

# **REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 26-11-2012**

**Mødedato** Mandag d. 26. november 2012 kl. 14:00

**Mødested** Mødelokale nr. 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Lokalplan nr. 4008 for 2 boligparceller ved Boulstrup.....	6
Udstykning ved Randlevvej, jfr. lokalplan nr. 1109 for område til boligformål ved Randlevvej.....	10
Rudevej 50, Saksild. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for rammeområde 3.B.10.....	12
Byomdannelse i området ved Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej.....	14
Renovering af polititorvet - fremlæggelse af revideret projekt af 15 nov. 2012.....	16
Forslag til renovering af pølsevogn på Polititorvet.....	20
Forslag til supplerende fredning af arealer ved Rathlousdal.....	22
Trafiksikkerhedsprojekt i Saksild - 2012.....	25
Færdiggørelse af byggemodningen af 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby.....	27
Lyngager 3 - dispensation vedr. facadehøjden og taghældning.....	29
Lundgaardsvej 41 : dispensation til placering af småbygning 2,5 m fra vejskel.....	32
Samsøvej 17 - dispensation skelafstand og bebyggelsesprocent (tilrettes mandag).....	35
Villavej 28 a - dispensation til revideret projekt.....	38
Nørregade 6 : opførelse af underjordisk lager på nabogrund.....	41
Glentevej 49 : lovliggørelse af udhus, overdækning og plankeværk.....	47
Byggeri - Byggeskadeforsikring.....	54
Naturhandleplan Horsens Fjord og Kysing Fjord.....	58
Anmodning om optagelse i Grønt Råd.....	61
Dispensation fra kirkebyggelinjen til opsætning af lysmaster ved Torrild Stadion.....	63
Odder Spildevand - Anmodning om godkendelse af takster for 2013.....	65
Møde mellem Miljø- og Teknikudvalget og Vandrådet.....	68

# **Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden**

## **Sagsfremstilling**

### **192. Godkendelse af forslag til dagsorden**

Doknr.: 727-2012-158189

Sagsnr.: 727-2011-26967

**Åbent**

**Fmd. init.:**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt

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

### **Sagsfremstilling**

#### **193. Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn**

Doknr.: 727-2012-158193

Sagsnr.: 727-2011-26967

**Åbent**

**Fmd. init.:**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Orientering om møde vedrørende Torrild Præstegård. Aftalt, at der afholdes yderligere møde.

## Punkt 3: Efterretningsliste

### Sagsfremstilling

#### 194. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2012-158485

Sagsnr.: 727-2011-26967

**Åbent**

**Fmd. init.:**

1. TDC har søgt om at opstille 34 m høj antennemast på Tunø. Ønskes placeret i bevoksningen ved tennisbanen tæt på havnen. Tunø Beboerforening anbefaler placeringen ved Tunø Havn. Sagen sendes med anbefaling til Fredningsnævnet og Naturstyrelsen (strandbyggelinje).

2. Tinglysningssretten i Hobro har ved kendelse af 7. november 2012 imødekommet Odder Kommunes begæring om, at blive adkomsthaver ("juridisk" ejer) af Borgbjergskoven ved Snærildvej. Kærefristen udløber 21. november 2012. Herefter arbejdes på at få noteret fredsskovspligt på matriklen.

3. Status for landbrugsområdet

### Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 26-11-2012 727-2012-157378

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Taget til efterretning

### Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 26-11-2012

## **Punkt 4: Lokalplan nr. 4008 for 2 boligparceller ved Boulstrup**

### **Sagsfremstilling**

#### **195. Lokalplan nr. 4008 for 2 boligparceller ved Boulstrup**

Doknr.: 727-2012-154629

Sagsnr.: 727-2011-21996

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

Forslag til lokalplan nr. 4008 for 2 boligparceller ved Eriksmindevej i Bovlstrup har været fremlagt i høring fra den 21. marts til 16. maj 2012. I offentlighedsfasen er indkommet 4 høringssvar.

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 4008 godkendes endeligt med de foretagne ændringer.

### **Baggrund for sagen**

Forslag til lokalplan nr. 4008 blev behandlet på byrådsmøde den 12. marts 2012. Lokalplanforslaget har været fremlagt i en 8 ugers offentlig høringsperiode.

Forslag til lokalplan nr. 4008 er udarbejdet for at imødekomme en privat bygherres ønske om at udstykke 2 boligparceller ved Eriksmindevej i Bovlstrup.

1.

Moesgård Museum gør opmærksom på, at deres arkiv indeholder oplysning om, at der langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning er registreret et dige, som er beskyttet mod tilstandsændringer efter museumslovens § 29a. Museet har konstateret, at diget er fjernet og gør opmærksom på, med mindre diget er fjernet før Museumslovens beskyttelsesbestemmelser indtrådte den 1. juli 1992, skal det anmeldes til Kulturstyrelsen, som vil behandle sagen og sandsynligvis kræve diget reetableret.

2.

Jan Bach Sørensen, Eriksmindevej 80, Bovlstrup påpeger,

at de viste visualiseringer i lokalplanforslaget er taget langt væk fra det lokalplanlagte område og derfor ikke giver et billede af virkeligheden.

at ejendommens værdi forringes, fordi udsigten til havet, Tunø og Samsø forsvinder, når der bygges over for hans ejendom.

at teksten i lokalplanen er uklar, idet den foreskriver, at der maks. må bygges i ét plan. Alligevel kan bebyggelse opføres med kviste.

3.

Pajbjergfonden anfører det uhensigtsmæssige i gennemførelse af en lokalplan for 2 boligparceller. Begrundelsen er, at virksomheden d. 11. juni 1991 fik tilladelse til at behandle og forarbejde planteafgrøder på adressen Eriksmindevej 81, Bovlstrup, og at der i højsæsonen arbejdes i døgndrift, hvilket kan være til gene for naboer, selv om de fastsatte støjgrænser overholdes.

4.

Naturstyrelsen gør indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 4008 samt indsigelse mod det tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 – 2021, idet

- der i forslag til kommuneplantillæg ikke er indarbejdet den nødvendige særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for kystnær lokalisering efter planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1. Det fremgår kun af lokalplanforslaget.
- der ikke længere kan planlægges for jordbrugspareller i henhold til Fødevareministeriets cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010.
- planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og samtidig i nitratfølsomt indvindingsområde.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Pk. 1

Forvaltningen har undersøgt sagen vedr. det fjernede dige langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning og kan ud fra gamle luftfotos se, at diget er fjernet før 1988. Dokumentation er sendt til Moesgård, der ikke har yderligere bemærkninger til sagen. Forholdet skal således ikke anmeldes til Kulturstyrelsen, da diget er fjernet før 1992.

Pk. 2

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen og er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder. Derfor må visualiseringerne vise forholdet til kystlandskabet og ikke forholdet til naboerne. Det er vanskeligt at undgå, at udsigten til havet fra den pågældende nabo vil blive påvirket, når der kommer en genbo. Bemærkningen bør ikke imødekommes.

Af lokalplanens pk. 7.4 fremgår, at bebyggelse i byggefeltet må opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage med en trempelhøjde på maks. 1 m. Den samlede længde af kviste må højst udgøre 25 % af facadens længde. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 m over byggemodnet terræn eller et for grunden fastsat niveauplan.

Facadehøjden ved skæring til tag må ikke overstige 3,6 m over byggemodnet terræn. Gavltrekanter er undtaget herfor.

På baggrund af Jan Bach Sørensens bemærkning om uklar tekst vedr. etablering af kviste - er sidste afsnit i pk. 7.4 ændret, idet ”gavltrekanter er undtaget herfor” slettes.

Af lokalplanens pk. 7.5 fremgår, at tage på bygninger skal udføres med saddeltag med en taghældning på 25 - 35°.

Pk. 3

Forvaltningen finder, at bemærkningerne fra Pajbjergfonden ikke bør imødekommes. Virksomheden er underlagt en miljøgodkendelse fra 1991. Allerede i dag ligger der naboer lige op til landbrugsarealet.

Pk. 4

På baggrund af Naturstyrelsens indsigelse blev der d. 31. maj 2012 holdt møde på Odder Rådhus, hvor det efter en gennemgang af sagen aftaltes, at Odder Kommune skulle fremsende en nærmere redegørelse til Naturstyrelsen for den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for planforslagene.

2 boligparceller beliggende ca. 2 km fra kysten vurderes at være en begrænset udvikling inden for kystnærhedszonen. Visualisering viser, at den mulige bebyggelse ikke vil give anledning til en nævneværdig visuel påvirkning af kystlandskabet, idet bebyggelsen naturligt falder ind i området med en placering i et "hul" i det eksisterende landsbymiljø. Herved skabes en harmonisk afgrænsning af den gamle del af landsbyen.

Det tages til efterretning at det ikke længere er muligt at planlægge for jordbrugsparceller. I konsekvens heraf reduceres de 2 grunde efter aftale med ansøger med hver ca. 1.500 m<sup>2</sup> til maks. 3.500.

Der er kun begrænsede muligheder for at etablere nye boliger i Bovlstrup, bl.a. fordi byen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

De 2 boligparceller og store dele af de tilstødende arealer ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Desuden ligger selve lokalplanområdet inden for et nitratfølsomt indvindingsområde. Arealet anvendes pt. til landbrugsdrift, hvor der kan sprøjtes og gødes.

2 boliger vurderes ikke at give anledning til konflikter i forhold til "Indsatsplan Bovlstrup".

På baggrund af den af Odder Kommune fremsendte redegørelse frafaldt Naturstyrelsen den 12. okt. 2012 indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 4008 samt indsigelsen mod det tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 – 2021.

### **Forvaltningen indstiller**

**At lokalplan nr. 4008 vedtages endeligt med de foretagne ændringer**

**At bemærkningerne fra ejeren af:**

- Eriksmindevej 80 til dels imødekommes for så vidt angår hans betænkelighed omkring højden på kviste
- Eriksmindevej 81, Bovlstrup ikke imødekommes.

**At de to ejendomsejere besvares i overensstemmelse med forvaltningens bemærkninger**

**At lokalplanens vedtagelse annonceres i Odder Avis og på Oddernettet efter planlovens regler.**

## **Bilag**

Lokalplan nr. 4008.pdf

727-2012-157431

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse med forvaltningens bemærkninger.

## **Bilag**

Lokalplan nr. 4008.pdf

# **Punkt 5: Udstykning ved Randlevvej, jfr. lokalplan nr. 1109 for område til boligformål ved Randlevvej**

## **Sagsfremstilling**

### **196. Udstykning ved Randlevvej, jfr. lokalplan nr. 1109 for område til boligformål ved Randlevvej**

Doknr.: 727-2012-157723

Sagsnr.: 727-2012-53494

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Landinspektørfirmaet Land & Plan har på vegne af ejeren af matr. nr. 1cb Rodsteenseje hgd., Odder anmodet om tilladelse til udstykning af 1. etape af område inden for lokalplan 1109 ved Randlevvej.

Forvaltningen indstiller, at anmodningen afslås.

## **Baggrund for sagen**

Den 21. juni. 2010 vedtog Odder Byråd lokalplan nr. 1109 for et område til boligformål ved Randlevvej i Odder. Lokalplan nr. 1109 udlægger området til boligformål og giver mulighed for udstykning af 86 parcelhusgrunde.

Ejeren af området ønsker nu at gennemføre en udstykning og byggemodning med 1. etape omfattende 26 parceller. Ansøger oplyser, at vejtilslutningen udformes i overensstemmelse med lokalplanen som en fortsættelse af Randlevvej fra vest. Det anføres, at vejtilslutningen i sin helhed ligger på udlagt vejareal og ikke berører lokalplanens delområde IV.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen finder, at det modtagne materiale om udstykning ikke er i overensstemmelse med lokalplanens principper. Ved projektet vil Randlevvej fra Odder by reelt slutte blindt i boligudstykningsområdet. For at komme tilbage til Randlevvej skal benyttes en ny overkørsel fra den blinde del af Randlevvej til den nuværende Randlevvej.

Et af lokalplanens hovedprincipper er en forlægning (vej A-B) af Randlevvej gennem området til Houvej. Tanken er, at Randlevvej i stedet indgår som sti langs hele området.

Forvaltningen finder, at igangsætning af en udstykning og byggemodning af lokalplanområde 1109 er formålstjenlig, men at den foreslåede vejløsning bryder med lokalplanens hovedprincipper. Derfor vurderes det, at der ikke er hjemmel til at meddelelse dispensation fra lokalplanen – i henhold til planlovens § 19 – til den viste løsning.

Ønskes udstykningen, herunder den angivne vejtilslutning, imødekommet forudsætter det udarbejdelse af en ny lokalplan.

### **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles afslag på anmodningen om tilladelse til udstykning.**

**At udvalget overvejer at igangsætte udarbejdelse af et forslag til ny lokalplan, idet ansøger anmodes om at bistå forvaltningen.**

### **Bilag**

Lokalplan 1109. Kort visende fremtidige vejforhold og boligetaper 727-2012-157936

Kort visende tilslutning.pdf 727-2012-157949

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Miljø- og teknikudvalget meddeler afslag på anmodning om tilladelse til udstykning.

