

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 16-12-2014

Mødedato Tirsdag d. 16. december 2014 kl. 14:00

Mødested Hou Havn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	5
Efterretningsliste.....	7
Lokalplan nr. 1127 Etageboliger i Vitapark.....	9
Hjemtagelse af opgave med rottebekæmpelse.....	12
Principiel stilligtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri.....	15
Grønt Råd - Anmodning om optagelse Økologiens Have.....	19
Opdatering af Idé-katalog for Natur- og Miljøprojekter i Odder Kommune.....	22
Orientering om vintervedligeholdelse i Odder Kommune.....	25
Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af trappetårn ved Vennelundsvej 29.....	27

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2014-146613

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

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

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.: 727-2014-146614

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

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

Afbud: Ingen

Formanden orienterede om Balshavevej 5 - nedrivning af lagerhal

Status for BNBO. Der afholdes møde mellem vandværkerne og MTU den 13. januar 2015

Drøftelse af forhold vedr. harmoniforhold for vindmøller ved Tendrup Vestermark

Punkt 3: Efterretningsliste

Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 16-12-2014

Invitation til beslutningstagerkonference om klimatilpasning med merværdi

Referat fra bestyrelsesmøde i Renosyd 28.11.2014

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2014-146615

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

Bladet Boligen – nr. 12/december 2014

Status for godkendelsesarbejdet med husdyrbrug

Invitation til beslutningstagerkonference om klimatilpasning med merværdi

Referat fra bestyrelsesmøde i Renosyd den 28.11.2014.

Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 16-12-2014	727-2014-146917
---	-----------------

Invitation til beslutningstagerkonference om klimatilpasning med merværdi	727-2014-146756
---	-----------------

Referat fra bestyrelsesmøde i Renosyd 28.11.2014	727-2014-148111
--	-----------------

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

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Punkt 4: Lokalplan nr. 1127 Etageboliger i Vitapark

Bilag

LOKALPLAN_1127_august_2014

Indsigelser til lokalplan 1127.pdf

Notat om indsigelser og bemærkninger

Lokalplan nr. 1127 Etageboliger i Vitapark

Sagsfremstilling

4. Lokalplan nr. 1127 Etageboliger i Vitapark

Doknr.: 727-2014-137963

Sagsnr.: 727-2014-4265

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til lokalplan nr. 1127 har været i offentlig høring, og der er indkommet 11 høringssvar, hvoraf 2 er underskriftindsamlinger.

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 1127 vedtages endeligt, uden at der foretages ændringer.

Baggrund for sagen

Forslag til lokalplan 1127 blev behandlet på byrådsmøde den 8. september 2014. Lokalplanforslaget har efterfølgende været fremlagt i en 8 ugers offentlig høring fra den 17. september 2014 til og med 12. november 2014.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og Kommuneplan 2013-2025 – rammeområderne 1.BL.7.

Forvaltningens bemærkninger

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 11 høringssvar, hvoraf 2 var underskriftindsamlinger. Indsigelserne er beskrevet og besvaret i "Notat om indsigelser og bemærkninger", dok nr. 727-2014-129898, som er bilagt dagsordenen.

Lokalplanens hovedformål er, at sikre områdets anvendelse til boligformål til helårsbeboelse, at sikre at bebyggelsen arkitektonisk hænger sammen med VitaPark ved placering og valg af materialer, samt at bevare parkkarakteren i området. Parkkarakteren bevares bl.a. ved at eksisterende rækker af egetræer og beplantning i øvrigt bibeholdes og suppleres, jf. lokalplanens kort nr. 4.

Forslag til lokalplan 1127 tager udgangspunkt i visionen – VitaPark Odder, sundhed, kultur og liv i hjertet af Odder og strukturplanen for VitaPark Odder. Strukturplanen giver mulighed for tre bygninger nord for Præstevænget og tre syd for Præstevænget.

Bebyggelsesplanen, som danner grundlag for forslag til lokalplan 1127, muliggør ét punkthus nord for Præstevænget og to syd for. Forslag til lokalplan 1127 reducerer således bygningsmassen fra tre til én bygning nord for Præstevænget og fra tre til to bygninger syd for Præstevænget.

Punkthuset nord for Præstevænget vurderes at skabe et arkitektonisk bånd mellem de nye bygninger og de oprindelige sygehusbygninger. Herudover medvirker huset nord for Præstevænget til at højne helheden i den bygningsmæssige karakter.

