

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 30-05-2017

Mødedato Tirsdag d. 30. maj 2017 kl. 14:45

Mødested Sommertur

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Budgetlægning 2018 - 2021.....	6
Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune.....	7
Forurenede grunde i Odder Kommune.....	9
Spildevandsplantillæg nr. 2, kloakering af rammeområde 1B39 - boligområde ved Bendixminde.....	10
Ansøgning om ny udløbsordning ved Spøttrup Bæk.....	12
Modificering af spejldamme og nedbrydning af resterne af Skæg-mølle - del af kulturmiljø nr. 2 - R Lukket.....	14
Private Fællesveje - Lovens anvendelsesområde - Bymæssig bebyggelse.....	16
Nedlægning/omlægning af privat fællesvej ved Drammelstrupvej 105.....	18
Principgodkendelse af lokalplan nr. 1135 for Lokalcenter Nord ved Rådhusgade i Odder.....	21
Lokalplan 1137 for boliger og institutioner ved Kildegade og Aaholmsgade i Odder.....	24
Vedtagelse af lokalplan 6010 for sommerhus på Alrøvej 98 ved Amstrup.....	27
Opretholdelse af byggeret Alrøvej 168.....	30
Dispensation til bebyggelsespoent HMI.....	32
Principiel dispensation til mindre grundstørrelse - lokalplan nr. 1109 Præstelunden.....	35
Dispensation for afstandskrav til skel ved etablering af møddingsplads.....	37

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2016-173869

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2016-173870

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Drøftelse af problemer med handel med stoffer ved bl.a. multibanen ved Spektrum og offentlige toiletter.
Taget til efterretning.

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2016-173872

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Nyhedsbrev Varmeplan Aarhus, april 2017

Magasiner:

Byplan Nyt, marts 2017

DI Energi, Mission Innovation, 2017

Reportagen om Aarhus, maj 2017

Teknik & Miljø, maj 2017

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Taget til efterretning

Budgetlægning 2018 - 2021

Sagsfremstilling

4. Budgetlægning 2018 - 2021

Doknr.: 727-2017-70450

Sagsnr.: 727-2016-23083

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til ny drift og omprioriteringer til budget 2018 - 2021

Baggrund for sagen

I henhold til budgetvejledningen for 2018, har udvalgene mulighed for at fremsende:

- forslag til ny drift og
- forslag til omprioriteringer,

som ønskes medtaget i det budgetmateriale som fremsendes til de politiske budgetdrøftelser.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til budgetvejledningen skal forslagene tage udgangspunkt i Visionen for Odder Kommune.

Forvaltningen indstiller

At udvalget tager stilling til, om udvalget vil fremsætte forslag til ny drift til de kommende budgetdrøftelser.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Udvalget ønsker:

Fortsat fokus på energioptimering og over Tunø som indsatsområde.

Ekstra 2 mio til asfalt/vejvedligehold.

Grønnere løsninger på bybusser - fra boligområderne til letbanen.

Trafiksikkerhedsforhold på Østermarksvej/Campus.

Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune

Sagsfremstilling

5. Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune

Doknr.: 727-2017-55165

Sagsnr.: 727-2012-5484

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Byrådet godkendte den 11. marts 2013 "Plan for rent drikkevand".

Planen forelægges Miljø- og Teknikudvalget for en årlig statusorientering i henhold til planen.

Baggrund for sagen

Byrådet i Odder Kommune vil sikre rent drikkevand i hele kommunen og godkendte på den baggrund "Plan for rent drikkevand" i 2013.

Af politik for Teknik og Miljø fremgår det som et pejlemærke "Rent vand til alle – også de næste generationer".

Plan for sikring af fortsat rent drikke i Odder Kommune er dynamisk i forhold til at optage nye initiativer eller forslag til initiativer herunder give mulighed for politisk prioritering.

Planen forelægges derfor Miljø- og Teknikudvalget for en statusorientering en gang om året med opdatering af teksten, herunder nye initiativer eller forslag til initiativer.

Forvaltningens bemærkninger

Planen indeholder et samlet overblik over det arbejde, der foregår i Odder Kommune med henblik på grundvandsbeskyttelse og sikring af rent drikkevand. Nogle af tiltagene er lovpligtige som f.eks. udarbejdelse af indsatsplaner, og andre er initieret lokalt som f.eks. projektet med sløjfning af brønde og borer.

Planen er i version 6 opdateret med hensyn til bla. status for vandområdeplanerne, lossepladserne, husdyrgodkendelser, vandforsyningsplan og indsatsplaner.

Der ud over er der foretaget mindre rettelser og opdateringer. Ændringer i forhold til seneste version er markeret med gul.

Forvaltningen indstiller

At "Plan for rent drikkevand", version 6 tages til efterretning.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:
Afbud:

Taget til efterretning

Forurenede grunde i Odder Kommune

Sagsfremstilling

6. Forurenede grunde i Odder Kommune

Doknr.: 727-2017-71635

Sagsnr.: 727-2017-8051

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Miljø- og Teknikudvalget har bedt om en orientering jordforureningsområdet herunder om opgavefordeling mellem kommune og region.

Baggrund for sagen

Miljø- og Teknikudvalget har bedt forvaltningen om en orientering jordforureningsområdet herunder omkring opgavefordelingen mellem kommune og region.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har udarbejdet et notat som beskriver hvilke opgaver Region Midtjylland administrerer og hvilke opgaver kommunen administrerer.

Region Midtjyllands opgaver er overordnet undersøgelser, kortlægning og / eller oprydning.

Kommunens opgaver er overordnet myndighedsarbejdet i forbindelse med håndtering af jord (ren og forurenede), genanvendelse og tilladelser i forbindelse med byggeprojekter på forurenede grunde.

Notatet vedlægges til orientering.

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning

Bilag

Status for forurenede grunde i Odder Kommune

727-2017-55693

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Sagen udsættes

Spildevandsplantillæg nr. 2, kloakering af rammeområde 1B39 - boligområde ved Bendixminde

Sagsfremstilling

7. Spildevandsplantillæg nr. 2, kloakering af rammeområde 1B39 - boligområde ved Bendixminde

Doknr.: 727-2017-69338

Sagsnr.: 727-2017-2942

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Tillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2015 for Odder Kommune er udarbejdet med henblik på, at separatkloakere rammeområdet, herunder lokalplanområde 1134, efter principper om håndtering af regnvand på terræn. Der skal ske lokalplanlægning af et område i rammeområde 1B39, lokalplan nr. 1134.

Forvaltningen indstiller forslag til tillæg 2 til godkendelse, samt at det sendes i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund for sagen

Spildevandsbekendtgørelsens §5 stk. 3, bestemmer at påtænkes det i et spildevandsplanforslag, at etablere et fælles spildevandsanlæg, der ikke ejes af spildevandsforsyningsselskabet, skal berørte bolig- og grundejere oprette et spildevandslav, til varetagelse af anlæggets etablering, drift og vedligeholdelse.

Udkast til lavets vedtægter skal foreligge samtidig med planforslagets offentliggørelse. De endelige vedtægter tinglyses på de berørte ejendomme, når det fælles spildevandsanlæg er optaget i spildevandsplanen. Spildevandsplan 2015 udpeger rammeområde 1B39 til at separatkloakeres. Tillæg nr. 2 til spildevandsplanen ændrer en traditionel separatkloakering til at regnvand afledes på terrænet via opsamling i forsinkelsesbassiner til afledning til recipient. Afledning af husspildevand sker i en nedgravet spildevandsledning. Regnvandets strømningsveje som vandet planlægges at håndteres i, fremgår af kortbilag. Regnvandssystemet detailplanlægges for lokalplan 1134, der udgør en del af rammeområde 1B39, således at der etableres separatkloak i lokalplanområde 1134 efter samme princip som i rammeområdet.

Matriklerne i lokalplanområdet kloakeres for husspildevand i nedgravet spildevandsledning, og grundejere anvises et udledningspunkt for grundens regnvand på terræn. Til at modtage vandet fra grundene i afstrømningsoplandet indrettes forsinkelsesbassiner.