### **Bilag**

Lokalplan 1109. Kort visende fremtidige vejforhold og boligetaper

Kort visende tilslutning.pdf

# **Punkt 6: Rudevej 50, Saksild. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for rammeområde 3.B.10**

## **Sagsfremstilling**

### **197. Rudevej 50, Saksild. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for rammeområde 3.B.10**

Doknr.: 727-2012-153670

Sagsnr.: 727-2012-54040

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Der anmodes om udarbejdelse af lokalplan for kommuneplanens rammeområde 3.B.10.

Forvaltningen indstiller, at anmodningen afslås.

## **Baggrund for sagen**

Odder Kommune modtog den 28. 10. 2012 mail fra Lolholm Bygge og Projektrådgivning APS, der på vegne af Saksild Strandpark, som ejes af Kim Jensen, anmoder om udarbejdelse af forslag til lokalplan for kommuneplanens rammeområde 3:B.10. Området er beliggende på del af matr. nr. 18 m og del af matr. nr. 19 a begge Saksild By, Saksild. Arealet ligger umiddelbart nord for Kastanievej og udgør i alt 1,4 ha.

Der er udarbejdet ”Strukturplan for Saksild”, marts 2007. Planen blev godkendt af Byrådet den 11. 6. 2007 som endelig strukturplan for byudvikling af Saksild.

Af Kommuneplan 2009 – 2021, rammeområde 3.B.10 fremgår, at områdets anvendelse primært skal være åben-lav. Den modtagne ansøgning indeholder ikke forslag til bebyggelsesplan, som kan danne baggrund for lokalplanlægningen. I ansøgningen søges om, at en lokalplan åbner mulighed for såvel åben lav, som tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse, klyngehuse eller lignende). Dog anføres, at såfremt kommunen ikke ønsker tæt-lav bebyggelse i området, ændrer det ikke ansøgers ønske om at få området lokalplanlagt nu.

Af ansøgningen fremgår i øvrigt, at lokalplan nr. 3023 for et område til boligformål ved Rudevej i Saksild vil være vejledende for de bestemmelser, der kommer til at gælde for den ansøgte lokalplan vedr. grundstørrelser, bebyggelsens placering, højde, etageareal m.m. samt bebyggelsens udformning, facader, farvevalg, opholdsarealer, parkering m.m.

Det oplyses, at ejeren af lokalplanområde 3023 igangsætter byggemodning af dette område, men ikke hvornår.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Den 8. feb. 2010 vedtog Byrådet lokalplan nr. 3023 for et område til boligformål ved Rudevej i Saksild (kommuneplanens rammeområde 3.B.9). Området ejes af Saksild Strandpark A/S.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 3.B.10 fremgår, at udbygningsrækkefølgen blandt rammerne 3.B.9, 3.B.10 og 3.B. 11 fastlægges således, at 3.B.9 udbygges først, hvorefter 3.B. 10 kan tages i brug efterfulgt af 3.B.11. Baggrunden er, at det i kommuneplanens afsnit om byudvikling for Saksild lokalcenter fastsættes, at udbygningen skal foregå i et tempo, der sikrer både den sociale sammenhæng i byen og et godt befolkningsgrundlag for skolen. Derfor fastslår kommuneplanen, at udbygningen skal ske etapevis og efter en fastlagt rækkefølge.

Forvaltningen vurderer, at udarbejdelse af lokalplan for rammeområde 3.B.10 ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, da udbygning af området ikke er igangsat. På den baggrund anbefales, at der ikke igangsættes lokalplanlægning for 3.B.10.

## **Forvaltningen indstiller**

**At ansøger meddeles afslag på anmodning om udarbejdelse af lokalplan for kommuneplanens rammeområde 3.B.10.**

## **Bilag**

Anmodning om udarbejdelse af Lokalplan, Saksild.pdf	727-2012-149256
---	-----------------

Kommuneplan 2009-2021. Rammeområde 3.B.10	727-2012-154528
---	-----------------

## **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Udsættes til næste møde.

## **Bilag**

Anmodning om udarbejdelse af Lokalplan, Saksild.pdf

Kommuneplan 2009-2021. Rammeområde 3.B.10

# **Punkt 7: Byomdannelse i området ved Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej**

## **Sagsfremstilling**

### **198. Byomdannelse i området ved Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej**

Doknr.: 727-2012-157665

Sagsnr.: 727-2012-55902

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Miljø- og Teknikudvalget har efterspurgt en undersøgelse af at omdanne hele eller dele af erhvervsområdet afgrænset af Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej til blandet boligområde.

Forvaltningen indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget inviterer de berørte virksomheder i området til møde i januar måned 2013 mhp. information om mulighed for og konsekvenser af byomdannelse i området.

## **Baggrund for sagen**

Af Odder Kommuneplan 2009 – 2021 fremgår, at Byrådet vil arbejde for byomdannelse af området, der afgrænses af Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej, fra erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde.

På baggrund af konkret henvendelse fra ejeren af Stampmøllevej 50 B, Odder, besluttede udvalget i mødet 24.09.12, at virksomheder inden for området Ballevej, Stampmøllevej og Rønhøjvej skal vurderes og undersøges mhp. at omdanne hele eller dele af området til blandet bolig- og erhvervsområde.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Byomdannelsesområdet er omfattet af lokalplan nr. 1022 for et område til erhvervsformål, vedtaget af Odder Byråd i 1983. Lokalplanen opdeler området i 3 delområder. Sagen vedrører lokalplanens delområde 1, hvormed gælder:

- At området kun må anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.
- Der må indenfor området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden handel.

· Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden

Ifølge den statslige udmelding til Kommuneplan 2013 er der mulighed for at udlægge byomdannelsesområder i kommuneplanen, men hermed er der ikke lagt op til at presse velfungerende virksomheder ud.

Det kan være vanskeligt at byomdanne et erhvervsområde, da alle virksomheder ikke ønsker at ophøre deres funktioner på samme tid. En ændring af området fra erhverv til blandet bolig- og erhvervsområde vil begrænse mulighederne for de eksisterende virksomheder.

Planloven giver mulighed for en midlertidig overskridelse af de vejledende støj, luft og lugtgrænser, så man i en overgangsperiode kan fortsætte området aktiviteter som hidtil med et boligområde tæt op af fungerende erhverv.

En overgangsperiode er defineret til 8 år efter endelig vedtagelse af en ny lokalplan. Ved at vedtage en ny lokalplan for området kan kommunen forhindre en yderligere udbygning af virksomhederne.

Forvaltningen foreslår, at byomdannelsesområdet inddeles i 2 etaper, således at der udlægges en bufferzone på ca. 100 m omkring autolakereriet Ballevej 23, som er områdets mest miljøbelastende virksomhed. Herefter vil det være muligt at igangsætte en byomdannelsesproces for ejendommene Stampmøllevej 40, 42, 44, 46, 46A, 48 og 50 samt Rønhøjvej nr. 3, 5 og 7.

## **Forvaltningen indstiller**

**1. At udvalget inviterer de berørte virksomheder til møde på Odder Rådhus mandag den 17. december 2012, kl. 16:00 i forlængelse af udvalgsrådet**

## **Bilag**

Kortbilag. Etapeopdeling af  
byomdannelsesområde.pdf

727-2012-  
158451

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

## **Bilag**

Kortbilag. Etapeopdeling af byomdannelsesområde.pdf

## **Punkt 8: Renovering af polititorvet - fremlæggelse af revideret projekt af 15 nov. 2012**

### **Sagsfremstilling**

#### **199. Renovering af polititorvet - fremlæggelse af revideret projekt af 15 nov. 2012**

Doknr.: 727-2012-157320

Sagsnr.: 727-2012-6433

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

Efter at have gennemgået ideoplæg til renoveringen af polititorvet har forvaltningen udarbejdet et revideret forslag til gennemførelsen af renoveringen af polititorvet i Odder By.

Forvaltningen indstiller, det reviderede projekt til renoveringen af polititorvet i Odder By godkendes.

### **Baggrund for sagen**

I januar 2009 udarbejdede forvaltningen et ideoplæg til renovering af Polititorvet i Odder By.

Polititorvet er omfattet af lokalplan nr. 1119, som blev godkendt af Byrådet den 16. april 2012. Den 13. aug. 2012 bevilligede Byrådet 6,0 mil kr. til igangsættes af renoveringen af 1. etape ved Polititorvet.

Der er på budget 2013 afsat yderligere 2.5 mil. kr. til renovering af 2 etape ved Polititorvet. For hele renoveringsprojektet forventes der afsat i alt 8.5 mil. kr.

Forvaltningen har enterret med Rambøll Danmark A/S og deres underrådgiver Mølle & Grønborg for at rådgive og udarbejde et færdigt anlægsprojekt til renoveringen af Polititorvet.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen har gennemgået det oprindelige ideoplæg i samråd med rådgiveren, og det vurderes, at den samlede omkostning til gennemførelse af ideoplægget vil antage i alt 9.98 mil. kr. Samtidig finder forvaltningen, at der er tilført så mange nye elementer til det oprindelige projekt, at en forenkling af torvets samlede udtryk er hensigtsmæssig.

Forvaltningen har på den baggrund bedt rådgiveren om udarbejdelse af et revideret oplæg til gennemførelse af renoveringsprojektet.

Et af de elementer, som Møller & Grønborg har foreslået udtaget er vandet, såvel foran Tinghuset, som vandrenden fra Rosensgade ned til åen. Det vil forenkle udtrykket ikke mindst foran Tinghuset, hvor en relativ stor del af forpladsen inddrages til handicaprampe. Hertil kommer, at vandrenden erstattes af en forhøjet granitkant, der ifølge Møller & Grønborg vil tilføre torvet nogenlunde det samme arkitektoniske udtryk som vandrenden. Granitafgrænsningen udføres med belysning, træer og bænke som i det oprindelige projekt. Endelige er der foretaget mindre ændringer i materialevalg bl.a. for at få torvet til at spille sammen med parkeringspladsen foran rådhuset og tydeliggøre ledelinjen for synshandicappede.

Ovenstående indebærer at der samtidig kan opnås besparelser på 2.04 mil kr., hvorefter omkostningen til reviderede projekt bliver i alt 7.94 mil. kr.

I sommeren 2012 blev dele af muren ved den gamle politigård nedrevet, og der blev indgået en erstatningsaftale med ejerne af Rådhusgade 1 om råderet over den del af Polititorvet, som ligger ved Rådhusgade 1.

Der er pr. 1. nov. 2012 et rådighedsbeløb til renovering af Polititorvet på 5.52 mil. kr., og med en bevilling i 2013 på yderligere 2.5 mil kr. forventes det samlede anlægsbeløb til renoveringen af polititorvet at være ca. 8 mil. kr.

Plantegningen nr. L02 med ideoplægget fra den 21. jan, 2009, og plantegningen nr. L01 med det reviderede projekt af 15. nov., 2012 er bilag. En printet udgave af plantegningerne ligger tillige til samtlige byrådsmedlemmer i deres postbakker på rådhuset.

Et samlet økonomisk anlægsoverslag for både ideoplægget og for det reviderede projekt er vedlagt som bilag.

Ved udarbejdelsen af det reviderede projekt af 15. nov. 2012 har forvaltningen taget udgangspunkt i de oprindelige ideer om pladsens udformning.

I stedet for en vandkunst etableres der et granitbånd med en variabel lysningshøjde som adskiller fortovsarealet mod Rosensgade 4b og parkeringspladsen. Langs granitbåndet etableres der en række af træer, belysningspullerter, siddepladser af granit samt 2 cykelstativer.

Odder Å har en variabel vandføring over et normalt år. Om sommeren er vandføringen i åen så lille, at der ikke er vand nok til at opretholde et permanent vandbassin ved opholdstrapperne. I det reviderede projekt vil forvaltningen omlægge Odder Å, så det nye å-løb kan indeholde sommerafstrømningen. Ved større afstrømninger vil vandet i Odder Å flyde over brinkerne og derved skabe et vandbassin. For at udjævne højdeforskellene etableres det nye vandløb med et stryg af gydegrus samt større sten, hvorved fiskeyngelen tilgodeses i Odder Å.

Der etableres en ny gangbro over Odder Å af samme type som de eksisterende gangbroer ved rådhusets parkeringsplads.

Handicprampen ved Rådhusgade 1 etableres med en svag hældning mod Rosensgade. Rampen integreres i torvebelægningen, og højdeforskellen udjævnes med trappetrin mod pladsen. Trappetrinene aftager i højde, således at trinene vil være i det samme terrænniveau mod Rosensgade.

Der etableres et affaldsskur til håndtering af affald fra Rådhusgade 1. Affaldsskuret forventes placeret nordøst for bygningen mod Odder Å og Rådhusgade og dermed uden for Polititorvet.