Flere indsigere foreslår, at højden på de to punkthuse syd for Præstevænget øges. Alternativt at etablere alle tre punkthuse syd for Præstevænget.

Placeres de tre punkthuse syd for Præstevænget, vil arealet syd for Præstevænget, efter forvaltningens vurdering, ikke længere opleves som en del af parken, men som et selvstændigt boligområde uden for parken.

Med forslag til lokalplan 1127 ønskes skabt en park med bymæssig karakter.

En ændring af planen, så de tre punkthuse enten placeres syd for Præstevænget eller at etagehøjden for bygningerne forøges, vil efter forvaltningens vurdering, være så omfattende, at der reelt er tale om et nyt planforslag. Efter planlovens § 27 stk. 2 vil sådan ændringer derfor forudsætte en ny offentliggørelse af planforslaget og 8 ugers offentlig høring. Herudover vil en forøgelse af bygningshøjden på over 4 etager forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Forvaltningen anbefaler, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 1127 vedtages endeligt uden der foretages ændringer og bekendtgøres offentlig efter planlovens regler

At indsigelserne besvares i overensstemmelse med ”Notat om indsigelser og bemærkninger”, dok nr. 727-2014-129898

Bilag

LOKALPLAN_1127_august_2014	727-2014-91368
Indsigelser til lokalplan 1127.pdf	727-2014-148093
Notat om indsigelser og bemærkninger	727-2014-129898

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

Afbud: Ingen

Indstilles godkendt af et flertal på 6 (Elvin J. Hansen, Jakob Taul, John Rosenhøj, Ole Lyngby Pedersen, Mette Klougart, Hans Hammann) dog således, at bygning mod nord for vejen opføres i 3 etager som de to andre syd for vejen.

Et mindretal på 1 (Ditte Marie Thejsen) stemmer imod placering af bygning nord for vejen (Præstevænget)

Punkt 5: Hjemtagelse af opgave med rottebekæmpelse

Hjemtagelse af opgave med rottebekæmpelse

Sagsfremstilling

5. Hjemtagelse af opgave med rottebekæmpelse

Doknr.: 727-2014-143948

Sagsnr.: 727-2014-18669

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Kommunens rottebekæmpelsesfirma har varslet forøgelse af kontraktsum fra årsskiftet. På den baggrund overvejes det at hjemtage den obligatoriske kommunale rottebekæmpelse.

Baggrund for sagen

På baggrund af ændrede krav i rottebekendtgørelsen har kommunens rottebekæmpelsesfirma Mortalin varslet forhøjelse af årskontraktsummen vedrørende rottebekæmpelse for 2015.

Årskontraktsummen er i 2014 på kr. 255.000, som varsles øget pr. 1/1-2015 til kr. 495.000,-.

Forøgelsen af kontraktsummen begrundes af Mortalin med den reviderede bekendtgørelse om rottebekæmpelse; herunder en øget udgift til genbesøg af anmeldte ejendomme og øgede udgifter til indkøb af gift.

Aftale om rottebekæmpelse med Mortalin er som følge af varsel opsagt per 31.12.2014.

Overslagsberegning af omkostning for rottebekæmpelse, fortsat foretaget af Mortalin, forventes per 2015, at udgøre minimum kr. 700.000 (baseret på et anmeldelsesantal på 900 stk.).

Udgangspunkt for overslagsberegningen er en kontraktsum på kr. 495.000; behandling af telefoniske henvendelser kr. 55/stk., samt at et anmeldelsesantal over 600 stk. afregnes med kr. 535/stk..

Der er indgået dialog med Horsens Kommune om opstart af samarbejdsaftale for sidemandsoplæring i, og bekæmpelse af rotter ved Beredskabet per 01.01.2015.

Horsens Kommune vil gerne assistere Odder i en opstartsfasen af hjemtagning af bekæmpelsen, ligesom Beredskabet har meldt klar til deltagelse.

Bekæmpelse af rotter kræver deltagelse i autorisationskursus for samtlige bekæmpere.

Forvaltningens bemærkninger

Der skal ske tilrettelæggelse af bekæmpelsesstrategi i kommunen; om der skal bekæmpes ved giftudlægning, eller hel/delvis overgang til mekanisk bekæmpelse.

Stigende resistens for rotter mod anvendte bekæmpelsesmidler giver anledning til at anbefale, hvis ikke hel, så delvis overgang til mekanisk bekæmpelse af rotter.