Alle udstykkede matrikler skal optages i et privat vandlav. Vandlavet håndterer drift og vedligeholdelse af transportvejene for regnvandet ved fastlagte vedtægter for lavet, udkast til vedtægter vedlægges.

Kommunen fastlægger lavets afstrømningsopland i forbindelse med byggemodning af området. Det fremgår af vedlagte kortudsnit at der vil være flere afstrømningsoplande til et antal forsinkelsesbassiner (forventet seks bassiner). Det betyder at der skal etableres et antal vandlav som planlægges at udgøre oplandet til hvert forsinkelsesbassin.

Kommunen vil være medlem af vandlavet indtil samtlige grunde i oplandet er frasolgt. Ejer kommunen areal i oplandet vil det betyde medlemskab af det pågældende vandlav.

Forsinkelsesbassinerne, samt ind- og udløb i samme, drives og vedligeholdes af spildevandsselskabet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10/12/2015, er der foretaget en screening af tillæggets indvirkning på miljøet. Screeningen konkluderer, at tillægget til spildevandsplanen ikke omfatter forhold, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund heraf kan Odder Kommune beslutte, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af tillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2015 for Odder Kommune.

Forvaltningens bemærkninger

Tillægget vurderes at være i overensstemmelse med klimaplanlægningen.

Den offentlige høring af tillægget i otte uger annonceres på kommunens hjemmeside.

Forvaltningen indstiller

At forslag til tillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2015 indstilles godkendt og efterfølgende sendes i 8 ugers offentlig høring.

At beslutning om ikke at gennemføre miljøvurdering offentliggøres.

Bilag

Forslag til udkast til vedtægter for private vandlav i 1B39	727-2017-69748
Screening, tillæg nr. 2, Spildevandsplan 2015, rammeområde 1B39	727-2017-69602
Spildevandsplan 2015, tillæg nr. 2, kloakering af rammeområde 1B39	727-2017-20379

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Ansøgning om ny udløbsordning ved Spøttrup Bæk

Sagsfremstilling

8. Ansøgning om ny udløbsordning ved Spøttrup Bæk

Doknr.: 727-2017-71126

Sagsnr.: 727-2016-2374

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Miljø- og Teknikudvalget indstillede på møde d. 05.04.16, at der indledes en dialog med de berørte parter med henblik på en ny aftale vedr. fremtidig vedligeholdelse samt udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb.

Der har været søgt midler til et projekt i en ekstern pulje "Synergiprojekter", som har resulteret i afslag.

På den baggrund har Hou Strandcamping sendt en anmodning om økonomisk hjælp til etablering af udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb inkl. etablering af en pumpestation. Forvaltningen indstiller, at anmodningen ikke imødekommes.

Baggrund for sagen

På møde i Miljø- og Teknikudvalget d. 05.04.2016 indstillede udvalget, at der indledes en dialog med de berørte parter med henblik på en ny aftale vedr. fremtidig vedligeholdelse samt udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb.

Dialogen førte til, at Hou Strandcamping A/S, forestod udarbejdelse af et samlet projektforslag, der skulle bruges til at ansøge puljen for "Synergiprojekter", som Styrelsen for Vand og Naturforvaltning (SVANA) administrerer. Puljen kan kun søges af kommunen. Projektforslaget er vedlagt som bilag.

I dialogen mellem Hou Strandcamping A/S og kommunen havde kommunen fremsat et forslag om at bekoste udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb mod at den fremtidige vedligeholdelse overgik til Hou Strandcamping A/S. Et økonomisk overslag på opgaven pr. 24.04.16 lå på 300.000 kr. inkl. moms.

I ansøgningen til "Synergiprojekter" blev kommunale midler for i alt 350.000 kr. brugt som medfinansiering af det samlede projekt med en samlet projektsum på 1.654.470 kr. ekskl. moms.

Ansøgningen modtog d. 15.12.2016 afslag fra SVANA.

Hou Strandcamping A/S ansøger med skrivelse pr. 20.03.2017 kommunen om 750.000 kr., som er de anslåede udgifter for en samlet løsning med udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb inkl. etablering af en pumpestation. Ansøgningen er vedhæftet som bilag.

Forvaltningens bemærkninger

Spøttrup Bæk er et privat vandløb, hvor vedligeholdelsen påhviler bredejerne. Dog skal selve det rørlagte udløb med højvandsklap vedligeholdes af Odder Kommune iht. en gammel salgsaftale, da campingpladsen blev solgt fra kommunen.

Med hensyn til det rørlagte udløb i havet samt højvandslukken er det forvaltningens vurdering, at det er uhensigtsmæssigt at drift, vedligeholdelse og opsyn påhviler kommunen. Alle andre lignende anlæg i kommunen

vedligeholdes af de lokale parter som anlæggene beskytter, jf vandløbsloven bestemmelser.

I den fremsendte ansøgning søges om 750.000 kr. til etablering af en ny løsning, mens den fremtidige vedligehold fortsat vil ligge hos kommunen.

I forhold til ønsket om at kommunen deltager aktivt i en klimatilpasningsløsning for området henviser forvaltningen til, at byrådet har vedtaget en række kriterier for den klimarelaterede indsats hvorefter MTU har foretaget en prioritering af kommunale klimatilpasningsprojekter. Forvaltningen indstiller at denne prioritering følges.

Forvaltningen indstiller derfor, at der meddeles afslag på ansøgningen. Anmodningen kan evt. medtages i budgetforhandlingerne for 2018, såfremt, der kan indgås en aftale, hvor det kan indgå, at kommunen sikrer en udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap mod at de påvirkede parter overtager den fremtidige vedligeholdelse.

Forvaltningen indstiller

At anmodning om økonomisk hjælp til etablering af udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og højvandsklap ved Spøttrup Bæks udløb inkl. etablering af en pumpestation ikke imødekommes.

Bilag

Ansøgning fra Hou Strandcamping 20.03.17

727-2017-71274

Projektbeskrivelse: Synergiprojekt_Spøttrup_Bæk 29.09.16

727-2017-71273

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt. Udvalget ønsker dog at der indledes dialog med ansøger om en løsning.

Modificering af spejldamme og nedbrydning af resterne af Skæg-mølle - del af kulturmiljø nr. 2 - Rathlousdal Gods med bygninger, park, dyrehave og alléen

Sagsfremstilling

9. Modificering af spejldamme og nedbrydning af resterne af Skæg-mølle - del af kulturmiljø nr. 2 - Rathlousdal Gods med bygninger, park, dyrehave og alléen

Doknr.: 727-2017-73038

Sagsnr.: 727-2017-10266

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget tillader mindre ændringer af det udpegede kulturmiljø nr. 2, da det er en forudsætning for realisering af vandplanindsatserne i Odder Å ved Rathlousdal.

Inden for kulturmiljø nr. 2 - Rathlousdal Gods med bygninger, park, dyrehave og alléen drejer ændringerne sig om en modificering af spejldammene i herregårdsanlægget på Rathlousdal Gods samt nedbrydning og fjernelse af resterne af det gamle overløbsværk ved Skæg-mølle.

Baggrund for sagen

Modificering af spejldammene på Rathlousdal Gods samt nedbrydning og fjernelse af resterne af overløbsværket ved Skæg-mølle samt er en forudsætning for realisering af vandplanindsatserne i Odder Å ved Rathlousdal.

Spejldammene hører under "Opr. Herregårdsanlæg med park, kanaler m.m.", som der del nr. 2 af det udpegede kulturmiljø nr. 2 - Rathlousdal Gods med bygninger, park, dyrehave og alléen, og "Ruin af Skæg-mølle" er del nr. 6 af samme kulturmiljø.

Retningslinjerne vedr. kulturmiljøer i Kommuneplan 2017-2029 bestemmer, at inden for de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes, samt at bevaringsværdige kulturmiljøer kun må nedrives eller ændres efter Byrådets tilladelse. Sagen forelægges derfor for Miljø- og Teknikudvalget.