Mellem Rådhusgade 1 og p-pladsen opsættes der belysningsmaster, siddepladser af massivt træ samt en ledelinje fra Rosensgade til den nye bro. Ledelinjen etableres med 2 rækker chaussésten for at skabe et markant belægningsskifte for blinde og svagsynede.

Ved p-pladsen etableres der hulbeslag til flagstænger og master til evt. opsætning af sejldug. Der nedgraves teknikbrønd som forbedres med spildevandsafløb samt vand- og elforsyning til brug for kommende arrangementer på torvet.

Hver p-plads afmærkes med en lys granitsten og afsluttes med en pullert. Der etableres en handicap p-plads med en placering ved pølseboden.

Der opsættes pullerter mod Rosensgade så utilsigtet kørsel på fortovsarealet ved Rosensgade 4b samt på arealet mod Rådhusgade 1 kan forhindres.

Forvaltningen forventer, at anlægsarbejdet kan igangsættes i marts 2013, med en forventet åbning af pladsen til sommeren 2013, idet den sidste del af projektet omkring åen forventes færdig september 2013.

## **Forvaltningen indstiller**

**At det reviderede projekt af 15. nov. 2012 til renovering af Polititorvet godkendes.**

## **Bilag**

Samlet økonomisk anlægsoverslag for renovering af polititorvet.	727-2012-158085
Illustration af nyt vandløb ved Polititorvet	727-2012-157730
Plantegning L02 - ideoplæg af den 21 jan. 2009, Renovering af polititorvet	727-2012-158050

Plantegning L01 - Revideret projekt af den 15 nov.  
2012, Renovering af polititorvet

727-2012-  
158055

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Revideret projekt indstilles til godkendelse. Et flertal i udvalget indstiller, at vandkunst "Dyser" ved Tinghuset tilføres det reviderede projekt.

Per Ringgaard og Niels Rosenberg følger forvaltningens indstilling.

**Bilag**

Samlet økonomisk anlægsoverslag for renovering af polititorvet.

Illustration af nyt vandløb ved Polititorvet

Plantegning L02 - ideoplæg af den 21 jan. 2009, Renovering af polititorvet

Plantegning L01 - Revideret projekt af den 15 nov. 2012, Renovering af polititorvet

## **Punkt 9: Forslag til renovering af pølsevogn på Polititorvet**

### **Sagsfremstilling**

#### **200. Forslag til renovering af pølsevogn på Polititorvet**

Doknr.: 727-2012-157171

Sagsnr.: 727-2012-6433

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

I forbindelse med omlægning af Polititorvet har ejeren af Lars' Pølsevogn fremsendt forslag til renovering af pølsevognen, som samtidig drejes 180°.

Forvaltningen indstiller, at forslaget imødekommes.

### **Baggrund for sagen**

I løbet af efteråret 2012 har der været holdt møder med ejerne af Lars' Pølsevogn om placering og udformning af denne i forbindelse med Polititorvets renovering.

Ejerne ønsker, at pølsevognen forbliver på Polititorvet, men drejes 180°, så den orienteres med indgang og front mod åen. I den forbindelse ønskes et mindre udeserveringsareal.

Ejerne har den 12. nov. 2012 fremsendt skitser, der viser, hvordan pølsevognen tænkes renoveret.

- Vognen får ny facadebeklædning i mørk overflade (koksgrå eller antrazit). Pladerne opsættes i lodret modulbredde på 120 cm.
- Døre- og vinduer males i samme farve som facadebeklædning.
- Personaleindgang i vognens facade mod vest.
- Pølsevognen udføres med markise i lys farve. Markisen rulles ind ved lukketid. Markisen udføres med front i samme farve som facadebeklædningen.
- Skiltning ("Lars' pølsevogn") monteres som løse udskårne hvide bogstaver monteret over indgang og belyst med lysspot.
- Affald integreres i forbindelse med pølsevognen som en afskærmet facade ind mod Rådhusgade 1.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Polititorvet vil i løbet af foråret 2013 blive renoveret og forskønnet. Pølsevognens fremtrædende placering stiller krav til vognens udformning, materialevalg og farve.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede renovering af pølsevognen i moderne stil spiller godt sammen den vestligste ejendom - Rosensgade 4 – på Polititorvet.

### **Forvaltningen indstiller**

**At pølsevognen placering og udformning i henhold til tegningsmateriale af 12. nov. 2012 godkendes**

### **Bilag**

Skitseforslag til renovering af pølsevogn                      727-2012-157215

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse

### **Bilag**

Skitseforslag til renovering af pølsevogn

# **Punkt 10: Forslag til supplerende fredning af arealer ved Rathlousdal**

## **Sagsfremstilling**

### **201. Forslag til supplerende fredning af arealer ved Rathlousdal**

Doknr.: 727-2012-152098

Sagsnr.: 727-2010-4813

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Den 23. januar 2012 afholdt Fredningsnævnet offentligt møde på Odder rådhus om kommunens forslag til supplerende fredningsbestemmelser for arealer ved Rathlousdal.

## **Baggrund for sagen**

Byrådet besluttede den 13. september 2010 at fremsende et fredningsforslag til Fredningsnævnet, der muliggør etablering af en "ny" allé langs Kongshusvej. Forslaget indebærer en udvidelse af kørebanearealet fra 5,1 til 6,0 m kombineret med en genplantning af samtlige træer 1,2 m fra den nye kørebane kant (løsningsforslag nr. 2 vedtaget af Byrådet den 12. november 2007).

Sagen blev rejst overfor Fredningsnævnet den 24. september 2010.

Fredningsnævnet indkaldte den 23. oktober 2012 til offentligt møde om fredningsforslag til supplerende fredningsbestemmelser for arealer ved Rathlousdal. Se vedlagte referat fra mødet.

På mødet stillede byrådsmedlemmer spørgsmål ved om fredningsforslaget stadig er aktuelt. Baggrunden er, at beslutningsgrundlaget er ændret, da der pt. er igangsat arbejde med etablering af en forbindelsesvej vest om Odder, som trafikalt vil aflaste alléen.

Der blev desuden stillet et forslag om at fælde alle de gamle allé-træer og derefter genplante 30 cm længere inde (som det er blevet gjort frem til genplantningen stoppede), samt etablere brosten i rabatten mellem kørebanen og træerne.

Fredningsnævnet har fremsat en frist frem til udgangen af december 2012 for en tilbagemelding fra Byrådet, om kommunens fredningsforslag ønskes opretholdt.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Fredningsforslaget ligger i en trykt udgave i samtlige byrådsmedlemmerne postbakker på rådhuset.

Der skulle i alt være 206 træer på strækningen. P.t. mangler 97 træer. Træerne i alléen udgøres af 73 gamle og 36 nye træer.

Såfremt fredningsforslaget frafaldes, eller Fredningsnævnet træffer afgørelse om ikke at gennemføre en ny fredning, skal der umiddelbart derefter ske genplantning efter den eksisterende frednings bestemmelser, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 10. januar 2010. (Bilag F i fredningsforslaget).

Vej & Park oplyser, at det vil koste ca. 9000 kr. pr. træ incl. arbejds løn m.m. at genplante alléen efter samme principper som hidtil. Dvs. i alt ca. 873.000 kr. Derudover kommer de årlige driftsudgifter ved fældning af træer. Der forventes som minimum at skulle fældes 5-10 træer pr. år, med udgifter på 45.000 – 90.000 kr., men det kan blive op mod 20-30 træer på et år, som det desværre blev i 2012.

En gennemførelse af fredningsforslaget i den foreliggende form skønner forvaltningen beløber sig til 7 – 10 mio. kr.

Såfremt det vælges at gå videre med forslaget om at fælde alle de gamle allé-træer på en gang og genplante samt etablere brostensbelægning i begge vejsider, skal der fremsendes et nyt fredningsforslag til Fredningsnævnet, hvilket ikke kan nås inden udgangen af december måned 2012.

Der er ikke afsat midler på kommunens budget i 2013 til Rathlousdal Allé.

### **Forvaltningen indstiller**

**At sagen drøftes med henblik på at træffe beslutning om kommunens fredningsforslag skal frafaldes på grund af ændret beslutningsgrundlag**

### **Bilag**

Referat fra offentligt møde om alléen ved Rathlousdal 727-2012-  
23.10.2012 151716

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Et flertal på 4 (Hanne Broe, Niels Rosenberg, Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen) indstiller, at Odder Kommune frafalder fredningsforslaget.

Et mindretal på 2 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard) ønsker til Byrådsmødet afklaret muligheden for ændring af det eksisterende forslag med henblik på at fastholde eksisterende vejbredde og uden etablering af cykelstier.  
Theis Rubinke afventer stillingtagen til Byrådet.

## **Bilag**

Referat fra offentligt møde om alléen ved Rathlousdal 23.10.2012

# **Punkt 11: Trafiksikkerhedsprojekt i Saksild - 2012**

## **Sagsfremstilling**

### **202. Trafiksikkerhedsprojekt i Saksild - 2012**

Doknr.: 727-2012-160707

Sagsnr.: 727-2011-35270

**Åbent**

**Fmd. init.:**

#### **Resume**

Vej & Park er startet op på trafiksikkerhedsprojekt i Saksild. Der er i 2012 bevilliget 800.000 kr. til projektet. Der indstilles, at der ydes et tillæg til anlægsbevillingen samt et rådighedsbeløb på 110.000 kr.

#### **Baggrund for sagen**

Der er i 2012 afsat 800.000 kr. på anlægsbudgettet til trafiksikkerhedstiltag i Saksild. Miljø og Teknikudvalget har på møde den 30. april 2012 besluttet, at der etableres 2 midterheller og en hævet flade på strækningen gennem Saksild by. Overslagspris er 803.500 kr.

Vej & Park udfører arbejdet.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

I forbindelse med opstart på anlægsarbejdet, er der konstateret en kraftig forurening af den rabat der skal fjernes i forbindelse med udvidelse af vejen ved helleanlæggende. Jorden skal ifølge lovgivningen køres i depot.

Prisen for bortkørsel af jord er ca. 110.000 kr.

Der søges et tillæg til anlægsbevillingen på 110.000 kr. og et rådighedsbeløb på 110.000 kr. Beløbet søges finansieret fra kassen

#### **Forvaltningen indstiller**

**At der ydes tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 110.000 kr., således at anlægsbevillingen og rådighedsbeløb herefter udgør 910.000 kr. på Trafiksikkerhedsplan, Saxild.**

**At tillæg til rådighedsbeløb finansieres af kassen.**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse. Dog forhøjes bevillingen fra kr. 110.000 til kr. 170.000 grundet øget behov i forbindelse med fjernelse af forurening.

# **Punkt 12: Færdiggørelse af byggemodningen af 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby**

## **Sagsfremstilling**

### **203. Færdiggørelse af byggemodningen af 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby**

Doknr.: 727-2012-152164

Sagsnr.: 727-2012-54567

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

I budgettet for 2012 er afsat 2.086.000 kr. til færdiggørelse af byggemodningen 28 grunde i Odder Vestby.

Forvaltningen søger Byrådet om en anlægsbevilling på 2.086.000 kr. til færdiggørelse af byggemodningen.

## **Baggrund for sagen**

Beboelsesområdet ved byggemodningen 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby er ved at være bebygget, og flere af beboerne har anlagt deres haver og indkørsler.

Det er et ønske fra forvaltningen, at færdiggørelse af byggemodningen igangsættes til foråret 2013.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Færdiggørelsesarbejdet vil bestå i sætning af kantsten, udlægning af vej- og stirabatter, udlægning af fællesarealer, etablering af beplantning, samt udlægning af slidslag på veje og stier.

Færdiggørelsesarbejdet deles i flere etaper, hvor sætning af kantsten og udlægning af færdig vej- og stirabatter vil være det første.

Arbejdet med sætning af kantsten og udlægning af færdig vej- og stirabatter udbydes i indbudt licitation, og forventes påbegyndt i foråret 2013.

På budgettet 2012 er der afsat et rådighedsbeløb på 2.086.000 kr. til færdiggørelse af byggemodningen Vesterhåb 28 grunde. Forvaltningen anmoder Byrådet om en anlægsbevilling på 2.086.000 kr.

**Forvaltningen indstiller**

**At færdiggørelsesarbejdet af byggemodningen Vesterhåb 28 grunde igangsættes.**

**At der ydes anlægsbevilling på 2.086.000 kr. til færdiggørelsen af byggemodningen Vesterhåb 28 grunde.**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse

# **Punkt 13: Lyngager 3 - dispensation vedr. facadehøjden og taghældning.**

## **Sagsfremstilling**

### **204. Lyngager 3 - dispensation vedr. facadehøjden og taghældning.**

Doknr.: 727-2012-156530

Sagsnr.: 727-2012-52858

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Rådgiver søger, på vegne af ejer, tilladelse til at opføre et nyt sommerhus. Det nye hus vil være betinget af en dispensation fra lokalplanens højdebestemmelser om facadehøjde og tagets hældning.

