvidelserne og ændringerne bliver en bebyggelsesprocent på 15.

I forbindelse med sagsbehandlingen konstaterer forvaltningen, at de søgte ændringer og udvidelser allerede er gennemført, hvorfor sagen drejer sig om lovliggørelse. Samtidig bliver vi via luftfoto og en besigtigelse i området opmærksom på, at der er opført 2 bygninger på 8 m² (drivhus) henholdsvis 5,7 m² (skur) delvist i skelbræmmen under 2,5 m fra naboskel. I Lokalplan 3008 er det fastsat, at "garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres i en afstand af min. 2,5 m fra skel mod nabo eller sti". De 2 småbygninger har ikke fremgået af tidligere ansøgningsmateriale.

I forbindelse med den efterfølgende partshøring af ejer (og varsel om påbud om fjernelse eller flytning af de 2 småbygninger) oplyser ejer, at drivhuset blev opført i 1991 og skuret nogle år senere. Ejer skriver bl.a., at han var af den opfattelse, at bygninger under 10 m² kunne placeres frit, og at denne opfattelse er udbredt idet, der på 40 ud af 66

bebyggede grunde på Pouli Nielsensvej ses ”små bygninger” på op til 40 m², hvor afstandsforholdene ikke er lovlige. Han skriver videre, at de to småbygninger på hans ejendom ikke kan ses fra hverken vej, nabo eller det grønne område.

Udvalget besluttede på mødet d. 31. august 2011 at afvise lovliggørelsen af de 2 småbygninger i skelbræmmen. Beslutningen blev truffet på grundlag af Lokalplan 3008's vilkår om at friholde skelbræmmen fra naboskel og 2,5 m ind på grunden samt at bebyggelsesprocenten maksimalt måtte være 10 % (15 % med dispensation og øvrige forhold ok), **og** at ejendommen før lokalplanens ikrafttræden i 1994 var omfattet af Saksild-Nølev Kommunes byplanvedtægt nr. 1, hvori afstandskravet var minimum 5 m til skel for alle bygninger.

Ejer påklagede efterfølgende udvalgets afgørelse til bl.a. Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN).

Afgørelsen fra NMKN forelå d. 22. marts 2013 (udvalget havde den til efterretning på det sidste møde, d. 22. april). NMKN skriver i deres afgørelse, at kommunen har **fortabt retten** til at håndhæve et krav om **fysisk** lovliggørelse af småbygningerne, da klager over en periode på henholdsvis 18 og 20 år (nu 20 og 22 år) har indrettet sig på, at bygningerne kan forblive på grunden med den nuværende placering. NMKN's afgørelse er endelig.

Forvaltningens bemærkninger

NMKN skriver i deres bemærkninger i forbindelse med afgørelsen, at *”selvom kommunen ikke har udvist passivitet, kan selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden medføre en begrænsning i kommunens mulighed for at kræve fysisk lovliggørelse. Omfanget af denne begrænsning – indrettelseshensynet – er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. Det indgår også i vurdering, om der har været indsigelser fra omboende, og om der er væsentlige samfundsmæssige interesser i håndhævelsen i den enkelte sag”*.

NMKN har som følge af sagens resultat ikke fundet anledning til at tage stilling til spørgsmålet om, som hvorvidt der er sket sagsbehandling i strid med lighedsgrundsætningen, hvad klager havde hævdet idet, der ved andre ejendomme i området er meddelt dispensation til udhuse i skelbræmmen.

Da kommunen ifølge afgørelsen i medfør af planlovens bestemmelser ikke kan kræve en fysisk lovliggørelse af de 2 småbygninger, skal der tages stilling til en **retlig lovliggørelse**. Her kommer bebyggelsesprocenten og beregningen af denne ind i billedet.