Retningslinjerne skal sikre, at anvendelsen af de udpegede områder ikke ændres til formål, som ødelægger eller forringer de bevaringsværdige kulturminde. Det betyder ikke, at de udpegede miljøer er statiske og skal fastlåses i deres nuværende form og anvendelse, men at en fremtidig anvendelse må tilpasses de kulturhistoriske interesser. Hvad der kan foregå afhænger af de konkrete kulturhistoriske interesser i de enkelte områder.

Forvaltningens bemærkninger

De to statslige vandplansindsatser ved hhv. Rathlousdal og Skægs Mølle er udpeget i vandplan 1 (2009-2015).

Spejldammene ved godset Rathlousdal begynder ca. 400 m opstrøms

Skægs Mølle og strækker sig over en strækning på ca. 160 m. Strækningen er en stensat kanal, der bl.a. løber under to pavillon-bygninger.

Der findes i dag 6 styrt på strækningen med faldhøjder på 12-70 cm.

Nogle af disse er passable for ørred, mens andre er svært passable.

Ved Skægs Mølle er der i dag en opstemning med en faldhøjde på ca.

2,5 m. Opstemningen udgør en totalspærring for fisk og smådyr. I det

skitserede projekt nedlægges opstemningen og faldet afvikles delvist

ved sænkning af vandløbsbunden over en 256 m lang strækning opstrøms og dels gennem etablering af et 71 m langt serpentinerstryg.

Begge løsningsforslag er fremkommet gennem dialog med lodsejeren og Odder og Moesgård Museum. Ved Skægs Mølle ligger ruinen fra den gamle mølle skjult i skovbunden, men denne påvirkes ikke. Der er kun tale om det

gamle betonoverløbsbygværk, som nedbrydes og fjernes, for at gøre plads til den nye vandløbsfaunapassage.

I forbindelse med udarbejdelse af detailprojektering af vandløbsprojektet er Odder Museum blevet hørt i forhold til løsningsmuligheder.

Der har under projekteringen af den valgte løsning for faunapassage været taget et særligt hensyn til de bevaringsværdige og kulturhistoriske spejldamme ved Rathlousdal. Projektet er således et kompromis mellem de kulturhistoriske interesser og kravene for at sikre fri passage i vandløbet.

Ved spejldammene forbedres passageforholdene ved indskydelse af yderligere 4 styrt, således at faldhøjden over de enkelte styrt reduceres til en højde, der vil være passabel for optrækkende ørreder. De nye styrt opbygges med en udformning, der svarer til de eksisterende, og der opbygges desuden et "springbassin" på nedstrøms side af hvert styrt for at sikre, at fiskene har tilstrækkelig vanddybde til at få afsæt. Udformning af højde på styrt og "springbassiner" er udarbejdet i samarbejde med DTU-Aqua.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget tillader nedbrydning og fjernelse af resterne af overløbsbygværket ved Skægmølle og modifikation af styrtene ved Rathlousdal.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Private Fællesveje - Lovens anvendelsesområde - Bymæssig bebyggelse

Sagsfremstilling

11. Private Fællesveje - Lovens anvendelsesområde - Bymæssig bebyggelse

Doknr.: 727-2017-64287

Sagsnr.: 727-2011-6057

Åbent

Fmd. init.:

Resume

I henhold til gældende lovgivning kan kommunen kun kræve vintervedligehold og renholdelse på fortov i bymæssig bebyggelse. Forvaltningen indstiller at byerne Balle, Fillerup og Rørth indgår i by og bymæssig bebyggelse.

Baggrund for sagen

Efter vejlovens § 64 kan kommunen i *by og bymæssige bebyggelser* efter forhandling med politiet bestemme, at grundejere, hvis ejendom grænser op til en offentlig vej eller sti, skal snerydde, glatførebekæmpe og renholde fortov og sti ud for ejendommen i overensstemmelse med i § 66-68 som er indskrevet i kommunens regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse (godkendt 5. oktober 2015).

I henhold til vejlovens § 3 nr. defineres *by og bymæssig bebyggelse* som, de områder, der efter lov om planlægning er byzone eller sommerhusområde, samt afgrænsede områder i landzone, som byrådet har besluttet at administrere efter byreglerne, jf. privatvejslovens bestemmelser.

Efter privatvejslovens § 3 stk. 2 kan byrådet beslutte, at reglerne for byzone skal finde anvendelse for områder i landzone og sommerhusområder.

Tilbage i 1975 besluttede byrådet at bestemmelserne i privatvejsloven for byzone skulle finde anvendelse i Bovlstrup, Gylling, Hundslund, Oldrup, Torrild og Ørting, og i 2015 besluttede Miljø- og Teknikudvalget at reglerne for byzone skal gælde i hele Saksild og Hov.

Forvaltningens bemærkninger

I kommunens Vinter- og renholdelsesregulativ har kommunen hidtil defineret *alle* områder, hvor E-55 tavler (bytavler) er opsat som *by og bymæssig bebyggelse*, hvor grundejerne så blandt andet selv skal vintervedligeholde fortov. Vejdirektoratet har gjort opmærksom på, at dette ikke er korrekt praksis, jf. ovenstående lovgivning.

I Balle, Fillerup og Rørth er der et kommunalt fortov, som grundejerne selv holder, men ifølge ovenstående har de ikke pligt til dette, da byerne ikke er omfattet af reglerne for byzone. Dette vil sige at kommunen selv har ansvar og forpligtigelse for at vintervedligeholde og renholde fortovene.

Forvaltningen ønsker derfor at disse 3 byer behandles efter regler for byzone, hvorved grundejerne får forpligtigelse til at vintervedligeholde og renholde fortov ved offentlige veje. Desuden vil det give kommunen mulighed for at behandle sager om færdselsregulering og trafikdæmpende foranstaltninger på private fællesveje.

Forvaltningen indstiller

At alle offentlige og private fællesveje i Balle, Fillerup og Rørth behandles efter privatvejslovens regler i byzone (§§ 25-86), og Vinter- og Renholdelsesregulativ, bilag D1.2. ajourføres.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Nedlægning/omlægning af privat fællesvej ved Drammelstrupvej 105

Sagsfremstilling

12. Nedlægning/omlægning af privat fællesvej ved Drammelstrupvej 105

Doknr.: 727-2017-61288

Sagsnr.: 727-2017-5076

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af Drammelstrupvej 105 har som vejejer søgt om tilladelse til nedlægning/omlægning af en del af privat fællesvej på landet. Dette ønsker de vejberettigede ikke. Forvaltningen indstiller at den private fællesvej nedlægges/omlægges.

Baggrund for sagen

På ejendommen Drammelstrupvej 105 matr. nr. 7i Balle by, Odder er beliggende del af privat fællesvej, der foruden vejejer betjener 3 andre vejberettigede:

Drammelstrupvej 125, matr. nr. 7l og 7k Balle by, Odder.

Skovareal, matr. nr. 3k Balle by, Odder

Markareal, matr. nr. 3f Balle by, Odder

Ejer af Drammelstrupvej 105 har ved ansøgning af 16. marts 2017 søgt om tilladelse til at nedlægge eksisterende private fællesvej hen over matr. nr. 7i Balle by, Odder og samtidig etablere en ny privat fællesvej længere væk fra bygningerne. Se bilag 1 og 2

Ansøger ønsker at omlægge den private fællesvej til en 4 meter bred vej (kørebaneareal), der opbygges med 50 cm dræn- og stabilt underlag af murbrokker og 10 cm stabilgrus stampet. Afgravet muldjord der placeres som vold på den østlige side af vejen. Vejadgangen skal ske ad eksisterende markoverkørsel ved Drammelstrupvej ca. 175 meter nordligere end eksisterende vejadgang, denne vejadgang skal udvides med minimum 7 meter i bredden. Ansøger har telefonisk oplyst den 17. marts 2017 at eksisterende vejstykke bibeholdes for gående og cyklende, således sagen skal ikke samtidig med behandles efter Naturbeskyttelseslovens regler for nedlægning af privat fællesvej.