Forvaltningen indstiller, at der på foreliggende grundlag, meddeles afslag til de ansøgte dispensationer, men at ejer opfordres til at afvente vedtagelsen af en ny lokalplan.

## **Baggrund for sagen**

Rådgiver søger på vegne af ejer, om tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på ejendommen til erstatning for et ældre eksisterende sommerhus.

Det nye sommerhus påtænkes udført med ensidig taghældning med en lav hældning på taget – ca. 8 grader – hvorved den ene facade, gives en højde på indtil ca. 3,90 m og den anden facade gives en højde på ca. 3,0 m. Taget udføres med udhæng / overdækket areal mod vest. Den højeste facade gives en højde på ca. 3,90 m, hvilket er overskridelse (ca. 0,90 m) af lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen giver mulighed for en kiphøjde på indtil 5,0 m.

Ansøger angiver som begrundelse for dispensation, at bygherren ønsker et fritidshus med et moderne udtryk og de anser denne udformning som meget almindelig og kan ikke opfattes som fremmedartet i landskabet.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Området er reguleret af nugældende Lokalplan 3008 – For et område til sommerhusbebyggelse mellem Kysing Næs og Dyngby Strand.

I lokalplanen er fastlagt bestemmelser om, at ingen bygningshøjde målt fra naturligt terræn, til ydermurens (facadens) skæring med tagfladen, må overstige 3,0 m. Endvidere er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at tagets vinkel (hældning) med det vandrette plan, skal være mellem 15 og 45 grader.

Det bagvedliggende hensyn for disse to bestemmelser; er et arkitektonisk hensyn hvor man ønsker at skabe et sammenhængende præg i sommerhusområdet. Bestemmelsen om facadehøjde er sammenfaldende med bygningsreglementets tilsvarende bestemmelse og hindrer etablering af høje markante facader. Bestemmelsen om tagets hældning forefindes i en del lokalplaner i Odder Kommune og håndhæves som udgangspunkt og der kan henvises til udvalgets behandling en tilsvarende sag på ejendommen Dyngby Havvej 48 behandlet på mødet d. 27. august 2012.

Odder Kommune har igangsat udarbejdelse af nye lokalplaner til erstatning for den nuværende lokalplan 3008. Der er til behandling i Byrådet d. 19. november fremsendt lokalplanforslag nr. 3028. Forudsat at lokalplanforslaget godkendes som indstillet fra Miljø- og Teknikudvalget; vil den nye lokalplan give mulighed for at opføre det viste sommerhus uden dispensation.

Såfremt udvalget ikke følger forvaltningens indstilling, vil dispensationerne være betinget af en naboorientering og måtte der fremkomme bemærkninger fra naboerne; forelægges sagen atter for udvalget.

### **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles afslag på dispensation til en facadehøjde over 3,0 m.**

**At der meddeles afslag på dispensation til en taghældning mindre end 15 grader.**

**At ejer opfordres til at afvente vedtagelsen af lokalplanforslag nr. 3028 for sommerhusområdet i Saksild.**

### **Bilag**

Facadetegninger - nyt sommerhus - Lyngager 3 - 201210531 727-2012-156731

Luftfoto - Lyngager 3 - 201210531 727-2012-156794

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**  
**Afbud:** Ingen

Godkendt.

### **Bilag**

Facadetegninger - nyt sommerhus - Lyngager 3 - 201210531

Luftfoto - Lyngager 3 - 201210531

# **Punkt 14: Lundgaardsvej 41 : dispensation til placering af småbygning 2,5 m fra vejskel**

## **Sagsfremstilling**

### **205. Lundgaardsvej 41 : dispensation til placering af småbygning 2,5 m fra vejskel**

Doknr.: 727-2012-156648

Sagsnr.: 727-2012-51973

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Ejeren af Lundgaardsvej 41 søger om tilladelse til at placere et 6,3 m<sup>2</sup> udhus 2,5 m fra skel mod vej. Placeringen af udhuset vil være betinget af en dispensation fra lokalplan 3008's afstandsbestemmelser i pkt. 7.1 – mindste afstand til vejskel skal være 5 m. Endvidere er opført et skur i det sydøstlige hjørne af grunden nærmere skel end 2,5 m.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag til den søgte dispensation samt påbud om fysisk lovliggørelse af skur i det sydøstlige skel.

## **Baggrund for sagen**

I forbindelse med ansøgning om en ny carport med integreret udhus søger ejer om dispensation (retlig lovliggørelse) til at placere et eksisterende udhus indtil 2,5 m fra skel mod vej (Rosenvej) samt placere ny carport indtil 2,5 m fra Lundgaardsvej. Efter dialog med forvaltningen ændrer ejer placeringen af den nye carport med integreret udhus således, at denne overholder lokalplanens bestemmelser (5 m fra vejskel). Dispensation (retlig lovliggørelse) til eksisterende udhus ønskes fastholdt til 2,5 m fra vejskel.

Udhuset står i det nordøstlige hjørne af grunden under 1 m fra skel mod nabo og skel mod vej. Bygningens facade mod vejskel er 3 m lang.

Ejer har begrundet dispensationen til placeringen med, at hvis udhuset skal stå mindst 5 m fra vejskel, kommer den til at ligge alt for tæt på boligen.

I forbindelse med sagsbehandlingen af dispensationsansøgningen er forvaltningen blevet opmærksom på, at der også i det sydøstlige hjørne er placeret en mindre bygning under 10 m<sup>2</sup> og under 2,5 m fra skel mod vej og nabo. Bygningen kan ses på luftfoto fra 2011 (taget i foråret) men ikke på foto fra 2010 (optaget sommer).

## **Forvaltningens bemærkninger**

Området er reguleret af Lokalplan nr. 3008 – For et område til sommerhusbebyggelse mellem Kysing Næs og Dyngby Strand.

I lokalplanens pkt. 7.1 er angivet, at bygninger (bredt formuleret) ikke må placeres nærmere skel end 5 m (alle skel). Dog må jf. pkt. 7.4 garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger placeres mindst 2,5 m fra skel mod nabo eller sti (ikke ”vejskel”).

Grunden har et matrikulært areal på 801 m<sup>2</sup>. Sommerhuset er i BBR registreret med et bebygget areal på 62 m<sup>2</sup> heraf 8 m<sup>2</sup> integreret udhus. Der er i maj 2012 meddelt tilladelse til en 9 m<sup>2</sup> tilbygning til boligen, så bygningen bliver på i alt 71 m<sup>2</sup>.

Skuret (legehus, brændeskur e. lign.), der på luftfoto fra foråret 2011 ses at ligge i det sydøstlige hjørne af grunden, er ikke vist på nogen af de indsendte situationsplaner - hverken i denne eller tidligere sager. Det er vurderet til at være under 10 m<sup>2</sup>.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte som det ikke-ansøgte udhus kan placeres andet sted på grunden, så disse overholder lokalplan 3008's pkt. 7.1 og 7.4.

Forvaltningen har orienteret ansøger om, at en ny lokalplan for området er under udarbejdelse, og denne lokalplan åbner mulighed for at placere udhuse og småbygninger indtil 2,5 m fra vejskel. Ansøger har ikke ønsket at afvente en eventuel vedtagelse af en ny lokalplan.

### **Forvaltningen indstiller**

**At Miljø- og Teknikudvalget meddeler afslag på dispensation (retlig lovliggørelse) til at placere eksisterende udhus nærmere vejskel end 5,0 m.**

**At ejer påbydes at flytte det skur, der ligger i grundens sydøstlige hjørne, ind på grunden så afstandsbestemmelserne (pkt. 7.1 og 7.4) i lokalplan 3008 overholdes.**

### **Bilag**

Bilag 1. MTU 26.11.12. Situationsplan 727-2012-156909

Bilag 2. MTU 26.11.12. Luftfoto 2011 & 2010 727-2012-156912

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**  
**Afbud:** Ingen

Godkendt.

Per Ringgaard ønsker, at der meddeles dispensation.

## **Bilag**

Bilag 1. MTU 26.11.12. Situationsplan

Bilag 2. MTU 26.11.12. Luftfoto 2011 & 2010

## **Punkt 15: Samsøvej 17 - dispensation skelafstand og bebyggelsesprocent (tilrettes mandag)**

### **Sagsfremstilling**

#### **206. Samsøvej 17 - dispensation skelafstand og bebyggelsesprocent (tilrettes mandag)**

Doknr.: 727-2012-156936

Sagsnr.: 727-2012-52966

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

Rådgiver søger på vegne af ejeren om tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus med tilhørende carport. Den ansøgte placering vil være betinget af flere dispensationer fra afstandsbestemmelserne i gældende lokalplan for sommerhusområdet, fordi grunden har en særlig udformning.

Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation de ansøgte dispensationer.

### **Baggrund for sagen**

Det ansøgte projekt omfatter en nedrivning af eksisterende sommerhus med garage og efterfølgende opføres et nyt sommerhus med carport og med et etageareal på ca. 110 m<sup>2</sup>, samt et mindre overdækket areal på ca. 12 m<sup>2</sup>. Det nye sommerhus udføres som et utraditionelt sommerhus med forskudte tagflader. Grunden har et matrikulært areal på 660 m<sup>2</sup>.

Mod et af naboskellene – nr. 15 – placeres det nye sommerhus ca. 3,4 m fra dette skel. Mod det andet naboskel – nr. 18 – placeres sommerhuset min. 5,0 m fra skel.

En begrænset del af terrassen hæves over terræn og med en afstand på ca. 3,05 m fra skellet m. nr. 18. Resten af terrassen placeres under eksisterende terræn, fordi grunden har skrående terræn.

Den tilhørende carport placeres imellem 1,2 m og 2,5 m fra vejskel (Samsøvej). Afstanden varierer pga. vejens skrå forløb. Der fjernes en eksisterende garage med en nuværende placering i vejskel.

Ansøger giver som begrundelse for den ansøgte placering, at denne grund er forholdsvis smal (15 m) i lighed med en række andre grund langs Samsøvej. Endvidere angives grundens terrænfald og placering af strandbeskyttelseslinjen som begrundelser for husets placering og de ansøgte dispensationer.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Området er reguleret af Lokalplan nr. 3008 – For et område til sommerhusbebyggelse mellem Kysing Næs og Dyngby Strand. I lokalplanen er fastlagt bestemmelse om, at bebyggelse (bredt formuleret) skal placeres mindst 5 m fra nabo- og vejskel.

Endvidere er projektet betinget af en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenten. Projektet udføres med en bebyggelsesprocent på ca. 13,2. Forvaltningen er bemyndiget til at give en administrativ dispensation op til 15 %.

I området øst for Samsøvej mod Saksild Bugt er beliggende en række relativt ens grunde. Disse grunde er kendetegnet ved, at være smalle og med et stort terrænfald fra Samsøvej mod havet. Grundene fremtræder således atypisk fra de øvrige sommerhusgrunde i området. Flere af sommerhuse er oprindelige opført nærmere naboskel end 5 m; enten før dette forhold blev regelreguleret eller ved dispensation fra kommunen.

Den aktuelle grund har en bredde på ca. 15 m og har et terræn fald fra Samsøvej til østskellet (øverste strandkant) på ca. 8 meter. Grunden gennemskæres omtrentlig på midten af en strandbeskyttelseslinje.

Projektet har været udsendt til de to matrikulært tilstødende naboer (nr. 15 og 18), samt den umiddelbart bagvedliggende genbo (nr. 2). Der er ikke modtaget bemærkninger til de ansøgte dispensationer.

Forvaltningen har vurderet, at de ansøgte dispensationer kan gives med hjemmel i Lov om planlægning.

Forvaltningen har med hensyn til sommerhuset vurderet, at den ansøgte placering af sommerhuset, vil udgøre en acceptabel placering på grunden, når der fortages en samlet afvejning af nabohensyn og grundens begrænsede bredde, samt placeringen af strandbyggelinjen. Ligeledes vil en dispensation ikke ændre områdets karakter. Dette kan samlet tale for, at der undtagelsesvis dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelser, hvad til placeringen af sommerhuset og det tilhørende hævede opholdsareal. Denne indstilling følger også udvalgets behandling af en tilsvarende dispensation på naboejendommen – Samsøvej 15 – behandlet af udvalget på mødet d. 31. august 2011.

Forvaltningen har med hensyn til carporten vurderet, at der ikke skal gives dispensation til carportens placering i forhold til vejskel. Der er rimelige muligheder for parkering på grunden og der henvises til den generelle opstramning omkring placeringen af carporte, garager, mv. i forhold til vejskel og en dispensation kan give utilsigtet præcedens. Odder Kommune har igangsat udarbejdelse af ny lokalplan til erstatning for den nuværende lokalplan. Det nye lokalplanforslag, kan muligvis indeholde ændrede afstandsbestemmelser for carporte mv.

