

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 27-01-2015

Mødedato Tirsdag d. 27. januar 2015 kl. 15:00

Mødested Mødelokale nr. 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	5
Efterretningsliste.....	7
Kommuneplan 2013-2025 - Kulturmiljøer i Odder Kommune.....	9
Genoptagelse af sag vedr. anmodning om lokaplanlægning il afløsning af dele af lokalplan 3029 fo	13
Dispensation til etageantallet ved enfamiliehus - Hou Strandpark 69.....	17
Ændring til flexbolig - Sondrupvej 51.....	21
Principiel stilligtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri.....	24

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2015-5596

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Godkendt

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

Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2015-5599

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Formanden orienterede om

- Sag vedr. beskæring af træer i VitaPark
- Opfølgning på Miljø- og Teknikudvalgets møde med vandværkerne
- Drøftelse af praksis for overproduktion ved husdyrbrug

Første gang dialog/advarsel

Anden gang handler vi efter advarsel

- Temamøde den 3. marts 2015 med Handicaprådet

Punkt 3: Efterretningsliste

Bilag

Att: Sekretær for Teknik og Miljøudvalg: Politisk konference om ressourcestrategien

Efterretningspunkt til MTU vedr. Vand og Naturplaner i høring

Status for landbrugsområdet - MTU d. 27-01-2015

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2015-5600

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Varmeplan Aarhus – Nyhedsbrev

Ressourcestrategien – Hvordan kommer vi i mål ? – konference for kommunalpolitikere den 6.3.2015 kl. 9.30 – 14.30 Hotel Scandic, København

Notat vedr. Vandplaner og Naturplaner

Status for landbrugsområdet

Bilag

Att: Sekretær for Teknik og Miljøudvalg: Politisk konference om ressourcestrategien

727-2014-155141

Efterretningspunkt til MTU vedr. Vand og Naturplaner i høring

727-2015-4357

Status for landbrugsområdet - MTU d. 27-01-2015

727-2015-5401

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Punkt 4: Kommuneplan 2013-2025 - Kulturmiljøer i Odder Kommune

Bilag

Opsamling fra temamøde i byrådet

Revideret oplæg vedr. administration af kulturmiljøer i Odder Kommune

Power Point PDF.Oplæg på byrådets temamøde den 17. nov. 2014 om kulturmiljøer.pdf

Kommuneplan 2013-2025 - Kulturmiljøer i Odder Kommune

Sagsfremstilling

4. Kommuneplan 2013-2025 - Kulturmiljøer i Odder Kommune

Doknr.: 727-2015-3685

Sagsnr.: 727-2013-25056

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Den 17. november 2014 holdt byrådet en temamøde om administration og opfølgning af udpegningen af kulturmiljøer i kommuneplanen.

Forvaltningen indstiller, at de udpegede bymiljøer prioriteres, at der som forsøg igangsættes en lokalplanlægning for Over Randlev, at der ikke udpeges yderligere kulturmiljøer og at der fastlægges en formidlingsstrategi for de udpegede kulturmiljøer.

Baggrund for sagen

Den 17. november 2014 holdt byrådet en temamøde om administration og opfølgning af udpegningen af kulturmiljøerne i kommuneplanen.

Temamødet var blevet til på baggrund af en anmodning fra Miljø- og Teknikudvalget, som den 20. maj 2014 drøftede de fremtidige administrationsmuligheder for kulturmiljøerne i kommuneplanen. Det skete med udgangspunkt i vedlagte notat: "Revideret oplæg om administration af kulturmiljøer i Odder Kommune" (dok. nr. 727-2014-133578).

På temamødet gennemgik forvaltningen med udgangspunkt i ovennævnte notat: Hvordan udpegningerne er blevet til. Hvad der er udpeget. Hvad udpegningen kan bruges til. Og hvilke værktøjer udpegningen kan suppleres med. Forvaltningens præsentation er bilagt dagsordenen (dok. nr. 727-2015-6288).

På mødet diskuterede Byrådet følgende spørgsmål:

- Hvilket behov er der for at supplere udpegningen?
- Hvilke værktøjer skal bringes i anvendelse?
- Hvilket potentiale kan udpegningen få i forhold til bosætning og turisme?

En opsamling af byrådets drøftelser fremgår af vedlagte notat (dok. nr. 727-2014-143345).

