

REFERAT Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025) d. 24-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 24. oktober 2023 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Kresten Bjerre, Martin Mikkelsen, Palle Holsting, Leif Gjørtz
Christensen, Lars Bluhme, Ole Lyngby Pedersen, Louise Kreutzfeldt

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Efterretningsliste.....	4
Information til og fra udvalget.....	5
Revision af Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald.....	6
Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1162 for et boligområde ved Halvvejsmarken i Bend	8
Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1163 for udvidelse af erhvervsområde ved Rude Hav	11
Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel.....	13
Forslag til Lokalplan nr. 3043 - landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej.....	17
Endelig vedtagelse af ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 - del af delområde 1 og 7.....	20
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 5037 for Hou Lystbådehavn.....	22
Nedrivning og nyopførelse af bebyggelse ved Sondrupvej 65, inden for værdifuldt kulturmiljø i Soi	24
Placering af støjskærm ud mod Houvej ved Præstelunden.....	28
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	30

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

S2021-27351

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Punkt 2: Efterretningsliste

S2021-27351

Forvaltningen indstiller

At bilagslisten tages til efterretning.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Taget til efterretning

Punkt 3: Information til og fra udvalget

S2021-27351

Forvaltningen indstiller

At informationen tages til efterretning.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Orientering om og drøftelse af følgende:

- Dialogmøde med lokalrådene i Odder Kommune.
- Igangsætning af arbejdet med KlimaOdder.
- Beslutningsprocesser i forbindelse med lokalplaner.
- Arbejdet med klimasikring.
- Kulturama Odder

Taget til efterretning

Punkt 4: Revision af Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald

S2023-3677

Resumé

Byrådet godkendte den 30. august 2023 Affaldsplan 2023-2026. Affaldsregulativerne for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal revideres, så de lever op til den nye Affaldsplan samt nye regler på affaldsområdet.

Udkast til Regulativ for Husholdningsaffald og udkast til Regulativ for Erhvervsaffald er udarbejdet i samarbejde med Renosyd og Skanderborg Kommune. Revisionen vil sikre et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og Skanderborg kommuner.

Forvaltningen indstiller, at udkast til Regulativ for Husholdningsaffald og udkast til Regulativ for Erhvervsaffald sendes i 4 ugers offentlig høring.

Baggrund for sagen

Regulativerne er kommunernes grundlag for varetagelse af myndighedsopgaverne over for husholdninger og virksomheder i relation til affaldshåndtering. Regulativerne definerer den affaldsindsamling, Renosyd skal organisere, og er Renosyds hjemmel til at udføre opgaverne. Affaldsregulativer udmønter de politiske målsætninger og aktiviteter i affaldsplanen til krav og retningslinjer, der gælder for husholdninger og virksomheder.

Da der med vedtagelsen af Affaldsplan 2023-2026 for Odder og Skanderborg Kommuner er vedtaget nye politiske målsætninger og aktiviteter og da der er vedtaget en del lovmæssige ændringer er der behov for en opdatering og revision af de eksisterende regulativer.

Regulativerne skal udarbejdes i henhold til retningslinjer i henholdsvis bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. (BEK nr. 1536 af 16. december 2022) og bekendtgørelse om affald (Bek nr. 2512 af 10. december 2021).

Udarbejdelse af affaldsregulativer

Udkast til de nye regulativer er udarbejdet af de relevante afdelinger i Skanderborg og Odder Kommuner i samarbejde med Renosyd. De nuværende regulativer for husholdningsaffald og for erhvervsaffald blev godkendt i 12. april 2021 og trådte i kraft den 10. maj 2021.

Regulativerne skal udarbejdes efter retningslinjer og paradigmer fra affaldsbekendtgørelserne og implementeres i den nationale database for affaldsregulativer (NSTAR), der har en stram struktur med foruddefinerede afsnit og tekster - (der leveres kun lidt plads til "fritekster").

Det er generelt sikret, at beskrivelserne i regulativerne for husholdninger og erhvervsaktiviteter er identiske, hvor det er relevant.