## **Forvaltningen indstiller**

**At der gives dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelser, således at sommerhuset kan placeres 3,4 m fra naboskel**

**At der gives dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelser, således at en mindre del af den hævede terrasse, kan placeres 3,05 m fra naboskel**

**At der ikke gives dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelser og således, at carporten skal placeres mindst 5,0 m fra vejskel m. Samsøvej**

## **Bilag**

Bilag - situationsplan og facadetegninger - Samsøvej 17	727-2012-157164
---	-----------------

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag - situationsplan og facadetegninger - Samsøvej 17

# Punkt 16: Villavej 28 a - dispensation til revideret projekt

## Sagsfremstilling

### 207. Villavej 28 a - dispensation til revideret projekt

Doknr.: 727-2012-157380

Sagsnr.: 727-2009-80006

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## Resume

Ejer søger, på egne vegne, om tilladelse en større projektændring i forhold til tidligere meddelt byggetilladelse. De skitserede projektændringer vil være betinget af flere dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, angivet i lokalplanen for boligområdet og i bygningsreglementet.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag på dispensationer.

## Baggrund for sagen

Den 25. januar 2007 er der givet byggetilladelse til ændring af tagkonstruktion fra fladt tag til sadeltag (m. en taghældning ca. 30 grader), samt tilbygninger til boligen i form af vindfang og udestue. Byggeriet er påbegyndt, men ikke færdiggjort.

Ejeren ønsker nu, at undersøge muligheden for gennemførelse af en projektændring, hvor der påtænkes udført en større tilbygning mod øst, i stedet for den tidligere ansøgte udestue. Tilbygningen ønskes udført med stor loftshøjde, samt med fladt tag som den eksisterende ejendom. Ejer er af den opfattelse, at det reviderede projekt, er bedre tilpasset den eksisterende bebyggelses arkitektur på grunden (taghældning, materiale- og farvevalg) og således; at der opnås en god helhedsvirkning på den samlede bebyggelse på grunden.

Det reviderede projekt ønskes udført som en kvadratisk tilbygning med fladt tag med en bygningshøjde på ca. 5,5 m. Således vil tilbygningen få samme formsprog som den eksisterende bygning (1 etage m. fladt tag), men vil dog være betinget af en række dispensationer.

## Forvaltningens bemærkninger

Området er reguleret af Lokalplan nr. 5022 – For et område til bolig- og offentlig formål i Hov By. Lokalplan har blandt andet bestemmelse om etageantal, maksimal facadehøjde og taghældning, mv.

Lokalplanen angiver;

® at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage. Det reviderede projekt – som efter oplysninger fra ejer udføres med dobbelt høje rum – fremtræder mod øst som værende i 2 etager iht. Natur- og miljøklagenævnets tolkninger og afgørelser i tilsvarende sager. I disse afgørelser er lagt vægt på en bygning fremtræden i forhold til omliggende naboer.

® at facadens skæring med tagfladen ikke må overstige 3,3 m. Det reviderede projekt overskrider denne bestemmelse med ca. 1,8 m.

® at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20 grader. Mindre bygninger som udhuse, carporte, mv. kan dog udføres med en anden hældning. Når taget på tilbygningen udføres som ”fladt”, er dette en afvigelse af lokalplanens bestemmelser.

I bygningsreglementet er angivet, at en bygning ikke må gives en højde større end svarende til 1,4 x afstanden til naboskel og sti (benævnt ”skrå højdegrænseplan iht. byggeretten”). Tilbygningen placeres ca. 2,65 m fra naboskel og bygningen må således ikke gives en højde over 3,71 m i en afstand på 2,65 m fra naboskel. Tilbygningen gives en højde på 5,5 m og der vil således være en overskridelse på 1,79 m af det skrå højdegrænseplan allerede 2,65 m fra naboskel.

Kommunen har mulighed for, på grundlag af en ”helhedsvurdering” – hvori en række nærmere definerede kriterier indgår, at godkende, at ”byggeretten” overskrides. Et af disse kriterier angiver, at der foretages en væsentlighedsvurdering, hvori bl.a. lysforholdene på nabobebyggelsen indgår.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det konkrete projekt vil medføre væsentlige gener på nabogrunden (nr. 28 B) i form af reduceret lysindfald, grundet bygningens højde og placering i forhold til skel. Endvidere må projektets samlede udformning, vurderes som afvigende fra den særlige karakter lokalplanen søger, at skabe for området. Hvis der gives dispensationer, kan det befrygtes, at der skabes en utilsigtet præcedens for området som helhed.

Såfremt udvalget ikke følger forvaltningens indstilling, vil dispensationerne være betinget af en naboorientering og måtte der fremkomme bemærkninger fra naboerne; foreligges sagen atter for udvalget.

### **Forvaltningen indstiller**

**At udvalget vurderer tilbygningen som værende fremtrædende i 2 etager mod øst og;**

**At der meddeles afslag til et etageantal mere end 1 etage.**

**At der meddeles afslag til facadehøjde over 3,3 m.**

**At der meddeles afslag til en taghældning under 20 grader, når bygningshøjden overskrider 3,3 m.**

**At der ikke kan gives tilladelse til at overskride ”byggeretten”, hvad angår bygningens højde i forhold til naboskel.**

## **Bilag**

Notat - luftfoto - Villavej 28 A - 200611650 727-2012-157374

Revideret projekt - tilbygning - Villavej 28 A - 200611650 727-2012-157245

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

## **Bilag**

Notat - luftfoto - Villavej 28 A - 200611650

Revideret projekt - tilbygning - Villavej 28 A - 200611650

# Punkt 17: Nørregade 6 : opførelse af underjordisk lager på nabogrund

## Sagsfremstilling

### 208. Nørregade 6 : opførelse af underjordisk lager på nabogrund

Doknr.: 727-2012-158212

Sagsnr.: 727-2011-25884

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## Resume

Kvickly Odder har søgt om tilladelse til at opføre et 500 m<sup>2</sup> stort underjordisk lager på nabogrunden (Torvald Køhlsvej 16), der ligger umiddelbart nordøst for den grund hvor selve butikken er opført. Projektets gennemførelse kræver dispensation idet grunden ligger i et område der er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 2. Heri står der, at det er tilladt at drive sådan virksomhed som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg brydes.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation

## Baggrund for sagen

Kvickly Odder søger om opførelse af underjordisk lagerkælder da butikken mangler lagerplads. Lagerkælderen placeres nord for Nettos p-plads og under AAB's eksisterende p-plads-lommer, der tilhører foreningens afdeling 10 (Torvald Køhlsvej 16-66). Lagerkælderen sammenbygges med Kvicklys eksisterende bygningskompleks.

Ansøger oplyser, at lagerkælderen opføres som betonkonstruktion som efterfølgende jorddækkes. Den eksisterende p-plads bortgraves og genetableres i samme størrelse ovenpå dækket over lagerkælderen.

Gulv i lagerkælderen placeres 0,6 m under butikkens gulv for at minimere hævnings af p-pladsen. Byggeriet forventes at medføre en hævnings af p-pladsen i forhold til eksisterende på ca. 1,0 m.

Der etableres dørforbindelse til Kvicklys eksisterende lagerlokale og højdeforskel på gulvniveauerne udlignes med rampe. Støttemur ved Nettos p-plads forhøjes med ca. 1 m og beplantninger ved støttemur og p-plads retableres i samarbejde med ejerne (AAB).

Efter udførelse vil arealet fremstå med samme udtryk som nu, bortset fra at det er hævet ca. 1,0 m.

## Forvaltningens bemærkninger

### Planmæssigt grundlag:

Området hvor det underjordiske lager ønskes opført er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1 B 24. Dette område er fastlagt anvendt til; *boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, offentlige formål, samt butikker til betjening af området.*

Det omhandlende p-areal er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 2 ”for en del af Odder kommune”. Byplanvedtægten indeholder ingen formål eller anvendelsesbestemmelser der hindrer meddelelse af en dispensation som ansøgt. I planen er angivet, at det er Odder Sogneråd der er påtaleberettiget hvad angår meddelelse af dispensationer.

Kvicklys nuværende bygningskompleks er omfattet af lokalplan 1063 ”For et areal til centerformål ved hjørnet af Nørregade og Torvald Køhlsvej i Odder by” vedtaget i 1996.

I denne lokalplans § 7.1 står der at; *Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet har et bruttoetageareal på i alt knapt 5.300 m<sup>2</sup>, jf. kort nr. 1. Ny bebyggelse i lokalplanområdet må opføres med et bruttoetageareal på i alt maksimalt 800 m<sup>2</sup>, jf. kort nr. 2. Etagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser jf kapitel 2.2.3, stk. 3a (dagældende BR95). Bebyggelsen må ikke indeholde nye salgsarealer, men kun funktioner som overdækket torv, arkade, brandtrappe, balkon, udstilling, personalerum, gangbro og elevator til tagparkering.*

Generelt gælder også Detailhandelsbestemmelserne men heri er fastsat at butiksstørrelsen (bruttoetagearealet) ikke må overstige 3500 m<sup>2</sup>. Detailhandelsbestemmelserne indeholder beregningsregler for bruttoetagearealet til butiksformål. Et kælderareal regnes således fuldt med hvilket er en skærpelse ift. bygningsreglementets bestemmelser. Jf. detailhandelsbestemmelserne kan arealer til personalefaciliteter på op til 200 m<sup>2</sup> fradrages i bruttoetagearealet.

Da der i lokalplan 1063 er bestemmelser om størrelse af butiks- og lagerareal, er det disse der er gældende, dog beregnet iht. detailhandelsbestemmelserne.

### Arealberegning:

#### Samlet erhvervsareal (iht BBR)

Bygning 1	5.017 m <sup>2</sup>
Bygning 2	960 m <sup>2</sup>
Bygning 3	213 m <sup>2</sup>
Overdækket varegård	195 m <sup>2</sup>
<u>Fradrag for personalefaciliteter</u>	<u>- 200 m<sup>2</sup></u>
Nuværende bruttoetageareal	6.185 m <sup>2</sup>
-	
<u>Nyt lager</u>	<u>500 m<sup>2</sup></u>

Fremtidigt bruttoetageareal 6.685 m<sup>2</sup>

Bruttoarealet må, iht. lokalplan 1063, være 5300 m<sup>2</sup> + 800 m<sup>2</sup> til indgangsparti/torv (ikke salgsareal), i alt 6.100 m<sup>2</sup>.

Det skal bemærkes, at det nye lager hører med til butikken jf. detailhandelsbestemmelserne men planmæssigt ønskes opført i et andet område.

#### Visuelt udtryk/påvirkning af området:

Arealet hvor den underjordiske lagerkælder ønskes opført, fremstår i dag som p-plads for beboerne på Torvald Køhlsvej 16-66, men er ligeledes placeret lige foran beboelsesblok med adressen Rådhusgade 15-17. Sidstnævnte er en del af AAB's afdeling 0101. Beboerne i denne blok har vinduer og altaner der vender mod parkeringsarealet og ligger allerede i dag lavere end det eksisterende p-areal.

Der er i perioden fra den 30. august til den 18. september været afholdt naboorientering. Der er modtaget bemærkninger fra en beboer på Rådhusgade. Første del af indsigelsen omhandler konkurrencen mellem Kvickly og andre detailhandelsbutikker i byen hvilket ikke kan inddrages i denne sag. Herefter bemærkes følgende;

*"... Dernæst har jeg altan lige ud for det areal, der skal bygges på – endda på 1. sal. Det betyder, at som arealet er bygget nu, er parkeringspladsen stort set i lige niveau, hvilket giver adgang til offentlig beskuelse af min altan. Men hvis niveauet hæves, vil dette kun yderligere genere den minimale privatzone, jeg kan etablere på min lille altan, som er hele mit fristed, når jeg har fri.*

*For det tredje har jeg, lige siden jeg flyttede ind, været generet af støj om natten fra store lastbiler, der læsser varer af på arealet til både Kvickly og Netto, og er ofte vågnet kl. 04.00 af denne støj, ligesom det er umuligt at have sin altandør stående åben om natten pga. støjen, og denne støj vil kun blive forværret af at lageret bygges lige udenfor vores bolig.*

*Jeg kan helt klart sige, at hvis tilladelsen gives til Kvickly, vil det betyde, at jeg flytter."*

Indsiger har efterfølgende været i dialog med Kvickly og har herefter fremsendt følgende yderligere bemærkninger;

*"I forbindelse med nabohøring af Kvickly's fjernlager-byggeri på nabogrunden, har Arne Sørensen, Kvickly inviteret mig til kaffe-møde hos sig i dag. Da jeg altid hilser dialog velkommen, tog jeg imod med åbent sind for en drøftelse.*

*Jeg er blevet informeret om, at etableringen af fjernlageret ikke vil medføre øget trafik på p-pladsen, da al levering fortsat vil ske fra Thorvald Køhls vej. Det trøster mig meget, da Netto's nat-levering er medvirkende til, at det er svært at undgå at blive vækket om natten i sommerhalvåret. Det var således et vigtigt argument at høre. Kan man fra boligforeningens side gøre noget for at kontakte Netto og udtrykke ønske om at levering ikke sker om natten aht. beboerne?*