Sammenfattende kan byrådets ønsker samles som følger:

- En prioritering af kulturmiljøerne indbyrdes.
- Der skal p.t. ikke udpeges flere kulturmiljøer. Behov for supplerende eller udtagning tages op sag for sag.
- Fastlæggelse af en formidlingsstrategi for kulturmiljøerne.
- Gennemførelse af lokalplanlægning for udvalgte kulturmiljøer

Forvaltningens bemærkninger

Som det fremgår af forvaltningens notat (dok. nr. 727-2014-133578) er en del af de udpegede kulturmiljøer, ud over at være omfattet af kommuneplanens retningslinjer, mere eller mindre sikrede via supplerende reguleringer, f.eks. fredninger, lokalplaner, naturbeskyttelsesloven, grundvandsbeskyttelse m.fl.

Effekten af nogle af reguleringerne kan dog være tvivlsom i forhold til et primært mål om at bevare kulturmiljøerne. F.eks. vil naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer kun kunne bringes i anvendelse i det omfang, at et

byggeri eller en ombygning er problematisk i forhold til den konkrete bygge- og beskyttelseslinje. Det samme gælder for byggeri inden for drikkevandsområder.

Det sammenholdt med, at retningslinjerne ikke er bindende for den enkelte borger, betyder, at det i høj grad er op til de enkelte ejere af kulturmiljøerne, om eller hvordan de bevares, med mindre kulturmiljøerne tillige er omfattet af andre og stærkere reguleringer eller andre tiltag.

Kommunens mulighed for at understøtte de udpegede kulturmiljøer yderligere er gennem:

- Planlægning og administration
- Fredning
- Formidling

I alt er ca. 28 af kulturmiljøerne alene udpeget i kommuneplanen, hvorfor man kan vælge i første omgang at fokusere på disse. Det drejer sig om: Odder Kirke, Valgmenighedskirken, Gersdorffslund, Gyllingnæs, Nølev og Dyngbyskoler, Ørting-Falling skole, Odder Lille friskole, Odder Rådhus, Odder Stationsbygning med Pakhus, Saksild Badehotel, Toldstedet ved Bovlstrup Strand, samtlige bymiljøer bortset fra Slippen, jernbanestrækningen Odder-Hundslund og Ørting Mosevej.

Af ovenstående vurderer forvaltningen umiddelbart, at de mest sårbare er bymiljøerne og strækingsanlægget Odder-Hundslund. Hvorfor de anbefales prioriteres først.

Bymiljøerne kan sikres via lokalplanlægning og foreslås prioriteret i følgende rækkefølge:

1. Over Randlev – Et landsbymiljø med kirke, præstegård, skole, smedje og forte.
2. Torrild – dele af bondelandsbyen omkring kirken
3. Bovlstrup – landsby og stationsby
4. Falling – området ved stationen
5. Sondrup – skovlandsby
6. Bjerager – landbrugslandsby

Baggrunden for at prioritere Over Randlev først er dels kulturmiljøets karakter med Steen Steensen Blicher miljøet omkring præstegården og kirken, dels at det er besluttet at nedrive den tidligere møbelforretning hvorved et større areal i byen bliver ledigt.

For så vidt angår strækingsanlægget Odder-Hundslund vil en sikring af dette forudsætte opkøb eller fredning.

De øvrige kulturmiljøer er det vanskeligt umiddelbart at prioritere, da behovet for at beskytte disse yderligere i høj grad vil afhænge af den konkrete udvikling, herunder ejernes planer. Den bedste beskyttelse af disse vil derfor efter forvaltningens vurdering være formidling.

Forvaltningen indstiller

At der i første omgang alene sker en prioritering af bymiljøerne, som foreslået i dagsordenen

At der igangsættes en lokalplanlægning for hele landsbyen Over Randlev med henblik på at undersøge mulighederne for at sikre kulturmiljøerne ad den vej

At der ikke udpeges yderligere kulturmiljøer på nuværende tidspunkt

At der i forbindelse med revisionen af kommuneplanen fastlægges en formidlingsstrategi for de udpegede kulturmiljøer

Opsamling fra temamøde i byrådet	727-2014-143345
Revideret oplæg vedr. administration af kulturmiljøer i Odder Kommune	727-2014-133578
Power Point PDF.Oplæg på byrådets temamøde den 17. nov. 2014 om kulturmiljøer.pdf	727-2015-6288

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Punkt 5: Genoptagelse af sag vedr. anmodning om lokaplanlægning til afløsning af dele af lokalplan 3029 for sommerhusbebyggelse

Bilag

NMK's Afgørelse vedr. dispensation fra lokalplan 3029 - Østpassagen 9.pdf

Illustration af ønsket udstykning af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild.pdf

Kortbilag A til sag til MTU.pdf

Genoptagelse af sag vedr. anmodning om lokaplanlægning il afløsning af dele af lokalplan 3029 for sommerhusbebyggelse