Ligeledes er der en udfordring i at Odder Kommune er en ø-kommune, dvs. akutbekæmpelse bør varetages af tunøbo.

Rottebekendtgørelsen betinger at rotter i beboelsesbygninger og på fødevarer skal bekæmpes hurtigst muligt, og uden ugrundet ophold.

Forvaltningen indstiller

At rottebekæmpelse hjemtages med henblik på, at opgaven fremadrettet varetages af Beredskabet

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

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Der gives udalget en status orientering efter 6 måneder.

Der forudsættes uændret budget for rottebekæmpelse.

Punkt 6: Principiel stilligtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri

Bilag

Kortbilag til sagsfremstilling - Åkær Gods oversigt

Principiel stillingtagen til dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til nyt ladebyggeri

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2014-145891

Sagsnr.: 727-2014-22951

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Åkær 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

Bilag

Kortbilag til sagsfremstilling - Åkær Gods
oversigt

727-2014-147985

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg 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.

Punkt 7: Grønt Råd - Anmodning om optagelse Økologiens Have

Bilag

Ansøgning om optagelse Grønt Råd.pdf

Grønt Råd - Anmodning om optagelse Økologiens Have

Sagsfremstilling

7. Grønt Råd - Anmodning om optagelse Økologiens Have

Doknr.: 727-2014-146106

Sagsnr.: 727-2014-22984

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Økologiens Have har fremsendt en anmodning om optagelse af Økologiens Haves formand i Grønt Råd. Forvaltningen indstiller, at anmodningen imødekommes.

Baggrund for sagen

Økologiens Have har fremsendt anmodning om optagelse af Økologiens Haves formand i Grønt Råd. Økologiens Have anfører, at de samarbejder med flere grønne organisationer i Odder Kommune såvel regionalt og nationalt. Der fremsendes ønske om at indgå i det mere formelle samarbejde og den koordinering, som finder sted i Grønt Råd.

Økologiens Have anfører, at man ønsker at bidrage konstruktivt og aktivt for gode løsninger på det grønne område i kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af Forretningsordenen for Grønt Råd, at det er Grønt Råds opgave, at rådgive kommunen i forbindelse med emner i tilknytning til kommunens arbejde indenfor naturbeskyttelse, naturforvaltning og benyttelse af naturen.

Økologiens Have er en almennyttig forening med lidt over 200 medlemmer, der hvert år afholder mange arrangementer med ca. 20.000 besøgende årligt. Foreningen arbejder for at udbrede kendskabet til økologi og grøn bæredygtig levevis. Forvaltningen vurderer, at Økologiens Have vil kunne bidrage positivt til Grønt Råds arbejde.

Næste møde i Grønt Råd afholdes d. 12. maj 2015.

Forvaltningen indstiller

At Økologiens Have, ved formanden, optages som medlem i Grønt Råd.

Bilag

Ansøgning om optagelse Grønt Råd.pdf

727-2014-146085

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

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Punkt 8: Opdatering af Idé-katalog for Natur- og Miljøprojekter i Odder Kommune

Bilag

Idekatalog - Natur og Miljøprojekter - december 2014

Opdatering af Idé-katalog for Natur- og Miljøprojekter i Odder Kommune

Sagsfremstilling

8. Opdatering af Idé-katalog for Natur- og Miljøprojekter i Odder Kommune

Doknr.: 727-2014-146118

Sagsnr.: 727-2009-88808

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Grønt Råd har opdateret Odder Kommunes Idé-katalog for natur og miljøprojekter med en række forslag til projekter, der er indkommet fra medlemmer af kommunens Grønne Råd og forvaltningen.

På det sidste møde i Grønt Råd blev det besluttet, at Idé-kataloget for natur- og miljøprojekter i Odder Kommune skulle forelægges Miljø og Teknikudvalget til en prioritering.

Baggrund for sagen

På Miljø- og Teknikudvalgets møde med Grønt Råd d. 2. september 2014, blev kommunens Idé-katalog for natur og miljø projekter gennemgået, herunder en drøftelse af nye projektforslag med henblik på en revideret udgave af Idé-kataloget.

På seneste møde i Grønt Råd d. 7. oktober 2014 blev disse projektforslag gennemgået, og en opdateret udgave af Idé-kataloget blev udfærdiget. Da der er gennemgående ændringer i Idé-kataloget blev det besluttet, at det opdaterede Idé-katalog skal forelægges Miljø- og Teknikudvalget med henblik på prioritering.