Ansøgning om nedlæggelse begrundes med følgende:

- Etablering af en ny privat fællesvej vil være en lettere adgangsvej for de vejberettigede.
- Vejejer kan undgå tung trafik og til tider hurtig trafik tæt forbi ejendommen, se vedlagte fotos – bilag 5.
- Tung trafik har medført at dræn og faskiner er ødelagt, og der har været oversvømmelser og indtrængen af vand i ejendommen, se vedlagte fotos – bilag 5.
- Kørebaneareal på den nye private fællesvej bliver bredere end eksisterende.
- Vejadgangen til offentlig vej bliver bedre, større bredde, og derved lettere at benytte for tung trafik.

Forvaltningens bemærkninger

Ansøgningen har været sendt i høring ved de vejberettigede den 17. marts 2017, hvor der fremkom bemærkninger og indsigelser. Disse er igen blevet sendt til høring ved vejejer og de vejberettigede den 3. april 2017, hvor der ikke fremkom yderligere bemærkninger. Se vedlagte notat over høringssvar (bilag 3).

Kommunen skal ved en ansøgning om nedlægning/omlægning tage stilling om dette kan ske. En privat fællesvej skal

opretholdes, såfremt den er eneste adgangsvej til en ejendom eller vejen i øvrig er af vigtighed for en ejendom med vejret. Se bilag 4 – Uddrag af privatvejsloven og procedurebestemmelser.

Ved at etablere en ny privat fællesvej til alle vejberettigede, vil en nedlægning af det ønskede vejstykke kunne ske, idet den således ikke er eneste vejadgang til ejendommene.

Det vurderes ikke at den eksisterende vej er af vigtighed for en ejendom, idet der etableres anden vejadgang.

Forvaltningen vurderer at vejejerens begrundelse for at ønske vejen nedlagt vejer tungere end de vejberettigedes argumenter for opretholdelse af vejen. Se bilag 3 – Notat vedrørende bemærkninger til omlægning af vejstykke.

Vej ejer kan nedlægge/omlægge den private fællesvej med følgende vilkår:

- Vejen etableres med en kørebanebredde på 4 meter, dog varieret i sving pga. plads til kørsel med lastbil, der skal være plads til en lastbil, se Bilag 2.
- Vejen opbygges med rene materialer (f.eks. rene murbrokker), der skal have en drænende effekt) i ca. 0,5 meter dybde, og ca. 10 cm stabilt grus.
- Der skal sikres at vand kan løbe af vejen og der må ikke etableres en jordvold i den østlige side af vejen, i stedet kan overskydende muld udlægges på de omkringliggende arealer, således mulden ikke giver anledning til sneproblemer på vejen.
- Udvidelse af vejadgang skal godkendes af vejmyndigheden, efter Lov om offentlige veje § 49. Som et vilkår til denne tilladelse skal eksisterende vejadgang udvides til 12,5 meter og eksisterende vejgrøft skal rørlægges.
- Alle udgifter til nedlægning/omlægning afholdes af vejejer, herunder udgifterne til notering i matriklen og berigtigelse af tingbogen.
- Den eksisterende private fællesvej må ikke nedlægges, før den nye vej er etableret i henhold til kommunens afgørelse.

Forvaltningen indstiller

At de berørte parter meddeles, at den private fællesvej kan nedlægges/omlægges efter reglerne i privatvejslovens §§ 72-78 med ovenstående vilkår.

Bilag

Bilag 4 - Uddrag af privatvejsloven og procedurebestemmelser	727-2017-61500
Bilag 1 - Oversigtskort	727-2017-61497
Bilag 5 - Fotos vedlagt ansøgning	727-2017-42366
Bilag 2 - Skitser af omlægning	727-2017-62546
Bilag 3 - Notat - Bemærkninger til omlægning af vejstykke.	727-2017-60800

Principgodkendelse af lokalplan nr. 1135 for Lokalcenter Nord ved Rådhusgade i Odder

Sagsfremstilling

13. Principgodkendelse af lokalplan nr. 1135 for Lokalcenter Nord ved Rådhusgade i Odder

Doknr.: 727-2017-69506

Sagsnr.: 727-2017-2220

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Eriksen Arkitekter Aps ansøger på vegne af lodsejerne om igangsætning af planlægning for et projekt for en dagligvarebutik, en drive in bager og en etageboligbebyggelse på ejendommene Rådhusgade 79 og 83 i Odder.

Forvaltningen indstiller, at udvalget principgodkender, at der kan planlægges for projektet som nedenfor beskrevet, og at planlægningen derudover skal omfatte ejendommene Rådhusgade 85, 85A og 85B, som også indgår i kommuneplanens udlæg af område 1.C.31 - Lokalcenter Nord, og hvor der er etableret butikker og serviceerhverv.

Baggrund for sagen

Der har siden primo 2016 været interesse fra lodsejerne i den mulige udnyttelse af ejendommene Rådhusgade 79 og 83 i Odder efter vedtagelsen af kommuneplan 2017. Interessen har baggrund i, at der i kommuneplanrevisionen udlægges et nyt Lokalcenter 1.C.31, der blandt andet omfatter disse to ejendomme.

Ejendommene Rådhusgade 79 og 83 indgår i kommuneplanens område 1.C.31 - Lokalcenter Nord og er på 9.720 m². Der ønskes etableret et ny butiks- og boligbebyggelse på ejendommene, hvor blandt andet de efterladte bygninger fra Nordisk Fjer i dag henligger ubenyttede – og den eksisterende bebyggelse på ejendommene forudsættes nedrevet.

Der ønskes i stedet opført en dagligvarebutik, en drive in bager og 43 boliger. Boligbebyggelsen forudsættes placeret længst mod vest på ejendommen, mens butiksbebyggelsen placeres ud mod Rådhusgade.

Butiksbebyggelsen ønskes opført i 1-2 etager og boligbebyggelsen i op til 4 etager og maks. 15 m højde med elevator og altangange og med øverste plan som en let tilbagetrukket penthouse. Boligerne planlægges at være på ca. 57 – 114 m² med en tilsvarende bred brugergruppe.

Til den nye butiksbebyggelse kan der etableres 74 parkeringspladser, hvilket overstiger det almindeligt gængse krav på 1 pr. 25 m² etageareal. Til hver boligenhed kan der etableres 1,5 parkeringsplads – delvist i et underjordisk parkeringsanlæg ved genanvendelse/ombygning af en del af en eksisterende kælder under den erhvervsbebyggelse, som i øvrigt nedrives.

Der ønskes fastholdt 2 overkørsler til Rådhusgade dog med en forskydning af den ene vejadgang, og der forudsættes etableret beplantning med lav bøgpur og en række Hanesporetjørn langs Rådhusgade.

Bygherre og forvaltning har samarbejdet om forarbejdet med afklaring af evt. støjpåvirkninger, offentlig forsyning og andre relevante miljøforhold, og der er foregået drøftelser mellem parterne om projektets udformning. Dette har udmøntet sig i det ansøgte skitseprojekt for disse to ejendommers udnyttelse – se venligst bilag 2.

Forvaltningens bemærkninger

Det ansøgte projekt er hovedsagelig i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for område 1.C.31. Dog ønskes en størrelse på 1.200 m² for den nye dagligvarebutik og desuden har Jysk et butiksareal på 1.314 m² ifølge BBR.

I overensstemmelse med den nu gældende planlov fastlægger kommuneplanen for område 1.C.31 en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² og et maksimalt samlet butiksareal indenfor lokalcentret på 3.000 m².

Forvaltningen vurderer, at det er mest hensigtsmæssigt, at der sideløbende med lokalplanlægningen udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 4, som alene har til formål at opdatere bestemmelserne for lokalcentrets butiksstørrelser, så de er i overensstemmelse med den detailhandelslovgivning, der vil være gældende på tidspunktet for planforslagernes offentliggørelse – se evt. bilag 3 vedr. planlovsændringerne på detailhandelsområdet.