Sagsfremstilling

5. Genoptagelse af sag vedr. anmodning om lokaplanlægning il afløsning af dele af lokalplan 3029 for sommerhusbebyggelse

Doknr.: 727-2015-3930

Sagsnr.: 727-2010-16140

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er anmodet om igangsætning af lokalplanlægning for matr. nr. 4 bf og del af 2 bs Rude by, Saksild, så der kan opføres sommerhuse på de nævnte ejendomme. Begge ejendomme er omfattet af lokalplan 3029

Udvalget behandlede sagen i mødet den 28. oktober 2014 og besluttede at udsætte sagen til Natur- og Miljøklagenævnet traf beslutning i sag om dispensation fra lokalplan 3029 til byggeri på Østpassagen 9.

Den 9. januar 2015 har nævnet truffet afgørelse i sagen og meddelt, at kommunens afgørelse af 26. august 2014 stadfæstes.

Forvaltningen indstiller, at udvalget meddeler afslag på at muliggøre bebyggelse på del af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild, beliggende i delområde 2 i lokalplan 3029, og at udvalget i lyset af nævnets afgørelse af 9. januar 2015 træffer beslutning, **om** der skal gennemføres en planlægning, der muliggør bebyggelse på Østpassagen 9

Baggrund for sagen

På møde den 26. august 2014 traf Miljø- og Teknikudvalget afgørelse om, at det ikke er muligt at bebygge matr. nr. 4bf Rude by, Saksild (Østpassagen 9) efter bestemmelserne i lokalplan 3029. På den baggrund har advokat Søren Bruun på vegne af ejere og potentielle købere af ejendommen anmodet om igangsætning af et tillæg til lokalplanen, således *"at den til enhver tid værende ejer af ejendommen opnår ret til bebyggelse i overensstemmelse med de for området i øvrigt gældende bestemmelser"*.

Endvidere foreslår ansøger, at der *"udarbejdes en deklaration for områdetets anvendelse som "grønt område" med regulering af tredjemands ret til færdsel over arealet til åben strand under skyldig hensyntagen til natur og miljø, beplantning, fugle og dyr, således at arealets naturskønhed sikres og bevares.*

Den i tingbogen for matr. nr.2 h Rude by, Saksild, den 9. januar 1979 tinglyste deklaration om færdsel sikres og opretholdes".

Endvidere har ejeren af en del af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild, rettet fornyet henvendelse til udvalget om opdeling af en del af den nævnte ejendom i 3 sommerhusgrunde på ca. 1.200 m² stykket. Den del af ejendommen, som ansøgningen vedrører, er beliggende i delområde 2 i lokalplan 3029 og er udlagt til friareal, se kortbilag A og illustrationsplan fra "Land & Plan", dateret 12.08.2013. Ejeren begrunder henvendelsen med, at han er af den opfattelse, *"at man i teknisk udvalget igen ser på lokalplan 3029 i det sydlige område"*.

Forvaltningens bemærkninger

Indledningsvist bemærkes, at Miljø- og Teknikudvalgets beslutning af 26. august 2014 er påklaget til Natur- og Miljøankenævnet. Forvaltningen har den 10. oktober 2014 videresendt klagen til nævnet med forvaltningens

bemærkninger. Klagen og forvaltningens bemærkninger er vedlagt dagsordenen.

I forlængelse af udvalgets beslutning af 26. august 2014 er der holdt møde mellem på den ene side udvalgsformand, næstformand og forvaltning og på den anden side ejer, køber og deres advokater. Mødet har ført til ovennævnte anmodning om igangsætning af en lokalplanlægning for Østpassagen 9.

Vedr. ønsket om at bebygge del af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild, beliggende i delområde 2 i lokalplan 3029 bemærkes, at ejeren allerede i forbindelse med behandlingen af forslaget til lokalplan 3029 rejste samme ønske og foreslog området udtaget af lokalplanens delområde 2. Delområde 2 er udlagt til opholds- og friareal uden mulighed for bebyggelse.

Ved udarbejdelsen af lokalplan 3029 var udgangspunktet, at lokalplanen i hovedtræk skulle videreføre de gældende bestemmelser i lokalplan 3008. I 3008 var ovennævnte del af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild også udlagt til fælles friareal for områdets beboere. Derfor besluttede byrådet ikke at imødekomme indsigelsen. På den baggrund må forvaltningen anbefale, at området ikke medtages i en evt. ny lokalplan, men fastholdes som en del af delområde 2 i lokalplan 3029 og dermed som fælles friareal for områdets beboere.