Forvaltningens bemærkninger

Idé-kataloget består af en skematisk oversigt, der kort viser i hvilken hovedkategori det enkelte projekt er placeret, samt det enkelte projekts prioritering. Alle projekter er beskrevet i Idé-kataloget med en kort projektbeskrivelse, formål og baggrund for projektet, forvaltningens bemærkninger og et anslået budget.

Projekterne i kataloget er samlet på baggrund af ideer fra såvel forvaltning, politikere og medlemmer af kommunens Grønne Råd.

Endvidere er kataloget dynamisk. Kommunens Grønne Råd vil løbende blive bedt om at tage stilling til katalogets indhold. Projekterne og deres prioritering forelægges på den baggrund for Miljø- og Teknikudvalget.

Tanken bag kataloget er at samle alle potentielle ideer vedrørende natur og miljø således, at det muliggør en objektiv og hensigtsmæssig prioritering af projekter.

Forvaltningen har i samarbejde med Grønt Råd prioriteret disse nye projektforslag efter følgende skala; A – høj prioritet, B – mellem prioritet og C – lav prioritet.

Teknisk Udvalg på møde d. 26. august 2009 givet forvaltningen kompetence til at igangsætte projekter med samlede udgifter op til 100.000 kr. når disse kan gennemføres indenfor eksisterende budgetramme.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget godkender det reviderede Idekatalog for Natur og Miljøprojekter med

forvaltningens prioritering af projekter

Bilag

Idekatalog - Natur og Miljøprojekter - december
2014

727-2014-87668

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

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt.

Pkt. 4.4 flyttes til prioritet C

Punkt 9: Orientering om vintervedligeholdelse i Odder Kommune

Orientering om vintervedligeholdelse i Odder Kommune

Sagsfremstilling

9. Orientering om vintervedligeholdelse i Odder Kommune

Doknr.: 727-2014-146364

Sagsnr.: 727-2014-23021

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Driftschef Leo Kristoffersen giver udvalget en orientering om Vej og Parks arbejde med vintervedligeholdelse.

Baggrund for sagen

Vej og park har en række opgaver der skal varetages omkring vintervedligeholdelse, herunder glatførebekæmpelse, snerydning af veje og stier samt vintervedligeholdelse omkring kommunale ejendomme

Forvaltningens bemærkninger

Driftschef Leo Kristoffersen giver på mødet en orientering om den vintervedligeholdelse der udføres i Odder kommune

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning

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

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Punkt 10: Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af trappetårn ved Vennelundsvej 29

Bilag

Bilag MTU. Fotos fra Vennelundsvej. 201411483

Bilag MTU - Luftfoto 2014. 201411483

Bilag MTU - skitseforslag, tilbygning (trappetårn). 201411483

Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af trappetårn ved Vennelundsvej 29

Sagsfremstilling

10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af trappetårn ved Vennelundsvej 29

Doknr.: 727-2014-146263

Sagsnr.: 727-2014-21122

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af Vennelundsvej 29 har søgt om dispensation fra Lokalplan 1028 til at opføre en tilbygning (trappetårn) til boligen, uden for lokalplanens byggefelt.

Forvaltningen indstiller til afslag, idet tilbygningen ikke vil være forenelig med den ensartethed, der er tiltænkt rækkehusbebyggelsen jf. lokalplanens pkt. 13.3.

Baggrund for sagen

Ejeren og beboeren af rækkehuset beliggende Vennelundsvej 29 har i forbindelse med en forhåndsdialog i forvaltningen og efterfølgende ansøgning af 3. december 2014 om dispensation fra lokalplanens bestemmelser søgt om lov til at opføre en tilbygning, der placeres i gavlen af huset (enderækkehus).

Ejer skriver, at formålet med opførelse af et trappetårn er at flytte adgangen mellem de to etager uden for henholdsvis alrum i stueetagen og opholdsstue på 1. sal til et separat rum i gavlen (trappetårn). Trappetårnet vil øge anvendelsesmulighederne og komforten i huset væsentligt.

Vennelundsvej 11 – 33 er en stikvej til 4 rækker med rækkehuse, hvoraf de 2 af rækkerne er ændret efter lokalplanens vedtagelse, idet der er meddelt tilladelse til opførelse af udvendige trapper i gavlene af husene med henblik på etablering af selvstændige lejligheder i tagetagen. De 2 øvrige rækker af huse er opført med en bolig i hvert hus og uden udvendig trappeopgang.