*At træerne bliver fjældet, kan kun komme beboerne her til glæde, da de tager al lys og sol fra vores altaner, så det er også et plus. Arne Sørensen forsikrede mig, at p-pladsen ud for min altan's placering ikke bliver hævet, og at det øvrige p-område kun øges med ca. 60 cm's højde. Det er acceptabelt, og beboerne i den anden ende af huset har jo tilsyneladende ikke følt sig generet af byggeriet, eller har i al fald ikke gjort indsigelser. Jeg synes dog, I bør tage mest muligt hensyn til alle de ældre beboere i stueetagen, der nok ikke har overskud til at gøre indsigelser, så de ikke fanges i et mørkt "hul".*

*Derudover vil jeg foreslå, at p-pladsen ikke genetableres, men at der i stedet etableres et grønt område med bord/bænkesæt, så beboere i området kan sætte sig ud og nyde en kop kaffe, frem for at vi blot kigger ud på tomme p-pladser, som ingen har glæde af, som det er i dag.*

*Afslutningsvis vil jeg gerne udtrykke glæde over, at vi bor i et demokratisk samfund, hvor der er plads til at lytte til alle argumenter, og hvor dialog er vejen frem. Såfremt ovenstående løfter kan indfries, vil jeg ikke længere stille mig i vejen for etablering af Kvickly's fjernlager på nabogrunden."*

Det er forvaltnings vurdering, at etablering af den underjordiske lagerkælder, ikke vil ændre karakteren af det eksisterende boligområde på Torvald Køhlsvej 16-66 og Rådhusgade 15-17. Efter p-pladsens retablering, ca. 100 cm over nuværende niveau, vil der være en forskel fra indgangsniveau foran indgangsdørene til Rådhusgade 15-17 på ca. 2,0 m, ca. 7,5 m fra boligblokkens facade. Forvaltningen finder, at der bør stilles krav til afskærmning for billygternes lys i beplantningsbæltet mellem boligblokken og parkeringen.

P-arealet kan ikke nedlægges og anvendes til opholdsareal, medmindre der findes andet areal til samme antal parkeringspladser. P-arealet er anlagt i forbindelse med opførelse af boligblokkene og er et vilkår for byggetilladelsen.

#### **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles dispensation fra Partiel byplanvedtægt nr. 2, til at der på ejendommen opføres underjordisk lagerkælder og heri udføres erhverv (lager) der ikke har forbindelse til en beboelseslejlighed.**

**At der, mellem p-pladsen og boligblokken, som betingelse for dispensationen udføres beplantning evt. suppleret med hegn der beskytter lejlighederne på Rådhusgade 15-17 mod lys fra billygter.**

#### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 29. oktober 2012:**

**Afbud:** Per Ringgaard

Forvaltningens indstilling godkendt.

Udvalget stiller krav om et grønnere udtryk på de tilknyttede p-pladser, feks. ved anvendelse af græsarmeringssten.

#### **Forvaltningens bemærkninger fortsat**

Forvaltningen modtog den 13. november 2012, brev fra rådgiver vedrørende den betingelse der er stillet til dispensationen til opførelse af underjordisk lager på Torvald Køhlsvej 16. Miljø- og Teknikudvalget besluttede på mødet den 29. oktober

2012 at meddele dispensation til opførelse af lager med krav om ”et grønnere udtryk på de tilknyttede p-pladser, feks. ved anvendelse af græsarmeringssten”.

Ansøger og rådgiver har hertil bemærket følgende:

- AAB ønsker ikke at p-arealet begrønnes, idet anvendelse af græsarmeringssten vil medføre større vedligehold for AAB, ligesom snerydning besværliggøres.
- Anvendelse af armeringssten som belægning på p-areal vil medføre en større konstruktionshøjde på dæk over lagerkælder end hvis belægningen udføres i asfalt. Dette vil betyde at overside p-areal vil blive hævet med 25 cm i forhold til det ansøgte. Det er ikke muligt yderligere at sænke gulv i kælder som i forvejen er forsænket i forhold til butikkens gulv. Højdeforskellen udlignes med en rampe, hvis hældning ikke kan øges, når den skal forceres af eldrevne palleløftere. Umiddelbart er det ikke ønskeligt at p-arealet hæves i forhold til beboerne i lejlighederne på Rådhusgade 15-17.

Ansøger/rådgiver ønsker at imødekomme kravet om begrønning på følgende vis:

- Ved at optimere beplantning på skråningsarealet mod lejlighederne på Rådhusgade 15-17, på skråningsarealet mod Nettos parkering og i bede mellem p-pladser i samarbejde med AAB.
- Endvidere vil krav om afskærmning mod lys fra billygter blive opfyldt, idet der om nødvendigt opsættes et hegn indtil bevoksningen er høj nok til at give tilstrækkelig afskærmning.

På baggrund af bemærkninger og forslag til imødekommelse af kravet om begrønning, ønsker ansøger og rådgiver at fastholde belægningen som asfalt.

## **Forvaltningen indstiller**

At udvalget tager stilling til ansøger og rådgivers bemærkninger og forslag til begrønning samt anvendelse af asfaltbelægning.

## **Bilag**

Foto eksisterende forhold	727-2011-155934
Foto m ny mur (3)	727-2011-155933
Tegning ifbm. ansøgning placering - 201110556	727-2012-99854
Bilag vedr. begrønning	727-2012-158742

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Udvalget godkender nye forslag til begrønning samt anvendelse af asfaltbelægning.

**Bilag**

Foto eksisterende forhold

Foto m ny mur (3)

Tegning ifbm. ansøgning placering - 201110556

Bilag vedr. begrønning

# Punkt 18: Glentevej 49 : lovliggørelse af udhus, overdækning og plankeværk

## Sagsfremstilling

### 209. Glentevej 49 : lovliggørelse af udhus, overdækning og plankeværk

Doknr.: 727-2012-157789

Sagsnr.: 727-2012-7459

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## Resume

Ejer søger dispensation til at bevare ulovligt opført udhus og overdækning, placeret for tæt på skel.

Forvaltningen har endvidere under sagsbehandlingen konstateret et ulovligt opført plankeværk.

Forvaltningen indstiller til at der meddeles afslag på dispensation til byggeri (udhus og overdækning under samme tag som sommerhus) nærmere skel end 5,0 m., idet skelafstand under 5,0 m, som fastsat i lokalplanen, er med til at ændre indtrykket af området og fortætte byggeriet.

## Baggrund for sagen

Forvaltningen er gennem en anden byggesag i området, blevet gjort opmærksom på denne sag, hvor der er opført byggeri tættere på skel end 5 meter.

Ejer ansøger efter henvendelse fra Odder Kommune om dispensation til at beholde udhuset – der iflg. ansøger er opført 1,7 m. fra naboskel mod nord.

I forbindelse med sagsbehandlingen er forvaltningen blevet opmærksom på et plankeværk i skel mod nabo.

## Forvaltningens bemærkninger

Der er afholdt partshøring hvor ansøger oplyser:

*Bestående sommerhus er 64,7 kvm og udhuset er 9,3 kvm (3,30 x 2,83).*

*Udhuset er opført mod nord og er sammenbygget med bestående sommerhus.*

*Der er ingen installationer bortset fra EL og heller ingen vinduer.*

*Opført på støbt sokkel med samme kote som bestående sommerhus.*

*Opført af træ som bestående hus og ligeledes ens tagplader, hvor hældningen er fortsat udover udhuset.*

*Væg mod nabo er 1,78 meter høj.*

*Der anmodes således om dispensation til naboafstand mod nord på 1,70 meter.*

*I forbindelse med opførelsen for 4-5 år siden gav naboen mundtlig tilsagn.*

*Vores grund er en hjørnegrund og alene på 506 kvm, derfor er eneste mulighed at placere udhuset mod nord, hvor det ikke er til gene for naboer/os selv.*

*Evt. placering mod vest vil være meget generende, idet det er den eneste sammenhængende græsplæne og placering 5 m fra vej og 2,5 m fra naboskel vil betyde at lys- og solindfald vil blive væsentlig forringet ligesom det vil være "en meget lidt køn placering" og jeg tror heller ikke at naboen mod vest vil bryde sig om en sådan placering ud fra et visuelt syn.*

*Som det er forvaltningen bekendt er det jo netop besluttet, at revidere den nuværende lokalplan 3008 og opdele denne i mindst 4 nye lokalplaner (afpasset efter de enkelte områder).*

*Saxild-området (plantagen) er karakteriseret ved mange små grunde, hvilket gør det meget svært at placere div. Bygninger indenfor lokalplanens bestemmelser. Derfor er der også opført adskillige carporte/udhuse i strid med den nugældende lokalplan. Så måske vil en ny lokalplan tage højde for grundstørrelserne i området og indeholde regler om kortere afstande til vej/naboskel m.v.*

Ejer har selv fremskaffet positiv nabobemærkning som er modtaget af kommunen.

Sommerhuset er opført i 1987, hvor der i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse, blev ansøgt om dispensation til byggeri tættere på skel end 5 meter samt bebyggelsesprocent over 10.

Sagen blev behandlet af daværende udvalg, første gang den 28. april 1987, hvor nuværende ejer fik dispensation til at opføre et sommerhus på 60m<sup>2</sup>, på betingelse af at huset blev placeret min. 5 m fra skel.

Ejer ansøger om fornyet behandling/dispensation til et byggeri på 70m<sup>2</sup> incl. 2,5m<sup>2</sup> udhus som daværende udvalg behandler den 12. maj 1987, hvor de beslutter at meddele dispensation til et etageareal på 67m<sup>2</sup> og fastholder at huset skal placeres min. 5 m. fra skel.

Forvaltningen har foretaget en opmåling af sommerhusets afstande til skel – ud fra luftfoto og matrikelkort på kommunens web-gis. Denne er behæftet med en fejlmargen og er kun vejledende.

Selve sommerhuset er beliggende i en afstand til naboskel mod nord, på ca. 5 meter – mod vejskel mod øst, ca. 5 meter og mod det sydlige vejskel ca. 3.3 meter.

En tilbygning, der ikke ses at være søgt byggetilladelse til, er beliggende ca. mellem 0 og 50 cm fra skel mod nord.

Det fremgår ikke tydeligt af afgørelsen, truffet den 12. maj 1987, om der med "skel" kun menes naboskel, eller det gjaldt alle skel.

I Byplanvedtægt nr. 1 for Saksild - Nølev Kommune skelnes der tilsyneladende ikke mellem nabo- og vejskel.

På baggrund af den usikkerhed, har forvaltningen ikke taget stilling til skelafstand mod syd, da dette er et vejskel.

Ejer skriver i sin dispensationsansøgning af udhuset er beliggende 1,7 m. fra naboskel.

Ifølge forvaltningens tilsyn (fra offentlig vej), er tilbygningen beliggende mellem 0 og 0.5 m. fra skel.

Udhusets væg er placeret ca. 1,7 m. fra skel, men taget fortsætter indtil ca. 0 – 0,5 m. fra skel, som en delvis lukket overdækning.

Overdækninger er iht. byggelovgivningen at betragte som bygning.

Endvidere er udhuset og overdækningen placeret under samme tag (integreret) som sommerhuset, hvilket iht. byggelovgivningen, medføre at skelafstanden skal være 5 m. – også for udhus og overdækning.

I forbindelse med sagsbehandlingen har forvaltningen konstateret et plankeværk i naboskel mod vest. Ud fra hvad der kan ses på luftfotos er dette tilsyneladende opført mellem 2008 og 2010.

### Retlig- eller fysisk lovliggørelse af uansøgt tilbygning. Og plankeværk.

I forbindelse med lovliggørelse af ulovligt opført byggeri og plankeværk, skal både retlig og fysisk lovliggørelse overvejes.

Der er foretaget følgende skønsafvejning i forbindelse med indstilling om retlig eller fysisk lovliggørelse af tilbygning og plankeværk:

Retlig lovliggørelse - Byggeri	Fysisk lovliggørelse - Byggeri
	Overskridelsen af skelafstand er mod naboskel. Hvis det havde været mod vejskel, ville nabohensynet i denne sag ikke være helt så afgørende.
Værdispild ved at nedrive/ombygge. (hensynet skal alene tages ved samfundsmæssigt værdispild, hvilket der ikke er tale om)	”Mod bedre vidende”. Ejer har i 1987 fået afslag på ansøgning om dispensation og er derfor vidende om, at det ikke er lovligt at bygge nærmere naboskel end 5 m for bolig og 2,5m for småhuse, garager mv.
Proportionalitetsprincippet – hvor stor er genen for naboer ift. gene ved at påbyde ejerne at nedrive/ombygge.	Overskridelse af skelafstand vurderes ikke at være af bagatelagtig karakter, da den reelle overskridelse er mellem ca. 4,5 – 5 m.
	Kan danne præcedens for lovliggørelse af kommende byggerier
	Er med til at fortætte sommerhusområdet, hvilket er imod lokalplanens intentioner i bestemmelserne om afstandsbestemmelser
	Strider mod administrationspraksis.
<b>Retlig lovliggørelse – Plankeværk</b>	<b>Fysisk lovliggørelse – Plankeværk</b>
	”Mod bedre vidende”.
	Kan danne præcedens for lovliggørelse af kommende hegn/plankeværk
	Er ikke lovligt iht. lokalplanen og strider mod lokalplanens intentioner om et grønt udtryk
	Strider mod administrationspraksis.