Såfremt udvalget på baggrund af ovenstående beslutter, at igangsætte en lokalplanlægning for matr. nr. 4 bf Rude by Saksild, må forvaltningen anbefale, at der **ikke** udarbejdes en deklaration for den del af ejendommen, der ligger søværts strandbeskyttelseslinjen. I stedet bør der opstilles konkrete bestemmelser i lokalplanen for området, som udlægger det som naturarealer til brug for tredjemand til adgang ophold og badning.

Forvaltningens bemærkninger fortsat

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 9. januar 2015 vedrører **alene Østpassagen 9** og fastslår, at sådan som lokalplan 3029 er opbygget og udformet, vil det være i strid med lokalplanens principper at dispensere til et byggeri i et delområde, der ikke er udlagt til bebyggelse. Odder Kommunes afgørelse af 26. august 2014 har således hjemmel i lokalplan 3029 og står ved magt.

Til klagers påstand om at kommunens udtalelse af 7. februar 2011 giver en berettiget forventning om, at der kan opføres bebyggelse på ejendommen, bemærker nævnet, at udtalelsen ikke er endelig afklaret i forhold til det dagældende plangrundlag. Heraf fremgik det efter det oplyste, at arealet i forbindelse med tidligere udstykning var pålagt rådighedsservitutter om adgang, ophold og badning. Udtalelsen er desuden i strid med det nuværende plangrundlag, lokalplan 3029. Udtalelsen giver efter nævnets opfattelse derfor ikke en berettiget forventning om at få en dispensation fra planloven, herunder det til enhver tid gældende plangrundlag – i dette tilfælde lokalplan 3029.

Videre bemærker nævnet, at lokalplanlægning som udgangspunkt er udtryk for en erstatningsfri regulering af ejendomsretten. I visse tilfælde kan en kommunes planlægning indebære en regulering, der går ud over, hvad en ejer i forhold til grundlovens § 73 om ekspropriation skal tåle uden erstatning, f.eks. fordi der er tale om en særligt detaljeret regulering af en konkret ejendom. Hvorvidt, den senest vedtagne lokalplans bestemmelser sammenholdt med det tidligere plangrundlag og sagens øvrige oplysninger er udtryk for en så indgribende regulering over for klager, er et spørgsmål, der henhører under domstolene, der også må tage stilling til et eventuelt erstatningskrav.

Forvaltningen indstiller

At det meddeles, at del af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild skal fastholdes som en del af delområde 2 i lokalplan 3029 til fælles friareal for områdets beboere, og kun må bebygges med bygninger til fælles brug som f.eks. bådhus, legehus m.m.

At udvalget i lyset af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 9. januar 2015 træffer beslutning om, der skal eller ikke skal gennemføres en lokalplan, der muliggør bebyggelse af matr. 4 bf Rude by, Saksild –

Østpassagen 9.

Bilag

NMK's Afgørelse vedr. dispensation fra lokalplan 3029 - Østpassagen 9.pdf	727-2015-3709
Illustration af ønsket udstykning af matr. nr. 2 bs Rude by, Saksild.pdf	727-2014-123018
Kortbilag A til sag til MTU.pdf	727-2014-125315

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

1. at i forvaltningens indstilling godkendt
2. at der ikke skal gennemføres en lokalplan, der muliggør bebyggelse af matr. 4 bf Rude by, Saksild – Østpassagen 9.

Punkt 6: Dispensation til etageantallet ved enfamiliehus - Hou Strandpark 69

Bilag

Bilag - situationsplan - Hou Strandpark 69 - 201410476

Rev. tegning ifbm. ansøgning Facader - Hou Strandpark 69 - 201410476

Notat - billede nr. 2 - Hou Strandpark 69 - 201410476

Bemærkninger fra rådgiver - Hou Strandpark 69 - 201410476

Dispensation til etageantallet ved enfamiliehus - Hou Strandpark 69

Sagsfremstilling

6. Dispensation til etageantallet ved enfamiliehus - Hou Strandpark 69

Doknr.: 727-2015-4938

Sagsnr.: 727-2014-20784

Åbent

Fmd. init.:

Resume

En kommende køber af den ubebyggede grund søger om dispensation til opførelse af et enfamiliehus i 2 etager. Ejendommens etageantal i 2 etager vil være betinget af en dispensation fra gældende lokalplan.

Forvaltningen indstiller til afslag.

Baggrund for sagen

Ved den indledende dialog med forvaltningen, har ansøger oplyst; at huset påtænkes udført med ensidig taghældning og med en trempelkonstruktion på 1,25 m i husets ene side og med en taghældning på ca. 15 grader. Herved vil huset kunne anvendes som og fremstå i 2 etager og dette gælder også den viste tagterrasse (32 m²).