Væsentlige ændringer og præciseringer i regulativerne

Ud over redaktionelle ændringer er der følgende væsentlige indholdsmæssige ændringer og præciseringer i de udarbejdede udkast til regulativer:

Ændring i lovgivning

- Regulativerne er tilpasset de 10 affaldsfraktioner: Madaffald, papiraffald, papaffald, metalaffald, glasaffald, plastaffald, tekstilaffald, drikke- og fødevarerkartoner, restaffald samt farligt affald.
- Virksomheder er ikke længere forpligtiget til at benytte Renosyds henteordning for husholdningslignende restaffald. Kommunale institutioner og virksomheder er dog fortsat forpligtede til at benytte Renosyds henteordning for husholdningslignende restaffald.
- Virksomheder kan fremover benytte Renosyds henteordning for husholdningslignende genanvendeligt affald, forudsat at det i art og mængde svarer til en husholdning.
- Virksomheder skal fremover betale markedspriser.
- Forbrændingseget affald: Kommunerne har ikke længere anvisningsretten, og der er krav om liberalisering. Der henvises derfor ikke længere specifikt til Kredsløbs Energianlæg i Skanderborg, men til et miljøgodkendt anlæg.

- Deponi Skårup er skrevet ud af regulativerne, og der henvises i stedet til Reno Djurs I/S, Glatved deponi.

Præciseringer

- Beholder skal stå løst. Der kan kun benyttes en kæde eller et stykke tovværk til at sikre beholderen.
- Krav til beskæring af buske og træer i forbindelse med kørevejen ændres fra 4,0 til 4,2 meter i højden.
- Beskrivelse af en skelløsning er præciseret. Det fremgår, hvor beholderen skal stå i skel.
- Tilladelse til afbrænding af afklip fra læhegn på landet er skrevet ind i regulativet. Afbrænding må kun ske i landzone og uden for landsbyafgrænsninger i tidsrummet 1. november - 1. marts.

Forvaltningens bemærkninger

Revisionen er foretaget i samarbejde med Skanderborg Kommune og Renosyd, så der sikres et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og Skanderborg kommuner.

Revisionen sikrer implementering af nye regler på affaldsområdet, samt at regulativerne er i overensstemmelse med målsætningerne i affaldsplan 2023-26.

Med sortering i 10 affaldsfraktioner sikres der større og bedre genanvendelse af affaldet, hvilket giver en mindre klimapåvirkning og CO₂-udledning.

Der gøres opmærksom på at afhentning af affald er gebyrfinansieret.

Der sigtes efter, at de nye regulativer træder i kraft primo 2024.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan d. 24. oktober 2023
- Udvalget for Økonomi og Erhverv d. 6. november 2023
- Kommunalbestyrelsen d. 14. november 2023

Forvaltningen indstiller

At udkast til Regulativ for Husholdningsaffald og udkast til Regulativ for Erhvervsaffald udsendes i 4 ugers offentlig høring

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Indstilles til godkendelse

Bilag

Odder Kommune - Erhvervsregulativ - 230815

Odder Kommune - Husholdningsregulativ - 230815

Punkt 5: Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1162 for et boligområde ved Halvvejsmarken i Bendixminde

S2023-3912

Resumé

Forvaltningen har modtaget en anmodning om igangsætning af ny lokalplan for et nyt boligområde i Bendixminde. Kaark arkitekter har for ejendomsudvikler Brdr. Thybo udarbejdet et projekt, på storparcel 2 i delområde 4 af lokalplan 1143. I ansøgningsmaterialet er der lagt op til at storparcel 2 skal kunne rumme ca. 3200 etagekvadratmeter.

Odder Kommune har lige haft storparcel 1 udbudt til salg. Salget er ikke gennemført endnu. På storparcel 1 kan der opføres op til 5633 etagekvadratmeter.

Storparcel 1 og 2 har et samlet areal på ca. 2,9 ha. Planlægningen skal give mulighed for åben/lav i form af fritstående huse i op til 2 etager på parcel 2, og det forventes at storparcel 1 får et lignende udtryk, så der skabes sammenhæng mellem i to storparceller.

Projektet kan kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Forvaltningen indstiller at Lokalplan nr. 1162 for et boligområde ved Halvvejsmarken i Bendixminde (delområde 4) igangsættes under hensyntagen til forvaltningens bemærkninger.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har modtaget ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan for et boligområde ved Halvvejsmarken i Bendixminde, parcel 2, delområde 4 i Lokalplan nr. 1143. I ansøgningsmaterialet er der lagt op til, at storparcel 2 skal kunne rumme ca. 3200 etagekvadratmeter.