Retlig lovliggørelse anvendes oftest, hvor det ulovlige forhold ville have været lovligt på opførelsestidspunktet, hvis der forud for opførelsen var ansøgt om tilladelse eller dispensation.

I den konkrete sag er der i 1987 meddelt ejer afslag på ansøgninger om at bygge tættere på skel end 5 meter.

Med hensyn til plankeværket – skal hegn i skel (nabo- og vejskel) bestå af levende hegn – der kan suppleres med trådhegn i max. 1,2 meters højde.

Efter nuværende administrationspraksis, ville der højst sandsynligt, ikke kunne opnås dispensation såfremt byggeriet lovligt var anmeldt.

Ejer henviser til, at Odder Kommune er ved at udarbejde ny lokalplan for området og forventer at det i den forbindelse, når den kommende lokalplan er vedtaget – vil være lovligt at bygge i skelbremsen for de små sommerhusgrunde.

Udarbejdelsen af den nye lokalplan er lige begyndt – og forvaltningen kan ikke træffe afgørelser ud fra forventninger.

Ejer henviser også til at hans grund er meget lille (506m<sup>2</sup>).

Iht. gældende lokalplan er det for små grunde under 600m<sup>2</sup> muligt at opnå tilladelse til at bygge 60m<sup>2</sup>. Ejer har i 1987 fået dispensation til at bygge 67m<sup>2</sup>. Der er ikke særlige regler i lokalplanen for udhuse, carporte mv. for små grunde. De skal opføres iht. lokalplanens bestemmer § 7.4 – såfremt de ikke er under samme tag som sommerhuset, i en afstand af 2,5 m. fra naboskel og 5 m. fra vejskel.

Forvaltningen vurderer, at overtrædelserne af reglerne i lokalplan 3008, er væsentlige og vil kunne danne præcedens. Endvidere er ejer bekendt med at det ikke er lovligt at bygge i skelbremsen, både ift. daværende Byplanvedtægt nr 1. for Saksild-Nølev Kommune, og for gældende Lokalplan 3008.

Forvaltningen vurderer at udhuset kunne være placeret andet sted på grunden, således det kunne overholde afstandskravene til skel.

Der er ingen regler for at man er berettiget til at kunne bygge særskilt udhus til sit sommerhus.

### **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles afslag på dispensation til byggeri (udhus og overdækning under samme tag som sommerhus) nærmere skel end 5,0 m., idet skelafstand under 5,0 m, som fastsat i lokalplanen, er med til at ændre indtrykket af området**

**At hvis ejer ønsker at opføre nyt udhus – skal det placeres iht. gældende lokalplan**

**At der meddeles afslag på dispensation til bibeholdelse af hegn idet hegnet er med til at ændre områdets karakter ved ikke at bidrage til at området fremstår ”grønt”**

At der fastsættes frist til 1. november 2012 til gennemførelse af fysisk lovliggørelse.

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. april 2012:**

**Afbud:** Per Ringgaard

Per Ringgaard forlod mødet på eget ønske af inhabiltet.

Et flertal i udvalget (Theis Rubinke, Vera Bruus Jørgensen, Kim Nørgaard, Hanne Broe) godkendte forvaltningens indstilling.

Et mindretal (Niels-Ulrik Bugge, Niels Rosenberg) stemte imod og ønskede i stedet kompromisforslag som fremsendt af Per Ringgaard ved mail af 29.4.2012.

### **Forvaltningens bemærkninger fortsat**

Forvaltningen sendte varslet påbud til ejer dateret den 19. september, med frist til at svare på partshøring den 4. oktober 2012, samt forventet dato for lovliggørelse den 1. november.

Den 28. september 2012 modtog kommunen mail fra ejer om at ”han ville indsende fornyet ansøgning til Odder Kommune (bilagt tegninger), hvor der vil blive taget hensyn til at udhuset og sommerhuset ikke må være under samme tag.”

Den 1. oktober 2012 svarer forvaltningen: *Vi afventer din ansøgning om lovlig placering af udhus og overdækning. – Du skal være opmærksom på tidsfristen den 1. november 2012 for lovliggørelse.*

Forvaltningen har den 30. oktober modtaget brev og tegning/skitse med anmodning om genoptagelse af sagen – han skriver: *anmoder om retlig lovliggørelse (dispensation).*

Ejer ønsker at beholde plankeværk/hegn i skel. Han skriver bl.a.: *Det gamle hegn faldt simpelthen sammen på grund af råd og ælde. Det reetablerede hegn er opført i nøjagtig samme højde og længde som tidligere.*

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er nyt i sagen om plankeværket.

Den nye lokalplan for området som er under vedtagelse, indeholder bestemmelser vedr. hegn. Der arbejdes fortsat med beslutningen specifikt for disse bestemmelser. Af den grund foreslår forvaltningen, at der, hvad angår hegn, ikke træffes afgørelse i denne sag på det foreliggende plangrundlag.

Ejer søger endvidere om, at beholde udhuset med sin nuværende placering men ændre tagkonstruktionen, således at tagfladerne på hhv. sommerhus og udhus, bliver adskilt af en gennemgående tagrende. (se bilag 727-2012-156836)

Der er ikke nærmere redegjort for konstruktionen.

Udhusets afstand til skel er iflg. ejer stadig 1,7 m. fra facade, hvilket ikke er i overensstemmelse med hverken den eksisterende lokalplan 3008 eller den kommende lokalplan 3028 med det indhold der er vedtaget af MTU på mødet den 29. oktober 2012.

Iht. BR10 kap. 2.7.5 stk. 3 skal udhuse ligge minimum 2,5 m fra skel mod nabo. I SBI anvisning 230 (vejledning til BR10) står: *Det er en forudsætning for bygninger der hører under denne bestemmelse, at det er selvstændige bygninger med selvstændige tagflader. Der kan altså ikke opføres integrerede carporte eller udhuse nærmere skel end 5 m.*

Dvs., at udhusets facade overskrider skelafstanden med 0,80 m. Dertil kommer udhænget på ca. 0,6 m. (se bilag udarbejdet af forvaltningen 727-2012-157188)

## **Forvaltningen indstiller**

**At afgørelse, hvad angår hegn, afventer vedtagelse af den nye lokalplan for området.**

**At der meddeles afslag til dispensation (retlig lovliggørelse) på bibeholdelse af skuret 1,7 m fra skel, da dette strider mod bestemmelserne i lokalplanen og vil kunne danne præcedens i området.**

**At udhuset lovliggøres fysisk, senest den 20. december 2012, hvilket kommunen straks fremsender påbud om.**

**At den fysiske lovliggørelse skal bestå i at skille de 2 tageflader fra hinanden så bygningerne fremstår som 2 separate, at skurets facade får en afstand til skel på min. 2,5 m og at udhængets afstand til skel er min. 2,0 m.**

## **Bilag**

Luftfoto 2010.pdf 727-2012-64024

Luftfoto 2008.pdf 727-2012-64023

Situationsplan fra ejer

727-2012-  
63991

Billede - Udhus set fra nabo 727-2012-  
64580

Billede - Udhus set langs skel 727-2012-  
64579

Tegning af afstand til skel - facade - udført af  
forvaltningen 727-2012-  
157188

Forslag fra ejer om genoptagelse af sag/retslig  
lovliggørelse 727-2012-  
156836

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**  
**Afbud:** Ingen

Et flertal på 4 (Hanne Broe, Theis Rubinke, Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen) følger forvaltningens indstilling og meddeler samtidig afslag på anmodning om spørgsmålet til hegn.

Er mindretal på 2 (Niels-Ulrik Bugge, Niels Rosenberg) følger tidligere bemærkninger.

Per Ringgaard deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

**Bilag**

Luftfoto 2010.pdf

Luftfoto 2008.pdf

Situationsplan fra ejer

Billede - Udhus set fra nabo

Billede - Udhus set langs skel

Tegning af afstand til skel - facade - udført af forvaltningen

Forslag fra ejer om genoptagelse af sag/retslig lovliggørelse

# Punkt 19: Byggeri - Byggeskadeforsikring

## Sagsfremstilling

### 210. Byggeri - Byggeskadeforsikring

Doknr.: 727-2012-158425

Sagsnr.: 727-2012-55827

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## Resume

Det har gennem de sidste par år til tider desværre vist sig svært, at få den professionelle bygherre til at fremsende den lovpligtige dokumentation for, at der efter færdiggørelse af bolig-byggeri er tegnet byggeskadeforsikring.

Byggeri finder det relativt ressource-tungt at skulle rykke for denne dokumentation uden egentlige sanktioner når dette alligevel ikke sker.

Loven giver kommunerne mulighed for at anvende dag- eller ugebøder hvis dokumentationen ikke fremsendes.

Byggeri indstiller at det besluttes at denne sanktionsmulighed tages i anvendelse.

## Baggrund for sagen

1. april 2008 trådte en ændring til byggeloven i kraft. Ændringen betyder, at en bygherre, der opfører en ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader.

Der fremgår af loven, at det er kommunalbestyrelsen, der skal påse, at der tegnes forsikring. Det fremgår også, at der kan udstedes dag- eller ugebøder, hvis der ikke tegnes forsikring.

## Forvaltningens bemærkninger

Ifølge Byggeloven skal der tegnes en byggeskadeforsikring i alle de tilfælde, hvor en professionel erhvervsdrivende står for hele byggeprocessen og indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre boligen.

Byggeskadeforsikringen tegnes til fordel for bygningsejeren og løber i 10 år. Forsikringen vil i denne periode dække de alvorlige byggeskader, der evt. kan opstå på boligen, og som har betydning for boligens levetid og funktionalitet, herunder

forekomster af skadelig skimmelsvamp.

Byggeskadeforsikringen tegnes og betales af bygherren, dvs. ofte en totalentreprenør (f.eks. et typehusfirma) eller en hovedentreprenør (hvor én entreprenør står for hele byggeriet).

Hvis bygningsejeren konstaterer skader på sin bolig, kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til den professionelle bygherre eller til forsikringsselskabet, der overtager sagen mod de ansvarlige og får sikret en udbedring af skaden. Desuden vil der blive foretaget obligatoriske eftersyn af boligen et og fem år efter forsikringen er trådt i kraft.

Byggeskadeforsikringen gælder for etablering af nye boliger, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Fritidshuse, der ikke lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Når en ansøgning om byggetilladelse indgives, skal kommunen påse, om der er forsikringspligt, og i bekræftende fald om der er vedlagt et tilbud om forsikring. Kommunen kan ikke udstede byggetilladelse, hvis der ikke er vedlagt et tilbud på en byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor der er pligt til det.

Det er kommunens ansvar at konstatere, at der foreligger et forsikringstilbud for opførelse af den pågældende bebyggelse, der ønskes byggetilladelse til.

Når der anmodes om ibrugtagningstilladelse, eller når et byggeri færdigmeldes, skal kommunen kontrollere, at der er dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet, og at forsikringspræmien er betalt. Ibrugtagningstilladelse kan ikke udstedes, hvis den krævede dokumentation ikke foreligger. Kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i BBR.

Lovkravet har været gældende siden april 2008. Forvaltningen må desværre konstatere, at for mange professionelle bygherrer ikke får fremsendt den fornødne dokumentation ved færdigmelding af byggeriet.

Kommunen kan efter byggeloven pålægge den professionelle bygherre tvangsbøder, hvis byggeriet helt eller delvist er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret med byggeskadeforsikring, eller uden at der er indsendt den krævede dokumentation.

Tvangsbøderne kan administrativt pålægges den professionelle bygherre som daglige eller ugentlige bøder, indtil denne tegner en byggeskadeforsikring eller indsender dokumentation for, at forsikring er tegnet. Kommunen fastsætter tvangsbødernes størrelse, og således at de virker som et effektivt pressionsmiddel. Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering (nu Energistyrelsen og Erhvervsstyrelsen), at ugentlige tvangsbøder i en størrelsesorden på 5-10.000 kr. som udgangspunkt vil være et passende pressionsmiddel.

Kommunens afgørelse om, at pålægge den professionelle bygherre tvangsbøder kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, og bygherren må anlægge sag ved domstolene til prøvelse af kommunens afgørelse. Tvangsbøderne tilfalder kommunen. Tvangsbøderne indføres alene for at sikre, at den professionelle bygherre efterlever lovens krav. Det forventes, at langt hovedparten vil efterleve kravet, og at kommunen derfor kun vil oppebære et ubetydeligt provenu.