Ansøger fremfører som begrundelse for en dispensation, at der er tale om deres "drømmehus" og henviser til grundens tætte beliggenhed til et delområde udlagt til boliger i 2 etager – samt efter ansøgers opfattelse – tvetydige bestemmelser i lokalplanen for delområdet udlagt til bolig i 2 etager. Endvidere henvises til - en for bygherren væsentlig prisforskel - imellem den aktuelle grund og de grunde, hvorpå man kan opføre huse i 2 etager iht. lokalplanen.

Ansøger har dog tilkendegivet, at man er indstillet på at undlade opførelsen af den viste tagterrasse, hvis man opnår udvalgets dispensation til selve huset. Ansøgers rådgiver har supplerende fremsendt begrundelse og redegørelse for den valgte bygningsform. Redegørelsen er vedlagt som bilag til denne dagsorden.

Forvaltningens bemærkninger

Området er reguleret af Lokalplan nr. 5025b – For et område til boligformål ved Spøttrup Strandvej i Hov – vedtaget af Odder Byråd i 2008. Lokalplanen er udarbejdet ud fra private grundejeres ønske om, at udstykke arealet til boliger.

Lokalplanområdet ligger i "kystnærhedszonen", hvilket betyder; at lokalplanområdet er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder. I lokalplanen er derfor indarbejdet en række hensyn til områdets kystnære placering.

Lokalplanen angiver for delområde II) at bebyggelsen må opføres i max. 1½ etage; dog skal boligbebyggelsen på de 8 vestligst beliggende parceller (se kort nr. 3) opføres i 2 etager. Lokalplanen indeholder således mulighed for, at opføre boliger med 2 fulde etager længst væk fra kysten.

Det bagvedliggende hensyn bag bestemmelse om etageantal - er dels intentionen om at skabe en klart defineret bebyggelse og dels det lovpligtige hensyn til etablering af bebyggelse inden for "kystnærhedszonen". Det har ved tilvejebringelsen af lokalplanen været et væsentligt hensyn at tilpasse bebyggelsens beliggenhed og udformning i forhold til den eksisterende bebyggelse og placeringen inden for "kystnærhedszonen".

Det er forvaltningens opfattelse, at det er en kvalitet og hensigtsmæssige placering af – henholdsvis 1½ og 2 etage

bebyggelse – som er tilvejebragt i lokalplanen. Her er bebyggelsen i 2 etager placeret længst tilbage i området og samtidig er der skabt en klar og defineret afgrænsning imellem de to typer bebyggelse ved indlæggelse af klare og forudsigelige byggefeltter til bebyggelse med forskelligt antal etager.

Det er forvaltningens vurdering – at en tidligere meddelte dispensation – til etablering af en tagterrasse på naboejendommen – ikke kan danne præcedens eller begrundelse for en mere vidtgående dispensation, som det ansøgte projekt. Dispensation til tagterrassen har været behandlet af Miljø- og Teknikudvalget, som på mødet den 1. december 2010 besluttede følgende:

At meddeles sindet dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etageantal til at der kan udføres tagterrasse som ansøgt. Sagen skal udsendes i nabo høring og såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser, kan der meddeles endelige dispensation. Afgørelsen er truffet efter en konkret vurdering og med hjemmel i planlovens § 19.

Der er ved beslutningen lagt vægt på, at der er tale om at et hjørne af tagkonstruktionen "fjernes" for at tilvejebringe tagterrassen. Endvidere har det haft betydning, at tagetagen er trukket ind i tagkonstruktionen og at ophold på terrassen stort set ikke vil kunne ses fra naboejendommen. Sluttelig vurderes det at huset som en beboelse i 1½ plan og dermed i overensstemmelse med lokalplanens intentioner".

Det er forvaltningens opfattelse, at der vil være tale om en klar præcedens skabende dispensation, som kan ændre bebyggelsens nuværende og fremtidige karakter og, at dette ikke lever op til lokalplanens bestemmelser og intentioner. Endvidere må det naboretlige hensyn - hvad angår indbliksmuligheder og øvrige grundejers forventning til lokalplanens realisering – indgå i denne afvejning. Der er mulighed for - inden for lokalplanens område – at bygge i to etager.

Forvaltningen kan ikke lade hensyn til salgsbetingelser og divergerende priser mv. indgå som i en begrundelse for en dispensation.