Ved storparcel 1 kan der opføres op til 5633 etagekvadratmeter. Da Odder Kommune har igangsat processen med salg af parcel 1 i delområde 4 i Lokalplan nr. 1143, er det forvaltningens anbefaling at der udarbejdes en samlet lokalplan for de to parceller. Det forventes at storparcel 1 får lignende udtryk som parcel 2, så der skabes sammenhæng mellem områderne. Storparcel 1 og 2 har et samlet areal på ca. 2,9 ha og omfatter matrikel 1el, 1ek og 1eu, Snærild by, Odder. Se bilag 1.

Området afgrænses mod vest af Snærildvej, nord af et boligområde med åben-lav boligbebyggelse, mod øst af gården Bendixminde og mod syd afgrænses området af Stampmølle dalen. Området ligger i byzone. De to storparceller skal indgå i områdets overordnede struktur og indordne sig i det meget skrånende landskab. Visionen er at skabe et boligområde, der sikrer en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet.

I projektet fra Brdr. Thybo er der lagt stor vægt på bæredygtighed og forventningen er, at boligområdet kan opnå en eller flere bæredygtigheds-certificeringer, f.eks. svanemærkningen. Der vil ligeledes være fokus på materialer (træbeklædning), regnvand og klima, biodiversitet og vejforhold. Der er arbejdet med forskellige boligtyper og boligstørrelser, der vil kunne tiltrække en bred målgruppe. Se bilag 2. Lokalplanen skal for parcel 2, give mulighed for åben-lav bebyggelse. Bebyggeshøjden fastsættes til maksimalt 8,5 meter over terræn. Lokalplanen vil fastsætte rammer der sikrer sammenhæng mellem bebyggelse, natur og landskab. Det forventes at storparcel 1 får lignende udtryk, måske med mulighed for både åben-lav og tæt-lav, i maksimalt 2 etager.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Rammeområdet 1.B.39 er i kommuneplanen udlagt til boligformål, åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, offentlige formål samt butikker til betjening af området.

I området må åben-lav bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage og tæt-lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter over terræn for åben-lav og 10,5 meter for tæt-lav bebyggelse.

Planlægningen for åben-lav boliger er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Lovgrundlaget er :

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Kommuneplan 2021-2033, rammeområde 1.B.39

Forvaltningens bemærkninger

Eksisterende forhold

Lokalplan nr. 1143 omfatter den vestlige del af byudviklingsområdet for rammeområdet 1.B.39 og er dermed 2. etape af en større byudvikling nord for Stampemølle Bæk. Det er lokalplanens formål at sikre en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet. Områdets naturmæssige og landskabelige værdier skal bevares og fremhæves ved placeringen af ny bebyggelse og grønne friarealer. Der skal tages et særligt hensyn til det skrånende terræn mod Stampemølle Bæk. Lokalplan nr. 1143 er en videreførelse af hovedprincipperne fra strukturplanens 1. etape, der er planlagt i Lokalplan nr. 1134.

Området afgrænses mod vest af Snærildvej, mod nord af et boligområde med åben-lav boligbebyggelse, mod øst af en gård og mod syd afgrænses området af Stampemølle dalen. Området ligger i byzone. Det ansøgte boligområde indgår i områdets overordnede struktur, og det er hensigten at det skal indordne sig i det skrånende landskab. Areallets topografi er markant, med en stigning i terrænet fra det sydlige hjørne til det nordlige hjørne på ca 18 meter.

Visionen er at skabe et boligområde, der sikrer en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet. Der er arbejdet med forskellige boligtyper og boligstørrelser, der vil kunne tiltrække en bred målgruppe.

Forvaltningen har haft en god forhåndsdialog med bygherre om projektet. Der er enighed om at lokalplan nr. 1162 skal udarbejdes med stor fokus på vandhåndtering, vejforløb, boligernes indpasning i landskabet, grønne forbindelser og bæredygtighed. Forvaltningen vil forsætte dialogen under udarbejdelsen af lokalplanen.

Vejadgang

Man ankommer til området via Bendixminde og herefter Halvvejsmarken. De to storparceller vejforsynes separat med interne boligveje, der giver adgang til mindre stikveje og hermed boligerne enten med bil eller gåben.

Vandhåndtering

I projektudarbejdelsen vil der være stor fokus på håndtering af overfladevand. Overfladevand kan håndteres på mange måder, f.eks. LAR, vandrender, bede, forsinkelsesbassin mv. Grundet grundens stærke hældning vil der være stor mulighed for at arbejde med vandets vej gennem bebyggelsen. Det er vigtigt at overfladevandet håndteres oppe i området, og dermed forsinkes inden det ledes videre. Håndtering af vandet på overfladen, vil bidrage til områdets rekreative, naturmæssige kvaliteter.