Lovgrundlag

Der fremgår følgende af byggeloven:

§ 25A stk. 1: En bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsageligt skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold til opførelse af byggeriet. Forsikringspræmien skal betales af bygherren.

§ 25C: En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25A, skal ved ansøgning om byggetilladelse efter § 16 stk. 1, sende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring.

Stk. 2: En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25A, skal ved færdigmelding af byggeriet sende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Stk. 3: Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse efter § 16 stk. 1 og 2, med mindre bestemmelserne i stk. 1 eller 2 er opfyldt.

§ 25D stk. 1: Hvis byggeriet helt eller delvis er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation efter

§ 25C, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen som tvangsmiddel pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder.

Stk 2: Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3: Der er udpantningsret for bøder, der er pålagt efter stk. 1, og de kan inddrives ved indeholdelse i løn m.v. efter reglerne i kildeskatteloven.

Til orientering kan oplyses, at Skanderborg Kommune har besluttet ugentlige tvangsbøder på 5.000 kr. pr. bolig. Silkeborg og Randers Kommuner har vedtaget ugentlige tvangsbøder på 7.000 kr. pr. bolig.

Forvaltningen foreslår at sanktionsmuligheden med bøder tages i anvendelse, og at bødeniveauet sættes til 5.000 kr. pr. bolig pr. uge.

### **Forvaltningen indstiller**

**At** der ved manglende dokumentation for byggeskadeforsikring i forbindelse med færdigmelding eller indflytning, fremsendes et rykkerbrev til den professionelle bygherre. Det vil fremgå af brevet, at der vil blive opkrævet tvangsbøder, hvis der ikke er fremsendt dokumentation for tegnet byggeskadeforsikring inden 14 dage,

**At** der hos den professionelle bygherre opkræves ugentlige tvangsbøder på 5.000 kr. pr. bolig i sager, hvor ovennævnte rykker ikke resulterer i dokumentation for forsikring.

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

# **Punkt 20: Naturhandleplan Horsens Fjord og Kysing Fjord**

## **Sagsfremstilling**

### **211. Naturhandleplan Horsens Fjord og Kysing Fjord**

Doknr.: 727-2012-152514

Sagsnr.: 727-2012-6035

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Forslag til Naturhandleplan 2012-2015 for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord har været i offentlig høring. Der er udarbejdet en hvidbog med indstillinger til den politiske behandling.

På baggrund af de indkommende bemærkninger og de indstillinger der fremgår af hvidbogen har forvaltningen udarbejdet udkast til endelige naturhandleplaner for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord 2012-15. Handleplanerne er udarbejdet i samarbejde med henholdsvis Hedensted og Horsens Kommuner og Århus Kommune.

Forvaltningen indstiller, at udkast til endelige Naturhandleplaner for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord 2012-15 godkendes.

## **Baggrund for sagen**

På baggrund af Miljømålsloven og de statslige naturplaner, vedtog Byrådet den 14. maj 2012 "Forslag til handleplaner for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord. Forslaget har været i offentlig høring fra den 30. maj til den 17. august 2012.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 15 skriftlige henvendelser rettidigt for Natura 2000 området Horsens Fjord og 5 skriftlige henvendelser rettidigt for Natura 2000 området Kysing Fjord.

På baggrund af de indkomne bemærkninger har forvaltningen udarbejdet en hvidbog for hvert Natura 2000 område. Hvidbogen indeholder et resume af de skriftlige henvendelser, både indsigelser og bemærkninger. Forvaltningen har kommenteret hver henvendelse samt kommet med en indstilling til den politiske behandling af den endelige vandhandleplan.

Den endelige vandhandleplan skal være vedtaget senest 1 år efter offentliggørelsen af de statslige naturplaner.

## **Forvaltningens bemærkninger**

De indkommende henvendelser til forslagene omfatter både generelle forhold og specifikke indsatskrav. Derudover er der kommet en række bemærkninger og spørgsmål til statens naturplaner.

Målsætninger, indsatser og retningslinjer er fastlagt i de statslige vandplaner.

De kommunale naturhandleplaner for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord prioriterer alene den kommunale indsats, der i følge statens naturplaner skal gennemføres i Natura 2000 områderne i perioden 2012-15.

Høringssvarene fremgår af hvidbog for henholdsvis Natura 2000 område Horsens Fjord og Natura 2000 område Kysing Fjord.

Ingen af de indkomne høringssvar har givet anledning til ændring i planerne.

Der har i september/oktober måned pågået en dialog mellem KL og staten om, hvordan kommunerne i handleplanerne skulle formulere sig, for at undgå at binde sig 100 % til at nå målet i handleplanen inden udgangen af 2015. Denne dialog har forsinket processen omkring naturhandleplanerne.

### **Forvaltningen indstiller**

At udkast til endelige handleplaner for Natura 2000 områderne Horsens Fjord og Kysing Fjord indstilles godkendt.

### **Bilag**

Endelig udgave af Handleplan Horsens Fjord 727-2012-156810

Endelig Naturplan Kysing Fjord 727-2012-157055

Hvidbog høringssvar Horsens Fjord 727-2012-157072

Hvidbog høringssvar Kysing Fjord 727-2012-157100

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse.

Udvalget ønsker løbende orientering om tiltag på området.

**Bilag**

Endelig udgave af Handleplan Horsens Fjord

Endelig Naturplan Kysing Fjord

Hvidbog høringssvar Horsens Fjord

Hvidbog høringssvar Kysing Fjord

# Punkt 21: Anmodning om optagelse i Grønt Råd

## Sagsfremstilling

### 212. Anmodning om optagelse i Grønt Råd

Doknr.: 727-2012-158134

Sagsnr.: 727-2012-55967

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## Resume

Odder Museum har fremsendt en anmodning om optagelse af museets naturvejleder i Grønt Råd. Forvaltningen indstiller, at anmodningen imødekommes.

## Baggrund for sagen

Odder Museum har fremsendt anmodning om optagelse af museets Naturvejleder i Grønt Råd.

Museet anfører, at museet har haft en naturvejleder ansat de sidste 12 år og at man på den baggrund har oparbejdet et stort kendskab til kommunens kultur- og naturværdier. Naturvejlederen samarbejder tæt med museets museumsinspektører og vil også derfor være en kompetent rådgiver og fagperson i forbindelse med naturbeskyttelse, naturforvaltning og benyttelse af naturen i Odder Kommune.

Naturvejlederen har udover et stort antal offentlige ture også mange ture og arrangementer med foreninger, skoler og børnehaver og derudover også kurser for lærere og børnehavepersonale. Gennem disse aktiviteter har naturvejlederen opnået stor viden om borgernes ønsker og tanker om kommunens natur – og kulturværdier, som vil kunne finde anvendelse i Det Grønne Råd.

## 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.

Forvaltningen samarbejder med museets naturvejleder omkring Grønne Partnerskaber, afholdelse af arrangementer m.m. Forvaltningen vurderer, at naturvejlederen, med sit store kendskab til lokale natur- og kulturforhold samt formidling, vil kunne bidrage positivt til Grønt Råds arbejde.

Næste møde i Grønt Råd afholdes 3. december 2012.

**Forvaltningen indstiller**

**At Odder Museums Naturvejleder optages i Grønt Råd**

**Bilag**

Ansøgning Grønt Råd.doc

727-2012-158154

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

**Bilag**

Ansøgning Grønt Råd.doc

## **Punkt 22: Dispensation fra kirkebyggelinjen til opsætning af lysmaster ved Torrild Stadion**

### **Sagsfremstilling**

#### **213. Dispensation fra kirkebyggelinjen til opsætning af lysmaster ved Torrild Stadion**

Doknr.: 727-2012-145304

Sagsnr.: 727-2012-52714

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation fra kirkebyggelinjen til opsætning af 4 lysmaster med en højde på 12 m på Torrild Stadion.

### **Baggrund for sagen**

Naturbeskyttelseslovens § 19; kirkebyggelinjen skal sikre, at der omkring kirker ikke må opføres bygninger højere end 8,5 m som skæmmer kirken. Kirkebyggelinjen rækker 300 m ud fra kirken. Torrild Stadion ligger indenfor kirkebyggelinjen.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen vurderer, at opførelsen af 4 lysmaster med en højde på 12 m ikke er i konflikt med det beskyttelseshensyn, som kirkebyggelinjen varetager.

Der er fra Torrild Stadion intet visuelt kik til kirken. Torrild Stadion er i dag omkranset af en række høje træer. Mellem Stadion og kirken er der udover beplantningsbæltet yderligere opført en række bygninger. Lysmasterne vil, når man kommer kørende vest fra mod Torrild være en del af en eksisterende bygningsmasse, også selv om træerne omkring Torrild Stadion blev fældet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at de fire lysmaster ikke vil virke skæmmende på kirken.

### **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles dispensation fra kirkebyggelinjen til opførelse af 4 lysmaster på Torrild Stadion**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

# **Punkt 23: Odder Spildevand - Anmodning om godkendelse af takster for 2013**

## **Sagsfremstilling**

### **214. Odder Spildevand - Anmodning om godkendelse af takster for 2013**

Doknr.: 727-2012-156292

Sagsnr.: 727-2012-55502

**Åbent**

**Fmd. init.:**

## **Resume**

Odder Spildevand har fremsendt anmodning om godkendelse af takster for 2013.

Forvaltningen indstiller, at takstblad, Handleplan for 2013-2014 samt Aktivitetsplan 2013-2017 godkendes.

## **Baggrund for sagen**

Odder Spildevand A/S har fremsendt anmodning om godkendelse af takster for 2013.

Anmodningen omfatter både vandafledningsbidrag og bidrag til tømningsordning

Taksterne skal i henhold til § 3 i "Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v." godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bestyrelsen for Odder Spildevand har på møde 31. oktober 2012 godkendt takster for 2013.

Det fremgår af anmodningen, at taksterne for tilslutningsbidrag og vandafledningsbidrag er uændrede og taksterne for tømningsordningen er justeret i mindre omfang, dels som følge af pristalsreguleringen og dels som følge af, at et underskud på tømningsordningen.

Taksterne overholder det prisloft, der er fastsat for spildevandsforsyningselskabet i medfør af [§ 6](#) i "Lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold".

Der er samtidigt medsendt aktivitets- og handleplan for de kommende år i henhold til Odder kommunes ejerstrategi til godkendelse.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Taksterne opkræves i henhold til ”Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningselskaber m.v.” og ”Betalingsvedtægt for håndtering af spildevand, Odder Spildevand, 2012”.

Byrådet kan ikke ensidigt ændre på taksterne, alene godkende eller forkaste takstønsket.

Konkurrencestyrelsen ved Forsyningssekretariatet fastsætter prislofter for spildevandsforsyninger i Danmark, der er omfattet af reglerne om fastsættelse af prisloftet.

## **Forvaltningen indstiller**

**At Takstblad 2013 indstilles til godkendelse**

**At Handleplan 2013-2014 samt Aktivitetsplan 2013-2017 indstilles til godkendelse**

## **Bilag**

Takstblad 2013 727-2012-156285

Anmodning om godkendelse af takster for 2013.pdf 727-2012-156284

Aktivitetsplan 2013-2017 727-2012-160413

Handleplan 2013-14 727-2012-161488

## **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Indstilles til godkendelse.

Niels Rosenberg deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

## **Bilag**

Takstblad 2013

Anmodning om godkendelse af takster for 2013.pdf

Aktivitetsplan 2013-2017

Handleplan 2013-14

## **Punkt 24: Møde mellem Miljø- og Teknikudvalget og Vandrådet**

### **Sagsfremstilling**

#### **215. Møde mellem Miljø- og Teknikudvalget og Vandrådet**

Doknr.: 727-2012-157891

Sagsnr.: 727-2012-55948

**Åbent**

**Fmd. init.:**

### **Resume**

Der afholdes årligt et møde mellem Miljø- og Teknikudvalget og bestyrelsen for Vandrådet. Vandrådet står for mødet i år.

### **Baggrund for sagen**

Der afholdes årligt et møde mellem Miljø- og Teknikudvalget og bestyrelsen for Vandrådet. Sidste år var det Miljø- og Teknikudvalget, som stod for mødet med dagsorden og bespisning. I år står bestyrelsen for Vandrådet for mødet, som afholdes den 26. november 2012, kl. 17<sup>00</sup> på Parkhotel. Dagsorden er vedhæftet som bilag.

### **Forvaltningens bemærkninger**

På udvalgmødet vil Miljø- og Teknikudvalget blive nærmere orienteret om punkterne i dagsorden.

### **Forvaltningen indstiller**

**At dagsorden for mødet tages til efterretning**

### **Bilag**

Dagsorden 727-2012-157845

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. november 2012:**

**Afbud:** Ingen

Godkendt.

## **Bilag**

Dagsorden