Indtil 25. april i år var området omfattet af Lokalplan 3008. I lokalplanen er det fastsat, at "bebyggelsesprocenten for område I ikke må overstige 10 for den enkelte ejendom, ...". Beregningen af bebyggelsesprocenten skal ske efter det bygningsreglement, der var gældende, da lokalplanen blev vedtaget i 1994, hvilket var Bygningsreglement for småhuse, BR-S 85. Udvalget har bevilget kompetence til forvaltningen til at dispensere op til 15 % efter en konkret vurdering.

Fra 25. april i år er det Lokalplan 3027, der er gældende. Bebyggelsesprocenten må ifølge pkt. 7.1 ikke overstige 15 %. Udregningen skal ske iht. reglerne i bygningsreglementet BR10.

Det er forvaltningens opfattelse, at for både BR-S 85 og BR10 gælder, at de 2 småbygninger skal medregnes i bebyggelsesprocenten, når afstanden indbyrdes eller til andre bygninger er under 2,5 m.

Beregnes efter Lokalplan 3008 bliver bebyggelsesprocenten 20,2 % (ingen 35 m²-fradrag og overdækninger skal ikke medregnes) og beregnes efter Lokalplan 3027 bliver bebyggelsesprocenten 16,7 %.

Hvis de 2 småbygninger overholdt den indbyrdes afstand samt afstanden til øvrige bygninger på mindst 2,5 m vil bebyggelsesprocenten blive henholdsvis 18,6 % efter 3008 og 15,2 % efter 3027.

Da lokalplan 3027 – med en bebyggelsesprocent på 15 % - er gældende i dag, vurderer forvaltningen - set i lyset af NMKN's afgørelse, at det vil være rimeligt at give ejer tilladelse til at bibeholde de allerede gennemførte ændringer på ejendommen. Bag forvaltningens vurdering ligger også den betragtning, at de bygningsændringer, ejer har foretaget uden forudgående ansøgning om byggetilladelse, alle (på nær karnappen på 1 m²) er sket indenfor eksisterende overdækkede og bebyggede arealer. Da disse ændringer overholder gældende (afstands)bestemmelser i lokalplanen – både i 3008 og i 3027 – ville der under normale omstændigheder være meddelt byggetilladelse til disse.

Udvalgets afgørelse kan påklages til NMKN for så vidt angår dispensationen fra lokalplanens bebyggelsesprocent, mens selve beregningen af bebyggelsesprocenten (det forhold at de 2 småbygninger skal indgå i beregningen) kan påklages til Statsforvaltningen.

Forvaltningen indstiller

At der på baggrund af NMKN's afgørelse om, at de 2 småbygninger ikke kan kræves fysisk lovliggjort, meddeles dispensation fra Lokalplan 3027 til en bebyggelsesprocent på 16,7 %.

Bilag

Notat. Luftfoto 2010 med 2 småbygninger markeret. 727-2011-
201106334 114069

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Bilag

Notat. Luftfoto 2010 med 2 småbygninger markeret. 201106334

Punkt 16: Kongshusvej 71A: nedlæggelse af bolig iht. Boligreguleringsloven

Sagsfremstilling

16. Kongshusvej 71A: nedlæggelse af bolig iht. Boligreguleringsloven

Doknr.: 727-2013-64476

Sagsnr.: 727-2013-12664

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Kommune har fra ejeren af ejendommen modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen og tilhørende udhusbygninger.

Inden kommunen kan give en tilladelse til den ansøgte nedrivning, skal kommunen påse, at nedrivningen ikke er strid med anden lovgivning.

Konkret i denne sag; vil en nedrivningstilladelse være betinget af et samtykke / tilladelse til nedlæggelse af den eksisterende bolig iht. boligreguleringsloven.

Forvaltningen indstiller, at der gives tilladelse til nedlæggelse af en bolig.

Baggrund for sagen

Ejer oplyser, at det længe har været meningen at nedrive huset. En del af stråtaget er lige blæst af og nu dækket med en større presenning. Huset skulle angiveligt være i meget dårlig stand og en renovering vil ikke økonomisk hænge sammen (ejers formulering). Det er tanken senere at genopføre et nyt hus iht. ansøgers oplysninger, men der er endnu ikke fremsendt et konkret projekt til kommunen.