Boligernes indpasning i landskabet

Ansøgningen tager udgangspunkt i strukturplanens ambitioner om "at sikre en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet". Netop terrænet er en helt særlig omstændighed for dette område. For at bevare og understrege denne kvalitet, er der i projektbeskrivelsen lagt op til en åben-lav bebyggelsesstruktur og en diskret

bygningstypologi med flade tage, der lægger sig ovenpå og tilpasser sig terrænet. Det er intentionen at skabe en bebyggelse der fremstår som en åben struktur der tillader terrænet at passere igennem og under bebyggelsen.

Bæredygtighed

Der er, i projektet, lagt op til at der arbejdes med bæredygtighed i mere en én forstand. Selve boligerne opføres med træ, som det dominerende byggemateriale. Der sigtes mod en bebyggelse som enten kan opnå Svanemærket eller DGNB Guld. Bebyggelsen er tænkt som en bebyggelse, hvor social bæredygtighed og menneskelig trivsel er vægtet højt. Der er derfor sikret gode lys- og udsigtsforhold til alle boliger, uderum af høj kvalitet, både i form af hævede terrasser i direkte forbindelse med boligen, men også som grønne åndehuller mellem bygningerne, hvor leg og fællesskab kan dyrkes.

Borgerinddragelse

Der blev holdt markvandring den 12.10.2023. Forvaltningen gennemgik de overordnede idéer og ønsker for planlægningen. Borgerne havde herefter ordet, med input og spørgsmål. Efterfølgende er udarbejdet et notat som er vedhæftet sagsfremstillingen (Bilag 3). Borgernes kom med mange gode input på markvandringen og disse har bl.a. bidraget til opmærksomhedspunkter for planlægningen. Opmærksomhedspunkterne er bl.a. placering i landskabet og terræn.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 24. oktober 2023

Forvaltningen indstiller

At Lokalplan nr. 1162 for et boligområde ved Halvvejsmarken i Bendixminde (delområde 4) igangsættes under hensynstagen til forvaltningens bemærkninger

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt med bemærkninger om, at Udvalget for Klima og Plan ønsker arealer, der i højere grad understøtter fællesskab og samvær beboerne imellem. Ligeledes ønsker udvalget, at der er grønne stiforløb i området.

Bilag

Bilag 3 Markvandningsnotat 12.10.2023

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 BENDIXMINDE SKITSEMAPPE FINAL 02_SCREEN_low res

Punkt 6: Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 1163 for udvidelse af erhvervsområde ved Rude Havvej i Odder

S2023-5571

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning om udvidelse af erhvervsområde 1.E.4 ved Rude Havvej i Odder. Virksomheden ProTruck ønsker at udvide og skabe mulighed for etablering af en værkstedbygning. Det udvidede areal ligger i tilknytning til eksisterende erhvervsområde og har et areal på ca. 1,8 hektar. Udvidelsen kræver, at der udarbejdes en lokalplan samt et kommuneplantillæg for området. Det ansøgte udvidede område fremgår af bilag 1.

Forvaltningen indstiller, at der udarbejdes en ny Lokalplan nr. 1163 for erhvervsområdet for ProTruck.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har modtaget ansøgning om udvidelse af erhvervsområde 1.E.4 ved Rude Havvej i Odder. Virksomheden ProTruck ønsker at udvide og skabe mulighed for at etablere en værkstedbygning. Det udvidede areal ligger i direkte tilknytning til det eksisterende erhvervsområde, der er omfattet af Lokalplan nr. 1037 og kommuneplanramme 1.E.4. Området ønskes udvidet med et areal på ca. 1,8 hektar. En del af det område der ønskes planlagt for, ligger ud over den eksisterende lokalplanafgrænsning og kommuneplanramme. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplanramme der omfatter hele erhvervsområdet for ProTruck.

Lovgrundlag:

- Planloven, Lovbekendtgørelse 2020-07-01 nr. 1157
- Kommuneplan 2021-2033

Forvaltningens bemærkninger

En ny lokalplan

Forvaltningen anbefaler, at den nye lokalplan kommer til at gælde for hele erhvervsområdet for ProTruck. Således aflyses en del af den eksisterende Lokalplan nr. 1037. Det skaber mere sammenhæng i planlægningen for området, og giver bedre muligheder for at ensarte og arbejde med området som en helhed.