Ejer skriver afslutningsvis, at det søgte trappetårn vil adskille sig fra de ovenfor nævnte ved at være inddækket og udført i materialer, der passer ind i den eksisterende bebyggelse, så det vil medvirke til at forskønne området og gøre det mere attraktivt for eventuelle nye beboere.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1028 – For et område til boligformål ved Vennelundsvej i Odder by – vedtaget i juli 1985. Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse med mellem 10 og 14 boliger i alt.

I henhold til lokalplanens pkt. 7.6 må beboelsesbygninger kun opføres med en placering og i et omfang som vist på kortbilag 2 i planen. Udhuse og lignende mindre bygninger på indtil 10 m² kan opføres uden for byggefeltet, når der højst opføres et hus på hver grund og højden ikke overstiger 2,4 m.

Boligbebyggelsen i lokalplanens område består af 4 rækker med 3 rækkehuse i hver. De 2 rækker nærmest Vennelundsvej er med én selvstændig bolig i hvert hus. I 1989 meddelte det daværende udvalg for byggeri og lokalplaner dispensation fra kravet om maks. 14 boliger i området således, at de to sidste rækker kunne opføres med 5 boliger i hver – 3 i stueetagen og 2 i tagetagen og med indgang til tagetagen via udvendige trapper monteret

i gavlene. Det samlede antal boliger kom hermed op på 16 boliger. Dispensationen blev meddelt med henvisning til pkt. 13.3 – de udvendige trapper ville ikke ændre på den særlige karakter af det område, der søgtes skabt med lokalplanen.

Ansøger har indsendt 3 skitseforslag til en tilbygning, der har forskellig udformning, gør brug af forskellige materialer til tag og facade samt viser to forskellige tagkonstruktioner, hvoraf det flade tag vil kræve dispensation fra lokalplanens pkt. 8.5 (kun taghældning på mellem 45° og 50°). Ifølge pkt. 8.1 skal ydervægge opføres i røde teglsten.

I de 3 skitseforslag placeres tilbygningen udenfor det i lokalplanens bilag 2 viste byggefelt.

Ud over dispensation fra lokalplanens bestemmelser vil tilbygningen også kræve en helhedsvurdering jf. bygningsreglementets, BR10's kap. 2.3, da byggeriet ikke er omfattet af byggeretten pga., at tilbygningen placeres mindre end 2,5 m fra skel, og det skrå højdegrænseplan vil blive overskredet.

Det er forvaltningens opfattelse, at trappetårnets indvirkning – også selv om det udføres med en taghældning og et materialevalg, der overholder lokalplanens bestemmelser i pkt. 8.1 og 8.5 – er så radikal, at det ændrer på den ensartethed og særlige karakter, der er tilstræbt med lokalplanen, at det vil udløse behov for tilvejebringelsen af en ny lokalplan i medfør af pkt. 13.3.

Ved en ansøgning i 1988/89 om dispensation i til opførelse af en 10 m² udestue udenfor byggefeltet i samme lokalplan blev der efter udvalgsbehandling meddelt afslag.

Ved en ansøgning i 1993 om principiel stillingtagen til opførelse af 15 m² udestuer udenfor byggefeltet ved rækkehusene med ejerlejlighedsopdeling – de 2 bagerste rækker boliger, Vennelundsvej 11A til 21B – blev der meddelt afslag af udvalget.

Såfremt udvalget ønsker at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, kræver det efterfølgende en nabo høring ved nabo, ejerforening og grundejerforeningen for lokalplanens område samt en partshøring i medfør af byggelovens bestemmelser ved samme person- og ejerkreds i forbindelse med en helhedsvurdering pga. afstanden til skel og overskridelsen det skrå højdegrænseplan i relation til byggeretten. Fremkommer der herved væsentlige indsigelser / bemærkninger vil sagen blive forelagt udvalget på ny.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles afslag på dispensation til etablering af et trappetårn.

Bilag

Bilag MTU. Fotos fra Vennelundsvej. 201411483	727-2014-146984
Bilag MTU - Luftfoto 2014. 201411483	727-2014-146942
Bilag MTU - skitseforslag, tilbygning (trappetårn). 201411483	727-2014-146929

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

Afbud: Ingen