Butiksstørrelserne i rammeområde 1.C.31 - Lokalcenter Nord – foreslås med kommuneplantillæg nr. 4 hævet til 1.200 m² for dagligvarebutikker og 1.400 m² for udvalgswarebutikker. De øvrige rammebestemmelser fastholdes uændrede. Kommuneplantillægget vil være en forudsætning for, at der kan gennemføres en lokalplanlægning, som både muliggør en ny dagligvarebutik på 1.200 m² og samtidig kan rumme de eksisterende butikker og serviceerhverv i Lokalcenter Nord på ejendommene 85, 85A og 85B.

Indholdet af lokalplan 1093, som omfatter Rådhusgade 85, 85A og 85B forudsættes i lokalplan 1135 justeret i overensstemmelse med den nuværende anvendelse og arealdisponering og i øvrigt overvejende videreført fra den hidtil gældende lokalplan, om end i mere nutidig form.

Lokalplanens område kommer således til at omfatte matr. nr. ene 11y, 11s og 12m, Odder by, Odder og bliver på næsten 15.000 m² – se evt. afgrænsningerne for de forskellige planområder på bilag 1.

Inden for området, der foreslås omfattet af lokalplan nr. 1135, er der vedtaget følgende 3 lokalplaner:

- Lokalplan 1022 for område til erhvervsformål i Odder by, dateret september 1983, der omfatter en del af matr.nr. 11s, Odder by, Odder.
- Lokalplan 1093 for område til centerformål ved Rådhusgade i Odder by, dateret august 2008, som omfatter matr. nr. 11y, Odder by Odder.
- Lokalplan nr. 1114 for dagligvarebutik ved Rådhusgade i Odder, dateret maj 2011, som omfatter matr. nr. 12m, og en del af matr. nr. 11s, Odder by, Odder.

Med den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af lokalplan nr. 1135, aflyses både lokalplan nr. 1093 og lokalplan nr. 1114 i sin helhed samt lokalplan nr. 1022 inden for resten af det område, der er omfattet af lokalplan 1135.

Forvaltningen indstiller

at udvalget principgodkender, at der kan planlægges for Lokalcenter Nord ved Rådhusgade i Odder som ovenfor beskrevet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort for planlægningen	727-2017-70110
Bilag 2 - Skitseprojekt for Rådhusgade 79 og 83 med beskrivelse	727-2017-70130
Bilag 3 - Detailhandel i Odder Kommune og kommende planlovsændringer	727-2017-70122

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Lokalplan 1137 for boliger og institutioner ved Kildegade og Aaholmsgade i Odder

Sagsfremstilling

14. Lokalplan 1137 for boliger og institutioner ved Kildegade og Aaholmsgade i Odder

Doknr.: 727-2017-64290

Sagsnr.: 727-2017-9133

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Udarbejdelse af lokalplan nr. 1137 foreslås igangsat for at kunne opføre små, billige lejeboliger med støtte fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Det indstilles, at udvalget principgodkender igangsætning af lokalplanlægning som nedenfor beskrevet.

Baggrund for sagen

Odder Kommune ansøgte i juni 2016 om midler til opførelse af boligbebyggelse fra en pulje på 640 mio. kr. under Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet og fik tildelt 3,8 mio. kr. til hel eller delvis dækning af grundkapitalen. En lokalplan for et byggeprojekt skal være endelig godkendt og offentligt bekendtgjort inden den 31. december 2017 for at udnytte tilskuddet.

Den 28. april 2017 er der afholdt møde med DOMEA's konsulenter med henblik på udarbejdelse af et boligprojekt på den sydlige del af ejendommen matr. nr. 26aa, Odder by, Odder, som ikke længere er nødvendig for at drive beredskabet. Arealet er på ca. 2.680 m² og ejes af Odder Kommune. Der forudsættes nedrivning af eksisterende bebyggelse på den pågældende del af ejendommen – se venligst bilag 1.

Odder Kommune har et behov for små og meget billige lejeboliger til borgere, som er udfordret socialt og økonomisk. Det kan f.eks. være flygtninge- og indvandrere, unge og enlige. Med udgangspunkt i tildelingen af de 3,8 mio. kr. ønskes derfor opført ca. 43 lejeboliger på ca. 35-55 m² eller med et samlet areal på ca. 1.800 m² bruttoetageareal med tilhørende parkeringspladser og andre nødvendige faciliteter, hvilket vurderes at være lokalplanpligtigt.

Forvaltningens bemærkninger

Etablering af boligbebyggelsen og det nødvendige antal parkeringspladser inden for den sydlige del af matr. nr. 26aa, Odder by, Odder vurderes umiddelbart at forudsætte en bebyggelsesprocent på ca. 70, bebyggelse i 5 etager og en bygningshøjde på mindst 15,0 m eksklusive elevatorårne.

Denne bebyggelsestype vil være fordyrende for projektet og kunne give turbulens, skyggevirkninger og indblikproblemer, som især kan medføre væsentlige genevirkninger for naboejendommene mod øst, der er bebygget med fritliggende enfamiliehuse.

Det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt til den kommende boligbebyggelse at inddrage en mindre del af matr. nr. 1a, Odder by, Odder, som også ejes af Odder Kommune. Det drejer sig om den allernordligste del af Ålykkecentrets grønne friarealer, der aldrig eller meget sjældent opleves anvendt til friluftaktiviteter eller ophold – se bilag 1.

Hvis der anvendes en mindre del af Ålykkecentrets grund, kan den ny etageboligbebyggelse opføres i kun 2 etager og i mindre end 8,5 m højde. Til denne bebyggelsestype forudsættes ikke egentlige "opgange" og der spares dermed både kvadratmeter og væsentlig udgift til mange elevatoranlæg. Fordelen er derudover, at en bebyggelse i

kun to etager arkitektonisk kan indpasses meget bedre i forhold til Ålykkecentret mod syd og enfamiliehusene øst for lokalplanens område.

Desuden kan genevirkninger fra og modstand mod lokalplanen forventes at blive mindre, hvis der ikke bliver væsentlige skyggeeffekter, indbliksgener og turbulens for enfamiliehusene mod øst. I forhold til de direkte berørte naboejendomme langs Kildegade, vil bebyggelsen i lokalplanens område samtidig kunne virke som støjskærmning mod banen, som dog generelt vil give meget få gener efter indførelsen af letbanedrift.

Den gældende lokalplan nr. 1014 for Ålykkecentret mv. er fra 1979 og udlægger området til offentlige formål med mulighed for på den nordligste del at opføre beskyttede boliger. Denne plan fastlægger dog en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og Ålykkecentrets bebyggelse udnytter allerede 24 % af centrets nuværende grundareal, hvilket betyder, at der i realiteten ikke kan opføres flere beskyttede boliger.

Lokalplan nr. 1137 skal muliggøre opførelse af boligbebyggelse i 2 etager på den sydlige del af matr. nr. 26aa og den nordligste del af matr. nr. 1a. Samtidig vil det være nødvendigt at lokalplanlægge for en forøgelse af bebyggelsesprocenten for den del af Ålykkecentrets grundareal, som ikke inddrages til etageboligbebyggelsen.

Området omfattet af lokalplan nr. 1137 forudsættes opdelt i delområde I og delområde II. Delområde I udlægges til den nye boligbebyggelse og delområde II til offentlige formål; Ålykkecentret. Derudover skal banestiens fortsættelse sikres og etablering af tilstrækkelige parkerings- og udeopholdsarealer i forhold til bebyggelsernes anvendelse.

Delområde I skal anvendes til etageboligbebyggelse og der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50. Bebyggelse må være i maksimalt 2 etager og maksimalt 8,5 m højde med fladt tag og facader i lyse eller røde tegl, der kan brydes og varieres med lette facadepartier i andre materialer. Vejadgang skal ske fra Kildegade, og der kan ifølge projektskitzen etableres ½ p-plads til hver boligenhed + 5 gæsteparkeringspladser, hvilket vurderes tilstrækkeligt i forhold til boligernes størrelse og forventede anvendelse – se projektskitzen på bilag 2.