Opførelsen af en eventuel ny bygning, vil være betinget af en landzonetilladelse og en godkendelse fra Fredningsnævnet iht. "Rathlousdal-fredningen".

Forvaltningens bemærkninger

I boligreguleringslovens § 46, er det angivet, at en bolig ikke må nedlægges uden kommunens samtykke / tilladelse.

Kommunen har således kompetencen til at påvirke sammensætningen af eksisterende boliger og om disse skal fastholdes til helårsboliger eller om disse kan omdannes til erhverv eller fritidshuse.

I øjeblikket er der ikke en situation med mangel på boliger i Odder Kommune som helhed, hvorfor det må være acceptabelt, at nedlægge en bolig.

Iht. indhentede oplysninger i Folkeregisteret, er der tilmeldt en person i denne bygning siden 20. januar 2013.

Forvaltningen har vurderet, at der i den konkrete sammenhæng, kan gives samtykke til at nedlægge boligen på betingelse af at boligen fraflyttes uden ejer opsigelse. Der er med samtykket ikke taget stilling til, om det vil være hensigtsmæssigt; at denne og andre bygninger nedrives.

Bygningen er omfattet af ”Rathlousdal-fredningen”. Det er forvaltningens umiddelbare tolkning, at denne fredning ikke hindrer nedrivningen af bygningen inden for fredningens afgrænsning. Forvaltningen har anmodet Fredningsnævnet som påtaleberettiget til fredningen, at bekræfte denne tolkning.

Den aktuelle bygning og området omkring Rathlousdal er udpeget i et oplæg om ”40 kulturmiljøer i Odder Kommune – bilag til forslag til kommuneplan 2013 – 2015 for Odder Kommune”.

Det fremgår af dette oplæg, at området er beskrevet således (relevant uddrag):

Kulturmiljøet er sårbart over for væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelserne samt forfald. Da hovedbygningen ikke længere eksisterer, er det meget vigtigt, at godssets omgivelser og resterende bygninger bevares. De fortæller om det herskabelige liv, der tidligere foregik på stedet.

Forvaltningen har i den forbindelse anmodet om Odder Museums vurdering af betydningen af den ansøgte nedrivning i forhold til det udpegede kulturmiljø. En sådan udtalelse, vil indgå i kommunens videre behandling af sagen, inden der evt. gives nedrivningstilladelse.

En kommune kun kan modsætte sig en nedrivning, hvis der foreligger en fredning eller en bevarende lokalplan eller hvis der tilvejebringes en bevarende lokalplan iht. Lov om planlægning, §§ 14 og 15. Sidstnævnte kan kun ske ved politisk beslutning. Hvis Odder Museum anbefaler, at bygningen bør bevares, vil forvaltningen atter foreligge sagen for udvalget.

Forvaltningen indstiller

At udvalget giver samtykke / tilladelse til nedlæggelse af boligen på Kongshusvej 71 A, forudsat at lejer kan fraflytte lejemålet uden opsigelse fra udlejers side.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstillingen godkendt.

Udvalget finder det vigtigt at præcisere, at adressen er udpeget som kulturarvmiljø, hvorfor formand Hanne Broe og Niels Rosenberg tager en dialog med ejer.

Punkt 17: Holsteinsgade 16 - dispensation vedr. tilgængelighed indretning sandwich cafe

Sagsfremstilling

17. Holsteinsgade 16 - dispensation vedr. tilgængelighed indretning sandwich cafe

Doknr.: 727-2013-66910

Sagsnr.: 727-2013-12652

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der søges om tilladelse til anvendelsesændring og indretning af en mindre sandwich café med Take Away i et eksisterende lokaler, tidligere anvendt som butik. Bygningsreglementets tilgængelighedskrav kan kun vanskeligt gennemføres med baggrund i højdeforskellen og lejemålets begrænsede størrelse.

Forvaltningen indstiller til dispensation fra tilgængelighedsbestemmelserne.