Lokalplanen har bl.a. til formål at:

- sikre mulighed for at området kan anvendes til forskellige former for erhvervsformål herunder sikre et område til opførelse af en værkstedbygning
- sikre adgangsforhold til området
- begrænse eventuelle genevirkninger ved etablering af et beplantningsbælte mod det tilstødende bevaringsværdige landskab

Beplantningsbælte

I den eksisterende Lokalplan nr. 1037 er der udlagt et område til beplantningsbælte som afskærmning mod det bevaringsværdige landskab der grænser op til området. Beplantningsbæltet er aldrig blevet etableret, og forvaltningen anbefaler, at der etableres et beplantningsbælte mod det bevaringsværdige landskab i forbindelse med at erhvervsområdet udvides. Beplantningsbæltet er med til at afskærme erhvervsområdet mod det bevaringsværdige landskab og mod det åbne land, og dermed understrege landskabets karaktergivende strukturer.

Tracé for planlagt omfartsvej

Lokalplanområdet grænser op til tracé for mulig omfartsvej. Forvaltningen anbefaler at dette tracé fortsat friholdes for at sikre muligheden for en omfartsvej.

Beskyttelseslinjer m.v.

Indenfor det ansøgte område er der beskyttede sten - og jorddiger, åbeskyttelseslinje og fortidsminder. Disse tages der hensyn til i planlægningen.

Værdifulde landbrugsområder

Det ansøgte område er beliggende indenfor værdifulde landbrugsområder, udpeget i Kommuneplan 2021-2033. Forvaltningen vurderer, at udvidelse af erhvervsområdet mod nord, er en naturlig udvidelse og vil medføre en naturlig udbygning af erhvervsområdet. Der udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg der dels udlægger området til erhverv i kommuneplanen og dels udtager området som værdifuldt landbrugsområde.

Markvandring

Forvaltningen inviterede til markvandring i området d. 9. oktober 2023. Da forvaltningen ikke havde fået nogen tilmeldinger, blev markvandringen aflyst på dagen. Der er derfor ikke vedlagt noget notat fra markvandringen.

Kommuneplantillæg

Som beskrevet ovenfor skal der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg, der udvider rammeområde 1.E.4 og reviderer udpegningen af værdifulde landbrugsområder. Igangsætning af tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021-2033 behandles sideløbende på møde i Udvalget for Økonomi og Erhverv den 06. november 2023.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 24. oktober 2023.

Forvaltningen indstiller

At udarbejdelse af Lokalplan 1163 for erhvervsområde ved Rude Havvej igangsættes under hensynstagen til forvaltningens bemærkninger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Bilag

Bilag 1: Kortudsnit over ansøgte område

Punkt 7: Igangsætning af udarbejdelse af Lokalplan nr. 3044 for Saxild Strand Badehotel

S2021-3647

Resumé

Aarhus Kommune har solgt Saxild Strand Badehotel, Chr. Petersens vej 1 til en privat investor. Forvaltningen har derfor modtaget anmodning om igangsætning af udarbejdelse af lokalplan fra ny ejer, samt skitsemappe med projektbeskrivelse. Det ansøgte projekt lever op til, de med Aarhus Kommune, indgåede principper.

Forvaltningen indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af Lokalplan nr. 3044, med baggrund i den vedhæftede projektmappe og forvaltningens bemærkninger.

Baggrund for sagen

Primo 2021 blev forvaltningen kontaktet af Aarhus Kommune, der ønsker at sælge Saxild Strand Badehotel, beliggende på Chr. Petersens vej 1. Saksild Strand bruges i dag til rekreationshjem. Forvaltningen var i dialog med Aarhus Kommune samt disses rådgivere, Colliers og Grandville om grundlaget for et udbud af ejendommen og efterfølgende lokalplan for et projekt. Der blev i den forbindelse udarbejdet et mulighedsstudie og en principaftale. Begge dele blev vedtaget på Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 27. april 2021 og har dannet baggrund for Aarhus Kommunes udbud af ejendommen.

Aarhus Kommune har efterfølgende solgt Saxild Strand Badehotel til en privat investor, W3 Construction. Forvaltningen har nu modtaget en anmodning om igangsætning af planlægning, samt skitsemappe med en projektbeskrivelse udarbejdet af Arkitema, se bilag 2.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Kommuneplan 2021-2033

Forvaltningens bemærkninger

Saksild Strand er en central markør på kysten mellem Saksild og Hou og et sted med en særlig historie. Stedet har i mange år været gemt væk for offentligheden grundet funktionen som rekreationshjem for ældre borgere fra Aarhus Kommune.