Delområde II skal omfatte resten af Ålykkecentrets grundareal og udlægges til offentlige institutionsformål med tilhørende boliger. Der fastholdes vejadgang fra Aaholmvej og Mejerivej. Der forudsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 og derudover skal bestemmelserne overvejende og i en mere nutidig form videreføres fra den hidtil gældende lokalplan nr. 1014.

Endelig skal planprocessen afklare, om det er nødvendigt med afværgeforanstaltninger i forhold til beliggenheden langs med banelegemet og at en del af området tidligere har været anvendt til formål, hvor muligheden for jordforurening ikke på forhånd helt kan udelukkes.

Da lokalplan nr. 1137 både vil omfatte arealet til den nye boligbebyggelse og Ålykkecentrets grund i sin helhed, vil lokalplan nr. 1014 blive aflyst for matr. nr. 1a, Odder by, Odder med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1137.

Lokalplanlægningen vil derudover forudsætte, at der sideløbende udarbejdes et kommuneplantillæg, som inddrager den sydlige del af erhvervsområde 1.E.7 og den tilstødende nordligste del af 1.OF.5 i et nyt boligområde 1.B.43, som har samme afgrænsning som lokalplanens delområde I.

Forvaltningen indstiller

At en lokalplanlægning igangsættes, som ovenfor beskrevet, der omfatter den sydlige del af matr. nr. 29aa og hele 1a, Odder by, Odder.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Vedtagelse af lokalplan 6010 for sommerhus på Alrøvej 98 ved Amstrup

Sagsfremstilling

15. Vedtagelse af lokalplan 6010 for sommerhus på Alrøvej 98 ved Amstrup

Doknr.: 727-2017-67232

Sagsnr.: 727-2009-11501

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til lokalplan nr. 6010 for et sommerhus ved Amstrup har været fremlagt i offentlig høring og kan vedtages endeligt af byrådet.

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 6010 uden ændringer godkendes af Miljø- og Teknikudvalget med henblik på, at byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Baggrund for sagen

Forud for lokalplanlægningen ligger et forløb, hvor intentionen oprindeligt var at planlægge for det samlede rammeområde 6.S.2 ved Amstrup.

Miljø- og Teknikudvalget har som forudsætning for på sit møde den 27. maj 2013 besluttet at anbefale byrådet at fravige kommuneplanens retningslinje om en afstand på 300 m mellem husdyrbrug og ny bebyggelse i forbindelse med kommende lokalplanlægning. Den 6. februar 2017 tiltrådte byrådet denne anbefaling med vedtagelsen af forslag til lokalplan nr. 6010 til fremlæggelse i offentlig høring.

Der er ligeledes inden den tidligere forudsatte lokalplanlægning for det samlede rammeområde 6.S.2 udarbejdet en konsekvensvurdering i forhold til det tilstødende Natura 2000 område nr. 56. Det konkluderes heri, at habitatområdet ikke vil blive påvirket negativt, hvis den naturlige vandtilstrømning til de våde naturtyper langs kysten ikke mindskes.

Lokalplanlægningen for det samlede område 6.S.2 blev indledt, men under en forudgående dialog med lodsejerne viste det sig, at kun en enkelt lodsejer ønskede lokalplanlægningen.

Erhvervs- og Vækstministeriet har i mellemtiden fremsat lovforslag om ændringer af planloven, som vil give mulighed for at omlokalisere rammelagte sommerhusområder i kystnærhedszonen. Miljø- og Teknikudvalget besluttede derfor på sit møde den 27. september 2016 at igangsætte lokalplanlægning alene for ejendommen Alrøvej 98, matr. nr. 23c Amstrup By, Falling, der har et areal på 6.417 m².

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 15. februar til den 12. april 2017, og samtidig med høringen blev afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget offentligt bekendtgjort.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og bestemmelserne for rammeområde 6.S.2 i Kommuneplan 2013-2025.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af et enkelt sommerhus under særlig hensyntagen til nærområdets væsentlige landskabelige og naturmæssige værdier og beskyttelsesinteresser. I overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 6.S.2 fastlægges det, at bebyggelse maksimalt må opføres i 1 etage og 5,0 m højde. Desuden kan der ikke ske yderligere udstykning af lokalplanens område, og der kan maksimalt opføres 1 sommerhus med vejadgang fra den private fællesvej, som forløber langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning; Alrøvej.

Der er i høringsperioden alene indkommet bemærkninger fra Dansk Naturfredningsforenings lokalafdeling i Odder (DNO). DNO mener, at det er en usik at lokalplanlægge for en enkelt parcel, men udtrykker samtidig tilfredshed med, at der ikke lokalplanlægges for det samlede sommerhusområde 6.S.2 ved Amstrup. DNO mener desuden, at der er uoverensstemmelse med kommuneplanen, hvis resten af dette rammeområde skal flyttes, og at der bør vedtages en aflysende lokalplan for hele sommerhusområdet. DNO udtrykker dog glæde over, at lokalplanen indskærper, at der kun må bygges ét hus på grunden samt at der tages hensyn til det omgivende landskab.

Forvaltningen vurderer, at der i DNOs synspunkter vedr. planlægningen sker en sammenblanding af kommuneplanlægning og lokalplanlægning. En kommuneplanramme kan ikke aflyses med en lokalplan. Udover den aktuelle lokalplan nr. 6010, som er i fuld overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for område 6.S.2, er der ikke lokalplanlagt inden for dette rammeområde.

Det er generelt ikke hensigtsmæssigt med lokalplanlægning for enkeltparceller, men ifølge planlovens § 13, stk. 3 er kommunen forpligtet til at fremme lokalplanlægning, der er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvis lodsejer ønsker det, hvilket er tilfældet for den ene ejendom, lokalplanen omfatter. Kommuneplanrammen giver lodsejer berettiget forventning om at kunne opføre et sommerhus på sin ejendom, og lodsejer har i lang tid afventet lokalplanlægningen.

Flytning af uudnyttede sommerhusområder i kystnærhedszonen til arealer med færre naturmæssige og landskabelige værdier og med en mere attraktiv beliggenhed for sommerhusbebyggelse, kan slet ikke ske med den nugældende planlov, jf. § 5 b: For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Når muligheden for flytning af størstedelen af sommerhusområde 6.S.2 omtales som et muligt fremtidsscenario, er det fordi, de kommende planlovsændringer giver kommuner mulighed for at ansøge Erhvervs- og Vækstministeriet om omlokalisering af kommuneplanens uudnyttede sommerhusområder. I de tilfælde, hvor kommunens ansøgning kan imødekommes, vil tilladelsen fra ministeriet blive udstedt som et landsplandirektiv. Først derefter kan flytningen udmøntes i ændrede rammer for lokalplanlægning i den næste kommuneplanrevision i 2021.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanlægningen er sket i overensstemmelse med såvel kommuneplanen som planloven, og at bemærkningerne fra DNO ikke giver anledning til at ændre lokalplan nr. 6010.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget godkender lokalplan nr. 6010 uden ændringer med henblik på endelig vedtagelse i byrådet

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan nr. 6010 for sommerhus på Alrøvej 98 ved Amstrup	727-2017-68225
Bilag 2 - HØRINGSSVAR - fra DN-Odder v/ Ib Salomon	727-2017-53279

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Opretholdelse af byggeret Alrøvej 168

Sagsfremstilling

16. Opretholdelse af byggeret Alrøvej 168

Doknr.: 727-2017-68316

Sagsnr.: 727-2017-6870

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af ejendommen Alrøvej 168 har i 2010 fået tilladelse til at rive bygningerne på ejendommen ned, og søger nu om en forlængelse af byggeretten således at der kan opføres en bolig på ejendommen.

Forvaltninger indstiller, at såfremt Odder Kommune inden den 27. august 2017 har modtaget fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse og byggetilladelse vil der blive lagt til grund for behandlingen at der fortsat er en byggeret på ejendommen.