Baggrund for sagen

Der søges tilladelse til indretning af en mindre sandwich café med udelukkende Take Away. Indretningen udføres med et åbent salgslokale med et areal på ca. 45 m² og med begrænset møblement i form ”venteborde”, serveringsdisk og et område til tilberedelse af sandwich, samt nødvendige køleskabe mv.

Den ansøgte cafe kan umiddelbart indpasses i området, da gældende Lokalplan 1018 – For et område til centerformål i Odder By – giver mulighed for erhverv i form af f.eks. butikker og restauranter.

Forvaltningens bemærkninger

Byggeloven giver kommunen hjemmel til at meddele dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser, hvis dispensationen ikke tilsidesætter de hensyn, som bestemmelserne skal varetage. Kompetencen er snæver på tilgængelighedsområdet.

Forvaltningen vurderer dog, efter at have set forholdene på stedet, at ansøgers begrundelser, i den aktuelle sag, er saglige og velbegrundede. Bygningens beliggenhed, udenoms arealer og konstruktion gør det vanskeligt, at etablere niveaufri adgang til caféen.

Ved en besigtigelse på stedet, kan der måles en højdeforskel imellem eksisterende gulvniveau og gadeniveau på ca. 0,4 m.

Bygningsreglementet 2010 angiver, at der skal være niveaufri adgang til enheden. Dette kan eksempelvis ske ved etablering af en rampe med hældning i overensstemmelse med kravene angivet i BR10 (maks. hældning 1:20). I den konkrete sag, kan en rampe enten placeres i selve cafeen eller i offentligt fortovsareal.

En rampe skal gives en længde på ca. 8 m for at opfylde reglementets minimumsbestemmelser til hældning. Sidstnævnte vil være betinget af en accept fra vejmyndigheden. Byggeri har tidligere indhentet en udtalelse fra vejmyndigheden, som ikke kan acceptere en placering af en rampe i offentligt vejareal på det pågældende sted. Ligeledes vil en placering af en rampe inde i selve bygningen / cafeen, medføre en væsentlig indskrænkning af salgsarealet.

Vælger kommunen, at dispensere fra tilgængelighedskravene, har Danske Handicaporganisationer (tidligere kaldet De Samvirkende Invalideorganisationer) inkl. medlemsorganisationer, klageadgang iht. byggelovens bestemmelser.

Miljø- og Teknikudvalget vedtog på mødet 1. september 2010, at give en tilsvarende dispensation i forbindelse med indretning af café i Holsteinsgade.

Forvaltningen indstiller

At der med baggrund i den aktuelle beliggenhed og de fysiske forhold, meddeles dispensation fra bygningsreglementets krav om niveaufri adgang samt med henvisning til vejmyndighedens afslag på etablering af rampe på det offentlige areal.

At der kan meddeles byggetilladelse med vilkår om at der bør opsættes ringeklokke i en højde, der kan nås af kørestolsbruger og at der skal forefindes passende flytbar rampe, som kan udlægges af cafeens personale og anvendes af kørestolsbruger med hjælper.

Bilag

Bilag til Miljø- og Teknikudvalget - Holsteinsgade 16 - 727-2013-
201205208 66989

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Bilag

Bilag til Miljø- og Teknikudvalget - Holsteinsgade 16 - 201205208

Punkt 18: Blichersvej 4: ændret anvendelse af helårshus til fritidshus

Sagsfremstilling

18. Blichersvej 4: ændret anvendelse af helårshus til fritidshus

Doknr.: 727-2013-67867

Sagsnr.: 727-2012-19631

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Kommune modtog i februar 2012 ansøgning om, at ændre status på ejendommens helårshus til fritidshus. Ansøgningen havde baggrund i et ønske om at, ejendommens beboer skulle flytte ind til Odder By pga. alder og at familien derefter ville beholde ejendommen som fritidshus.

Udvalget besluttede i juni 2012, at meddele afslag til det ansøgte idet ejendommen ligger indenfor for en landsbyafgrænsning.