Forvaltningen har ikke gennemført en naboorientering af grundejerne beliggende i lokalplanens delområde II. Hvis udvalget ønsker, at give dispensation skal der gennemføres en naboorientering. Hvis der måtte fremkomme væsentlige bemærkninger fra naboerne, forelægges sagen igen for udvalget til den endelige afgørelse.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles afslag til dispensation til enfamiliehus i to etager.

Bilag

Bilag - situationsplan - Hou Strandpark 69 - 201410476	727-2015-5620
Rev. tegning ifbm. ansøgning Facader - Hou Strandpark 69 - 201410476	727-2015-5550
Notat - billede nr. 2 - Hou Strandpark 69 - 201410476	727-2015-3980
Bemærkninger fra rådgiver - Hou Strandpark 69 - 201410476	727-2015-8036

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

At et flertal på 4 (Hans Hammann, Mette Klougart, Ole Lyngby Pedersen, Jakob Taul) er sindet at meddele dispensation, hvis en forhøring ikke giver anledning til indsigelser. Det forudsættes, at projektet ikke omfatter tagterrasse

Et mindretal på 3 (Elvin J. Hansen, Ditte Marie Thejsen, John Rosenhøj) er imod dispensation

Punkt 7: Ændring til flexbolig - Sondrupvej 51

Bilag

Bilag - flexbolig - Sondrupvej 51 - 201501026

Ændring til flexbolig - Sondrupvej 51

Sagsfremstilling

7. Ændring til flexbolig - Sondrupvej 51

Doknr.: 727-2015-6169

Sagsnr.: 727-2015-1493

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er modtaget en anmodning fra en lokal ejendomsmægler vedr. ejendommen Sondrupvej 51 – om hvorvidt en kommende køber vil kunne opnå kommunens samtykke til at anvende beboelsen som flexbolig.

Forvaltningen indstiller, at der kan gives samtykke til - at en kommende køber - kan anvende ejendommen som flexbolig iht. reglerne i Boligreguleringsloven.

Baggrund for sagen

Det oplyses, at ejendommen har været til salg som helårsbolig lidt over 400 dage og kun med begrænset interesse. Nuværende ejer ønsker boligen solgt, idet vedkommende ikke selv bebor den, men lejer pt. boligen ud for. Lejerne fraflytter snart ejendommen.

Det er ejendomsmæglerens vurdering, at køberne fravælger boligen primært begrundet beliggenheden 13 km fra Odder og med ringe transportmuligheder. Men det er også mæglerens vurdering, at mulighederne for et sælge ejendommen vil øges betragteligt; hvis boligen kan opnå status som flexbolig. Dette begrundes med områdets beliggenhed i et naturskønt område (Sondrup Bakker og Strand).

Forvaltningens bemærkninger

Ansøgningen er omfattet af Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 hvori der står:

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.

Kommunen kan meddele samtykke efter Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 til, at en helårsbolig anvendes til fritidsbolig uden en statusændring i Bygnings- og Boligregistret (BBR). 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 ansøgning til kommunen. 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 om ordningen:

"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, tillades anvendt som fritidsboliger uden statusændring (flexbolig) eller som regulær fritidsbolig med statusændring.

Ejendommen på Sondrupvej 51 består af en bolig opført i 1900 (ombygget i 1987). Ejendommen har et matrikulært areal på 700 m². Beboelsen er på 118 m². Bygning 2 og 3 er hhv. garage og udhus på 10 m² og 18 m². Ejendommen er beliggende i landzone og der er ikke landbrugspligt.

Ejendommen og området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Sondrup By er udpeget i "40 kulturmiljøer i Odder Kommune" – blandt andet med baggrund i mange små velbevarede huse og landsbyens intakte struktur beliggende i den snævre dal i Sondrup Bakker.

Det er forvaltningens vurdering, at området (Sondrup By) ikke vil ændre karakter ved der gives samtykke til, at anvende ejendommen som fritidsbolig iht. Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 (flexbolig) - dvs. sommerbolig med mulighed for helårsbolig på et senere tidspunkt.

Miljø- og teknikudvalget har gennem det seneste år behandlet 7 sager vedr. forespørgsler omkring anvendelse af helårsbeboelser i landzone til flexbolig. I samtlige sager har udvalget tilkendegivet, at man er indstillet på, at se positivt på en konkret ansøgning om flexbolig. På den baggrund vurderes det hensigtsmæssigt, at forvaltningen meddeles kompetence til at meddele tilladelse til flexbolig.

Forvaltningen indstiller

At udvalget tilkendegiver, at man vil se positivt på en konkret ansøgning om, at ændre boligen til en flexbolig og forudsat at fraflytning fra lejemålet kan ske frivilligt.