Baggrund for sagen

Ejendommen, Alrøvej 168, ligger i landzone, og fremstår i dag som en ubebygget grund og med et areal på 5.717 m².

Idet ejendommen ikke ligger indenfor, en i kommuneplanen afgrænset landsby, eller rammebestemmelser i øvrigt, vil der normalt ikke kunne meddeles landzonetilladelse til opførelser af byggeri. I forbindelse med genopførelser efter brand eller nedrivning er det dog Odder Kommunes praksis, at der meddeles tilladelse såfremt byggeriet sker inden for ca. 5 år fra nedrivningstidspunktet.

Ejendommen har frem til 2010 været beboet, men den 20. december 2010 er der meddelt tilladelse til nedrivning af bygningerne på ejendommen – et enfamiliehus med udhusbygninger.

I januar 2014 søgte ejer om en landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus. Udover en landzonetilladelse krævede projektet en dispensation fra søbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Den 5. juni 2014 meddeler Odder Kommune dispensation fra sø- og fortidsmindebeskyttelseslinjen. I august 2015 henvender ejer sig med et nyt projekt, og Odder kommune meddeler den 22. september 2015 dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til det nye projekt.

Der er ikke i forløbet meddelt landzonetilladelse til byggeriet.

Forvaltningen bliver i marts 2017 kontaktet af den potentielle køber af ejendommen. Køber ønsker at opføre et enfamiliehus på ejendommen. Køber bliver gjort opmærksom på at byggeretten på ejendommen efter forvaltningens opfattelse er bortfaldet.

Umiddelbart efter bliver forvaltningen kontaktet af ejeren af ejendommen. Ejer oplyser at han i brev af 27. maj 2014 fra Odder Kommune, har fået oplyst at der er byggeret og landzonetilladelse på grunden 3 år frem fra brevets dato.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse i 2014, har der været en del korrespondance med ejer af

Alrøvej 168.

I brev af 27. maj 2014, som ejer henviser til, skriver forvaltningen til ejer:

"I skal således regne med, at der senest i 2015 opstår det forhold – der i lov om planlægning – betegnes som et "kontinuitetsbrud" af en "byggeret" til at opføre en beboelsesbygning på ejendommen. Vi skal vejledende oplyse jer om, at en landzonetilladelse er gældende 3 år fra den dato den bliver meddelt iht. lov om planlægning; § 56, stk. 1. Det betyder, at en land-zonetilladelse kan udnyttes op til 3 år efter den er givet og således vil der først opstå et "kontinuitetsbrud" 3 år efter meddelt landzonetilladelse og kun hvis I ikke vælger at udnytte tilladelsen."

Efterfølgende meddeles der dispensation fra søbeskyttelselinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen, og der gøres opmærksom på at dispensationerne er gældende i 3 år.

Der er på intet tidspunkt i sagsforløbet, præciseret overfor ejer, hvilken dato byggeretten udløber. Af flere omgange har kommunen meddelt andre tilladelser, uden spørgsmålet omkring byggeret er nævnt.

På den baggrund finder forvaltningen, at ejer har en berettiget forventning til at han fortsat her en byggeret på ejendommen.

Ejer oplyser i sin henvendelse at, hun har regnet med en frist den 27. maj 2017. Forvaltningen finder på den baggrund at byggeretten forlænges i 3 måneder til den 27. august 2017. Og at det meddeles ejer at såfremt Odder Kommune inden denne dato har modtaget et fyldestgørende projekt med tegninger og beskrivelser i forbindelse med zone- og byggesagsbehandling, vil der blive lagt til grund for behandlingen at der fortsat er en byggeret på ejendommen.

Det bør i den sammenhæng præciseres at såfremt ansøgningsmaterialet ikke er modtaget inden den 27. august 2017, vil kommunen lægge til grund for behandlingen at der ikke er en byggeret på ejendommen, og der vil i den sammenhæng kunne forventes et afslag på landzonetilladelse.

Forvaltningen indstiller

At såfremt Odder Kommune inden den 27. august 2017 har modtaget en fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse og byggetilladelse, vil der blive lagt til grund for behandlingen at der fortsat er en byggeret på ejendommen.

Bilag

Bilag - luftfoto 2010 og 2016 - Alrøvej 168 - 8300 Odder

727-2017-70819

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Dispensation til bebyggelsesprocent HMI

Sagsfremstilling

17. Dispensation til bebyggelsesprocent HMI

Doknr.: 727-2017-69693

Sagsnr.: 727-2017-9600

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Hou Maritime idrætsefterskole ønsker at udvide bygningsarealet pga. øget tilgang af elever og ønsket om tidssvarende faciliteter.

Lokalplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på 35. Ejer ønsker mulighed for en fremtidig bebyggelsesprocent på 40.

Forvaltningen indstiller til:

At der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.1 til en fremtidig bebyggelsesprocent på 40, under forudsætning af, at fremtidig bebyggelse opføres i umiddelbar sammenhæng med eksisterende byggeri og i skala som fremgår af vedlagte bilag.

At forvaltningen i den konkrete sag meddeles kompetencen til at meddele dispensation, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ifm. naboorienteringen.

Baggrund for sagen

Hou Maritime idrætsefterskole HMI ønsker dispensation fra lokalplan 5010 § 7.1: *"Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 35"*, til en fremtidig samlet bebyggelsesprocent for lokalplan 5010 på 40 %

Begrundelsen er at en del af de eksisterende undervisningsfaciliteter på HMI, er placeret i midlertidige bygninger. Disse er udtjent og der skal etableres nye.

Med øget tilgang, samt ønske om at fastholde og forstærke HMI's profil ved at øge udbuddet af undervisningstilbud – og kvaliteten af disse, er det yderst påkrævet at etablere nye og tidssvarende faciliteter.

Dette behov kan kun vanskeligt opfyldes indenfor den i lokalplan 5010 angivne bebyggelsesprocent på 35.

HMI ejer hele lokalplanområdet - et areal på 12.981 m²

Området er bebygget med et samlet etageareal på 4.163 m² eksklusiv 2 undervisningspavilloner der ønskes nedrevet i forbindelse med nybyggeri.

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 32 %

Der har været gennemført en grundig analyseproces af hvor og hvordan man vil kunne udvikle skolens faciliteter bedst muligt.

Der er et ønske om, på sigt, at kunne udvide med i alt 800- 1.000 m².

Projektet arbejder med muligheden for etapevis realisering, men man ønsker dispensation til muligheden af den fulde udbygning.

En fuld udbygning vil medføre et etageareal på ca. 5.165 m², svarende til en bebyggelsesprocent på tæt ved 40 %.

I medsendte bilag er skitseret en udvidelse der består af en samling af undervisningsbygninger omkring et torv. Herved opnås en bebyggelse der i skala passer sig ind i det omgivende parcelhusbyggeri.

Der er tale om udelukkende etplans huse, evt. opført som træbygninger.

Der holdes en rigelig afstand til nabo skel til alle sider, og byggeriet vil ingen skyggemæssig indflydelse have på omliggende bebyggelse.

Med det viste udbygningsprincip fremkommer et varieret byggeri i menneskelig skala, der nemt og ukompliceret vil kunne opføres etapevis. Se bilag

Forvaltningens bemærkninger

Den gældende lokalplan 5010 er udarbejdet i forbindelse med etablering af idrætsefterskole.

Lokalplanens formål er bl.a.

- at sikre mulighed for udvidelse af skolen, med undervisningslokaler, lederbolig, værelser, idrætsanlæg mv.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, så ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse inden for området

Bebyggelsen i området består i dag af bygninger i én etage hvoraf en del er med udnyttet tagetage.

Lokalplanområdet er omkranset af fritliggende parcelhuse.

Det ønskede nybyggeri påtænkes opført i skala tilpasset lokalplanområdet og omkringliggende boligområde.

Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at det fremsendte bebyggelsesprincip med mindre bygninger der skyder frem fra et større fællesareal, er i overensstemmelse med lokalplanens formål og tilpasser sig det omkringliggende boligområde.