Efterfølgende er der i april 2013 vedtaget en lov om, efter samtykke fra kommunen, at benytte huse på landet som flexbolig, dvs. uden bopælspligt og uden statusændring.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles samtykke til at anvende ejendommen som flexbolig.

Baggrund for sagen

Udvalget behandlede på mødet den 18. juni 2012, sagen om samtykke til at nedlægge boligen på ejendommen på Blichersvej 4 i Over Randlev, idet efterkommere af den nuværende ejer ønskede at overtage ejendommen og anvende den til fritidsbolig. Dette for at bevare tilknytningen til lokalområdet, hvor familien har boet.

Udvalget besluttede at nægte samtykke idet ejendommen er beliggende inde for en landsbyafgrænsning. Det bagvedliggende hensyn var ikke at "tømme" byen for helårsbeboere.

Familien tog afslaget til efterretning.

Familien er nu vendt tilbage og ønsker at få sagen genhandlet idet der er vedtaget en ny regler om "Flexboliger".

De nye regler betyder, at husejere kan søge kommunen om at få lov til at bruge et helårshus som flexbolig – og som derfor ikke er bundet af bopælspligt. Tilladelsen er personlig og kommende ejere skal derfor også søge kommunen om tilladelse.

Interesserede huskøbere kan dog allerede, inden de beslutter sig for at købe en bestemt bolig, anmode kommunen om at tilkendegive, om den vil tillade anvendelse som flexbolig. Og derfor kan det indgå i ens overvejelser, inden man beslutter sig for at købe.

Reglerne om flexboliger træder i kraft 1. maj 2013.

Familien anfører i deres fornyede ansøgning følgende:

”I det år der næsten er gået fra afslaget, er situationen i Over Randlev ikke ændret markant, idet der fortsat står huse der er til salg, uden at der vises nogen interesse for dem.

Min svigermor er nu også blevet et år ældre, og det haster snart med at få hende ind til Odder, en beslutning hun dog kun modstræbende vil tage, med udsigten til ikke at kunne sælge sit hus.

Tirsdag den 23. april 2013 vedtog folketinget nogle nye regler om "Flexboliger", for netop at give kommunerne mulighed for at puste lidt liv i de små landsbyer, og jeg vil derfor med henvisning til folketingsbeslutning og min sag fra sidste år, anmode om at sagen igen vurderes i udvalget - såfremt det kan lade sig gøre.

Da det fortsat er min svigermor der ejer huset, så går min anmodning denne gang på at få en tilkendegivelse af, om en ansøgning om at benytte boligen Blichersvej 4 i Over Randlev som flexbolig, vil blive godkendt i forbindelse med at vi køber huset”.

Forvaltningens bemærkninger

En ansøgning som denne er omfattet af Boligreguleringsloven. Den 23. april 2013 er Boligreguleringslovens § 50, ændret/præciseret. Der er således indsat nyt stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

Det nye i dette er, at kommunen nu kan meddele samtykke efter Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 til, at en helårsbolig anvendes til fritidsbolig uden en statusændring i Bygnings- og boligregistret. En ejer der har fået dette samtykke, kan altså anvende boligen som fritidsbolig og på et senere tidspunkt vælge at flytte ind og dermed anvende boligen som helårsbolig igen. Dette uden at der skal ske ansøgningen til kommunen som tidligere. Tidligere krævede en ændring fra fritidsbolig til helårsbolig tilladelse iht. såvel plan- som byggelov.

Ovenstående kaldes flexbolig.

Ministeriet for By, bolig og landdistrikter udtaler følgende:

”Tirsdag blev regeringens lovforslag om de såkaldte flexboliger vedtaget i Folketinget. Det betyder at helårshuse, med tilladelse fra kommunen, kan bruges som fritidsboliger. Dermed bliver huse på landet lettere at sælge, og fx børnefamilier fra byerne får nemmere ved at få en billig fritidsbolig. Huse på landet kan være svære at sælge og står blot og forfalder. Men ved at give dem status som flexboliger kan for eksempel børnefamilier i byerne købe og bruge dem som fritidshus. Jeg er sikker på, at der er mange, der gerne vil ud i den friske luft, men som ikke har mulighed for at investere i et klassisk sommerhus. Husene på landet kan nu få et nyt liv til gavn for både ejere og lokalsamfund.”