At udvalget uddelegerer kompetence til at meddele samtykke til flexboliger uden for byzonen (Odder og Hou by) til forvaltningen

Bilag

Bilag - flexbolig - Sondrupvej 51 - 201501026

727-2015-6167

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Punkt 8: Principiel stilligtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri

Bilag

Kortbilag til sagsfremstilling - Åkær Gods oversigt

Respons på MTU henvendelse af 18. dec. 2014

Principiel stillingtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri

Sagsfremstilling

8. Principiel stillingtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri

Doknr.: 727-2015-3379

Sagsnr.: 727-2014-22951

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Aakær Gods har søgt om at bygge en ny landbrugshal. En mindre del af den ansøgte er beliggende i beskyttet natur.

Udvalget anmodes om principiel stillingtagen vedr. mulighed for dispensation fra naturbeskyttelsesloven til den ansøgte.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har den 7. oktober 2014 modtaget ansøgning vedrørende opførelse af en landbrugshal med et areal på 2.217 m² på Åkær Gods.

En mindre del af den ansøgte placering er beliggende i en fersk eng, som er en beskyttet naturtype jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Engarealet er endvidere omfattet af helhedsplan for Åkær Gods og udpeget som *økologisk forbindelse* og *lavbundsareal* i kommuneplanen.

Naturbeskyttelsesloven § 3

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 er der et generelt forbud mod enhver tilstandsændring af beskyttede naturtyper. Dette betyder, at byggeri i den beskyttede natur, herunder terrænændringer i forbindelse med byggeriet, samt dræning i tilknytning til byggeriet ikke er tilladt inden for det § 3 beskyttede naturområde.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra § 3. Jævnfør bemærkningerne til naturbeskyttelsesloven: *Der skal foreligge særlige omstændigheder, før der kan meddeles dispensation til foranstaltninger, som ændrer tilstanden i de beskyttede naturtyper, når ændringerne er væsentlige eller i strid med ønsket om at opretholde de pågældende naturtyper som sådanne, idet reglerne er udtryk for en generel samfundsmæssig interesse i, at de beskyttede naturtyper opretholdes. En væsentlig jordbrugs- eller anden almindelig økonomisk interesse er således ikke i sig selv tilstrækkelig til at begrunde en dispensation. Der må, for at et indgreb i områdets tilstand eventuelt kan accepteres, tillige være tale om et område, som ud fra naturbeskyttelsesmæssige hensyn vurderes som uden særlig interesse, eller om et indgreb, der i sig selv ikke skønnes at medføre nogen afgørende forrykning af tilstanden i området. Derudover forudsættes det, at en dispensation ikke vil skabe en uheldig og uønsket præcedens for den fremtidige administration af § 3-beskyttelsen i området.*

Naturklagenævnet fastslår i principiel afgørelse fra 2009, at etablering af erstatningsnatur ikke udgør et forhold, som i sig selv kan føre til, at der meddeles dispensation fra forbuddet, da det ud fra en naturmæssig synsvinkel normalt vil være at foretrække, at det oprindelige naturområde bibeholdes.

Helhedsplan for Åkær Gods

Den beskyttede eng er endvidere omfattet af helhedsplan for Åkær Gods fra 1996, her benævnt som eng 14. Eng 14 er i helhedsplanen beskrevet som tuet og artsrig og uomlagt siden 1945.

Helhedsplanen omfattede en række dispensationer vedr. vandløb, dræning, vandhuller, diger og beskyttede naturarealer. Blandt andet er der meddelt dispensation til opdyrkningen af ca. 35 ha naturbeskyttet engarealer. Dispensationerne blev meddelt på vilkår om, at der blev udlagt ny natur, som ganske vist arealmæssigt var meget mindre, men placeringsmæssigt vigtige for de økologiske forbindelser gennem området. Endvidere skulle tinglysningen af helhedsplanen sikre, at den tilbage blivende beskyttede natur vedblev at være beskyttet.

Kommuneplan

Engen er i kommuneplanen udlagt som *økologisk forbindelse og lavbundsareal*. Ifølge retningslinjer for kommuneplanen bør både *økologiske forbindelser* og *lavbundsarealer* så vidt muligt friholdes fra byggeri og anlæg.

Forvaltningens bemærkninger

Ud fra den fremsendte situationsplan vurderes det, at ca. 250 m² af den ansøgte hal vil være placeret i det § 3 beskyttede engområde. Dertil kommer, at det må forventes at der vil ske en opfyldning og evt. dræning af yderligere et ukendt areal omkring byggeriet. Der er i ansøgningen ikke redegjort for, hvorfor man ønsker at placere det ansøgte byggeri indenfor det beskyttede naturområde. Det vurderes umiddelbart, at der ikke er noget til hinder for, at det ansøgte byggeri kan placeres uden for det beskyttede engområde.