Ved at samle fremtidig byggeri i umiddelbar nærhed af eksisterende byggeri, ønsker ejer at tage hensyn til nabobebyggelse med god afstand til det omkringliggende boligområde, og byggeriet vil dermed ikke medføre skyggegener for nabobebyggelse.

Ved at samle bygningsmassen som foreslået af ansøger og ved at anvende princippet om mindre bygninger der med gavle ud mod omgivelserne, er det forvaltningens vurdering, at en bebyggelsesprocent på op til 40, ikke vil fremstå som en fortætning af området.

Kommunen kan iht. Planlovens § 19 meddele dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Lokalplanens formålsparagraffer er en del af en lokalplans principper. Forvaltningen vurderer at en dispensation fra lokalplanens § 7.1 vedr. bebyggelsesprocent, ikke er i strid med lokalplanens principper.

Der er endnu ikke foretaget naboorientering, da ansøger på grund af tidspres, ønsker sagen behandlet af udvalget inden sommerferien.

Såfremt udvalget er sindet at meddele dispensation til lokalplanens § 7.1, vil forvaltningen umiddelbart efter gennemføre naboorientering af berørte naboer.

Såfremt der ved naboorienteringen ikke fremkommer væsentlige indsigelser, ønsker forvaltningen kompetencen til efterfølgende at kunne meddele dispensation i det konkrete tilfælde, således ejer kan komme videre med projektet hen over sommeren.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.1 til en fremtidig bebyggelsesprocent på 40, under forudsætning af, at fremtidig bebyggelse opføres i umiddelbar sammenhæng med eksisterende byggeri og i skala som fremgår af vedlagte bilag.

At forvaltningen i den konkrete sag meddeles kompetencen til at meddele dispensation, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ifm. naboorienteringen.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt

Principiel dispensation til mindre grundstørrelse - lokalplan nr. 1109 Præstelunden

Sagsfremstilling

18. Principiel dispensation til mindre grundstørrelse - lokalplan nr. 1109 Præstelunden

Doknr.: 727-2017-69778

Sagsnr.: 727-2017-9860

Åbent

Fmd. init.:

Resume

NODO arkitekter fremsender for byherre anmodning om principiel stillingtagen til en bebyggelse med mindre grundstørrelse på maksimalt 1/3 del i 2. etape. En variation i grundstørrelsen vil medvirke til en større mangfoldighed i områdets beboersammensætning.

Forvaltningen indstiller, at anmodningen sendes i 14 dages naboorientering. Såfremt, der under naboorienteringen ikke kommer vægtige indsigelser bemyndiges forvaltningen til at give dispensation til at der kan gives en principiel dispensation til mindre grundstørrelse ned til 550 m² på 1/3 del af etape 2.

Baggrund for sagen

Området ved Præstelunden er omfattet af lokalplan nr. 1109. Lokalplanens punkt 4 stk. 1 foreskriver at "*Odder Kommune skal godkende udstykning. Udstykning skal ske som vist på kort nr. 3.*" Lokalplanens punkt 4 stk. 2 foreskriver at "*Grunde til åben lav bebyggelse må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².*"

Ifølge ovennævnte bestemmelser fremstår området som en ensartet bebyggelse med større parcelhusgrunde. Bygeherre ønsker mulighed for at etablere et mere varieret boligområde, hvor 1/3 af arealet i etape 2 kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 550 m² så også førstegangskøbere i højere grad har mulighed for at etablere sig. Området vil fortsat have karakter af et åben/lavt boligområde.

Forvaltningens bemærkninger

Da lokalplanens punkt 4.1 og 4.2 ikke er en del af lokalplanens principper, anvendelse eller struktur kan der efter planlovens § 19 gives dispensation til at udstykke med en mindre grundstørrelse.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte bebyggelsesforslag for etape 2 er tilpasset principperne i udstykningen og anbefaler, at anmodningen sendes i naboorientering hos grundejere inden for lokalplanområdet. Hvis der under naboorienteringen ikke kommer væsentlige indsigelser bemyndiges forvaltningen til at give dispensationen.

Forvaltningen indstiller

At anmodning om dispensation til at udstykke maksimalt 1/3 del af bebyggelsen i etape 2 til grundstørrelser ned til 550 m² sendes i 14 dages naboorientering.

At forvaltningen bemyndiges til at give dispensation, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i høringsperioden.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Der kan ikke meddeles dispensation fra lokalplanens krav til grundstørrelse.

Dispensation for afstandskrav til skel ved etablering af møddingsplads

Sagsfremstilling

19. Dispensation for afstandskrav til skel ved etablering af møddingsplads

Doknr.: 727-2017-70163

Sagsnr.: 727-2017-8522

Åbent

Fmd. init.:

Resume

I forbindelse med anmeldelse om etablering af en ny møddingsplads og samlebrønd søges der om dispensation fra afstandskrav til skel ved placering af møddingsplads og nedgravet opsamlingstank. Inden sagsbehandlingen påbegyndes forelægges sagen for udvalget til principiel beslutning.

Baggrund for sagen

Ejeren af Alrøvej 17 har anmeldt etablering af en ny møddingsplads på ca. 36 m² til opbevaring af hestemøg fra ejendommens rideskole/hestepension, samt en nedgravet samlebrønd på 3 m³ til opsamling af møddingsvand. Fra samlebrønden skal møddingsvandet ledes til et pilevegetationsfilter.

Den nye møddingsplads skal erstatte den nuværende markstak.

Af ansøgningsmaterialet fremgår, at den nye møddingsplads ønskes placeret i en afstand på 28 m til naboskel, og samlebrønden ca. 23 m til skel (Alrøvej 19). Placering af den nye møddingsplads og samlebrønd fremgår af bilag. Placeringen er optimal ift. den daglige drift, herunder bortkørsel af møg

Den ansøgte placering af møddingsplads og opsamlingstank kræver dispensation fra Husdyrgødningsbekendtgørelsens §6, hvor afstandskravet til naboskel er 30 meter.

Inden en egentlig sagsbehandling af ansøgningen startes op, forelægges sagen til principiel beslutning, om der kan meddeles dispensation til placering af stald.

Forvaltningens bemærkninger

På ejendommen er der et mindre erhvervsmæssigt dyrehold med heste svarende til ca. 6 dyreenheder (tilsyn 2016). Projektet omfatter ikke ændringer i dyreholdet.

Risiko for gener ved naboer (lugt og fluegener) vurderes at være uændrede ved opbevaring af hestemøg på den nye møddingsplads i forhold til den tidligere markstak.

Den planlagte møddingsplads afskærmes mod Ørtinghallen og den samlede bebyggelse Falling Skov af en eksisterende ridehal, og mod syd og øst af et eksisterende læhegn.

Afstanden fra den planlagte møddingsplads til det nye stuehus på Alrøvej 41 er ca. 140 m. Nærmeste beboelse uden landbrugspligt, som ikke er ejet af ansøger, er Alrøvej 11, afstanden hertil fra den planlagte møddingsplads er ca. 150 meter. Afstanden fra den planlagte møddingsplads og til nærmeste bolig i den samlede bebyggelse Falling Skov vest for Alrøvej 17 er ca. 190 m. Den sydligste del af ejendommen Alrøvej 17 grænser mod øst til Gylling-Ørting-Falling kraftvarmeværk og mod vest til Ørtinghallen.

Forvaltningen vurderer, at placeringen af den nye møddingsplads som anmeldt kan ske hensigtsmæssig i tilknytning til eksisterende byggeri og uden negativ påvirkning af omgivelser og miljø.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget godkender, at der arbejdes videre med sagen ud fra muligheden for at meddele en dispensation fra afstandskrav til etablering af møddingsplads og opsamlingsbeholder

Bilag

Tegning ifbm. anmeldelsen situationsplan -

Bilag

Bilag - oversigt beliggenhed Alrøvej 17

727-2017-73412

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 30. maj 2017:

Afbud:

Indstilling godkendt