Kommunen har med ovenstående lovændring fortsat kompetencen til at påvirke sammensætningen af de eksisterende boliger og om disse skal fastholdes til helårsboliger, kan tillades anvendt som fritidsboliger uden statusændring (flexbolig) eller som regulær fritidsbolig med statusændring.

Som det var tilfældet ved sidste udvalgsbehandling består Over Randlev af ca. 60 ejendomme hvoraf ca. 5 er landbrugsejendomme. Over Randlev er en klassisk landsby i landzonen, med bebyggelse langs den gennemgående vej som her består af Balshavevej, Blichersvej og Kirkevej. I byens nordøstlige del er der en nyere udstykning med 12 parcelhuse.

Tendensen i samfundet er, at folk vil bo i byerne hvilket kan give anledning til bekymring for en vis fraflytning fra landområderne/ landsbyerne. Derved vil der blive flere tomme boliger, som vil henstå ubenyttede og som følge heraf et bygningsmæssigt forfald. Hvis man er indstillet på, at godkende disse bygninger som fritidsboliger eller flexboliger, vil man muligvis kunne tiltrække et udenbys publikum, som ønsker et fritidshus i landzonen og samtidig give disse nye ejer mulighed for på sigt at anvende boligen .

Omvendt vil grundlaget for områdets faste beboere, hvis man mere generelt godkender anvendelsesændring fra helårsboliger til fritidshuse, blive udhulet og byen vil på sigt kunne blive omdannet til et område anvendt meget lig et sommerhusområde, hvor husene kun er beboet en begrænset del af året.

Det kan således være vanskeligt, at anvise et generelt og ensartet beslutningsgrundlag både i den konkrete sag og i øvrigt for resten af kommunen.

I bygninger med status som helårshus gælder boligreguleringslovens generelle bopælspligt således at forstå, at ejer nødvendigvis ikke skal have fast folkeregisteradresse på den pågældende ejendom, men således, at der er pligt til en benyttelse af boligen. Kommunen kan inden for visse rammer, pålægge ejeren, at den pågældende ejendom er beboet eller udlejet i medfør af Boligreguleringsloven.

En sådan håndhævelse er sædvanligvis kun påkrævet i områder med egentlig boligmangel og en sådan mangel på boliger opleves ikke i Odder Kommune for nærværende.

Det skal samtidig bemærkes, at har kommunen nægtet ejer samtykke til ændring af boligen til fritidsbolig, og kan denne ikke udlejes eller sælges så kan ejer anmode kommunen om at anvise boligsøgende. Såfremt kommunen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunens samtykke for meddelt.

Det skal oplyses at der pt. er 2 boliger til salg på Blichersvej i Over Randlev. De har hhv. været til salg i 310 og 1150 dage. 2 øvrige boliger er netop sat til salg i Over Randlev.

Forvaltningen henviser til, at der tidligere er meddelt samtykke til ændring fra helårs- til fritidsbolig hhv. på Grønvej 5, Alrøvej 343 og Alrøvej 344C.

Forvaltningen indstiller

At udvalget beslutter, at meddele samtykke til at ejendommen kan anvendes til fritidsbolig iht. Boligreguleringsloven § 50, stk. 2 (flexbolig) uden statusændring.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Sagen udsættes.

Punkt 19: Økonomioversigten 1-2013

Sagsfremstilling

19. Økonomioversigten 1-2013

Doknr.: 727-2013-69230

Sagsnr.: 727-2013-1975

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Økonomioversigten opridser en række aktuelle økonomiske tendenser, som har betydning for kommunens økonomi.