Idet det ansøgte planlægges delvist opført inden for udlagt økologisk forbindelse og i lavbundsområde, som gennem kommuneplanens retningslinjer søges friholdt for byggeri, vurderer forvaltningen, at det ansøgte konflikter med kommuneplanens bestemmelser.

Vurdering af helhedsplanens betydning

I forhold til helhedsplanens betydning for en kommende afgørelse vedr. det ansøgte byggeri har Odder Kommune rekvireret en advokat til en juridisk redegørelse vedr. dette forhold.

Det er advokatens vurdering, at når der 20 år efter indgåelsen af Helhedsplanen opstår en situation, hvor der ønskes opført et byggeri, der ikke er omtalt i Helhedsplanen eller tilladt på basis af dispensationer meddelt i "samle-afgørelsen" fra 1995, bør der efter advokatens opfattelse være tale om en juridisk almindelig situation. Det skal forstås på den måde, at når det skal vurderes, om en dispensation bør meddeles, vil denne vurdering skulle tage afsæt i de almindelige hensyn, der inddrages, når det skal vurderes, om der skal tillades byggeri inden for beskyttede områder. Der kan i den forbindelse godt være elementer i Helhedsplanen, der kan indgå i denne samlede vurdering, men altså ikke således at Helhedsplanen i sig selv er afgørende for resultatet.

Vurdering af engens naturværdi

Engarealet vurderes at have høj biologisk værdi både som engareal i sig selv og som del af en større økologisk forbindelse langs Åkær Å.

Engområdet er et lavbundsområde, som med stor sandsynlighed aldrig har været omlagt. Ved gennemgang af tilgængelige luftfotografier tilbage til 1945 har engen været uomlagt. De gamle målebordsblade underbygger den lange kontinuitet, idet engen på disse kort har engsignatur. I henhold til helhedsplanen bliver engen afgræsses, hvorved engens høje naturindhold fortsat er sikret.

Samlet vurdering

På baggrund af advokatens redegørelse vedr. helhedsplanen, er forvaltningens indstilling alene baseret ud fra normal praksis indenfor naturbeskyttelsesområdet.

På baggrund af ovenstående er det derfor forvaltningens vurdering, at det ansøgte byggeri ikke er foreneligt med naturbeskyttelseslovens bestemmelser og dens restriktive administration.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles et principielt afslag på muligheden for inddragelse af det beskyttede engareal til det ansøgte byggeri

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg 2014 den 16. december 2014:

Afbud: Ingen

Sagen udsættes.

De ønskes oplysninger fra ansøger om projektets udbredelse i § 3 arealet samt et alternativt projekt placeret udenfor § 3 området.

Det skal præciseres, hvor vejen ønskes placeret.

Forvaltningens bemærkninger fortsat

Odder Kommune har den 9. januar 2015 modtaget Åkær Gods' opfølgning på udvalgets ønske om supplerende oplysninger vedr. projektets udbredelse i § 3 området samt mulighed for alternativ placering af projekt samt præcisering af, hvor vejen ønskes placeret.

Det fremgår af det fremsendte materiale, at vejen føres gennem den ansøgte hal, vejføringen fremgår af kortbilag. Den ændrede vejføring vil således ikke påvirke det beskyttede område.

Endvidere er der på kortbilag skitseret det område af den beskyttede eng som vurderes inddraget i forbindelse med byggeriet. Godset vurderer, at det omfatter et areal på ca. 500m².

Forvaltningen har efterfølgende foretaget en opmåling på baggrund af luftfoto og er nået frem til, at området omfatter et areal på ca. 1000m²

Godset har ikke angivet en alternativ placering til byggeriet uden for § 3. Godset henviser til, at den ansøgte placering er den eneste, der kan sikre funktionaliteten og symmetrien i avlsbygningerne.

Godsets svarbrev med bilag er vedlagt som bilag.

Godsets svarbrev ændrer ikke på forvaltningens vurdering af sagen og der indstilles derfor fortsat til afslag på dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles et principielt afslag på muligheden for inddragelse af det beskyttede engareal til det ansøgte byggeri

Bilag

Kortbilag til sagsfremstilling - Åkær Gods
oversigt

727-2014-147985

Respons på MTU henvendelse af 18. dec. 2014

727-2015-3382

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 27. januar 2015:

Afbud: Ingen

Ditte Marie Thejsen begærer sagen oversendt til Byrådet.