Økonomioversigten er blandt andet udarbejdet på baggrund af tilbagemeldinger fra de budgetansvarlige institutions- og afdelingsledere.

Økonomioversigt nr. 1-2013 er vedhæftet som bilag.

Baggrund for sagen

Som en del af den løbende budgetopfølgning udarbejdes økonomioversigten i marts og september.

Endvidere uarbejdes budgetopfølgning i forbindelse med aflæggelse af halvårsregnskab pr. 30.6.2013. Halvårsregnskabet skal blandt andet indeholde det forventede regnskabsresultat for 2013.

Økonomioversigt nr. 1-2013 indeholder:

- En overordnet gennemgang af det foreløbige regnskab for 2012.
- En gennemgang af den aktuelle økonomiske situation med udgangspunkt i det vedtagne budget for 2013.

Forvaltningens bemærkninger

Skatter og tilskud.

Skatter og tilskud er baseret på statsgarantien, hvilket betyder, at der ikke forekommer afvigelser i forhold til budgettet.

-

Serviceområdet.

Serviceudgifterne er budgetteret til 913 mio. kr. i 2013. Samlet set forventes serviceudgiftsbudgettet overholdt, og dermed forventes en styrkelse af kassebeholdningen på 15,2 mio. kr. via budgetforbedringspuljen.

I finansieringsplanen for ombygningen af Skovbakkeskolen og opgradering af Grobshulevej er det forudsat, at styrkelsen af kassebeholdningen via budgetforbedringspuljen indgår i finansieringen af disse projekter.

Indkomstoverførsler.

-

Indkomstoverførslerne udgør 268,7 mio. kr. i 2013.

Vurderingen er på nuværende tidspunkt, at regnskabsresultatet for 2013 svarer til den budgetlagte udgift, hvori er indregnet en besparelse på 1,9 mio. kr. som følge af den vedtagne beskæftigelsesindsats.

Renter.

Som følge af styrkelse af kassebeholdningen i 2012, forventes renteindtægterne af de likvide aktiver at udgøre 1,4 mio. kr. i 2013, hvilket er 1,1 mio. kr. mere end budgetteret.

Låneoptagelse.

-

Som følge af udsættelse af forbrug af 6,1 mio. kr. på kvalitetsfondsområdet (ramme som overføres til 2014 til ombygning af Skovbakkeskolen), nedsættes den af Staten bevilgede låneoptagelse med 2,0 mio. kr.

Anlæg

-

Anlægsudgifterne er budgetteret til 46,1 mio. kr. På nuværende tidspunkt forventes anlægsbudgettet overholdt med de forskydninger der altid er mellem årene (uforbrugte rådighedsbeløb).

Der er budgetteret med salg af byggegrunde for 16,1 mio. kr. Der er på nuværende tidspunkt solgt byggegrunde for 2,7 mio. kr.

Der er på nuværende tidspunkt 79 grunde til salg.

Den gennemsnitlige kassebeholdning.

-

Den gennemsnitlige kassebeholdning udgjorde 77,0 mio. kr. i 2012.

I februar 2013 var den gennemsnitlige kassebeholdning på 80,4 mio. kr.

Der forventes et mindre fald i den gennemsnitlige kassebeholdning i 2013 som følge af tab på forskudsrefusioner fra staten som følge af opstart af Udbetaling Danmark.

Kassebeholdningen forventes ikke øget de kommende år, idet styrkelse af kassebeholdningen via budgetforbedringspuljen forudsættes anvendt til medfinansiering af ombygningen af Skovbakkeskolen og opgradering af Grobshulevej.

Forvaltningen indstiller

At økonomioversigten tages til efterretning og oversendes til fagudvalgene.

Beslutning fra Økonomiudvalget den 8. april 2013:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Videresendes til fagudvalgene.

Bilag

Økonomioversigt nr. 1-2013, redegørelse

727-2013-31094

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. maj 2013:

Afbud: Ingen

Udsat.

Bilag

Økonomioversigt nr. 1-2013, redegørelse