Det aktuelle område som ønskes lokalplanlagt, har en størrelse på ca. 4,5 Ha (45.000 m²). Området afgrænses mod nord og vest af sommerhuse, mod syd af Spongså og sommerhuse og mod øst af det åbne hav.

I dialogen med Aarhus Kommune, W3 og Arkitema, har forvaltningen derfor lagt vægt på, at området under hensyntagen til naboejendomme både fysisk og funktionelt åbnes mere op for offentligheden samt at stedet igen får en funktion, der understøtter turismen i Odder Kommune. Samtidig skal stedets særlige karakter bevares.

Det ansøgte projekt omfatter en restaurant i stueetagen og værelser ovenpå i hovedbygningen, 2 nye værelsesfløj mod syd og en spabygning i 1 etage nordøst for hovedbygningen. Der ønskes ligeledes etableret mindre hytter inde i "skov" arealet mod vest. Realisering af det ansøgte projekt forudsætter bl.a. at den eksisterende værelsesfløj nedrives. Der er desuden en række ønsker inden for strandbeskyttelseslinjen, som bl.a. parkering, udendørsspa og en badebro, som vil kræve tilladelse fra Kystdirektoratet. Se situationsplan på bilag 3.

Kommuneplan 2021-2033

Området er omfattet af rammeområde 3.OF.5 i Kommuneplan 2021-33 som er udlagt til offentlige formål som f.eks. hotel, højskole, rekreativshjem, feriekoloni og lign. Rammeområdet må bebygges i op til 2,5 etager, med en bygningshøjde på maks. 10,5 meter - en maks. bebyggelsesprocent på 35.

Planlægning

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 3002 som blev vedtaget i 1977. Området er i lokalplanen udlagt til offentlige formål som rekreativshjem og lignende samt private institutioner.

Lokalplanen, som kun fylder 5 sider, er udarbejdet med henblik på at give mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse i form af rekreativshjem. Den tager ikke hensyn til den eksisterende bebyggelse hvad angår f.eks. bevaring. Der mangler et afsnit omkring de ubebyggede arealer og tager ikke stilling til beplantning eller andet som er relevant for området.

Forvaltningen vurderer derfor, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, hvor der tages hensyn til det oprindelige Saxild Badehotel samt gives muligheder for fremtidig udvikling.

Opmærksomhedspunkter

Rådgiver er kommet med input til opmærksomhedspunkter til planlægningen. Lokalplanen vil tage udgangspunkt i følgende punkter, som også kan ses i projektmappen:

Kulturarv

Det gamle badehotel fra 1906 rummer en utrolig kulturarv og historie omkring datidens badehoteller. Igennem årene har nye tilbygninger og voldsomme renoveringer af hovedhuset hæmmet denne fortælling. I fremtiden skal kulturarven og historien vækkes til live. De gamle funktioner som badehotel og restaurant genoptages, og der ryddes op i nyere tiders tilbygninger og renoveringer. Således vil det gamle badehotel komme til sin ret og igen formidle historien om datidens badehoteller. Fremtidige nye bebyggelser skal opføres med respekt og ydmyghed for det gamle badehotel.

Biodiversitet

I dag er grunden fyldt med en divers og forskelligartet beplantning, som giver rig mulighed for biodiversitet. I fremtiden bør der arbejdes aktivt videre med den eksisterende kvalitet ved at rydde op uden at fælde unødigt, og tilføje ny beplantning af hjemmehørende arter, som understøtter biodiversiteten og den biologiske mangfoldighed. Således fungerer den eksisterende beplantning som et aktiv for stedets nye funktioner.

Vand

Badehotellet var ved sin opførelse med til at øge befolkningens opmærksomhed på kvaliteterne ved havvand og luft. Stranden og vandet blev og er stadigvæk en tiltrækningskraft. I fremtiden vil vandet være med til at forme dette steds udvikling. Bl.a. ved at vende fremtidige bygninger mod vandet og udsigten. En placering så tæt på havet kræver en særlig opmærksomhed på oversvømmelse, vejrlig og saltvand i forhold til materialevalg og arkitektonisk udformning. Inden for området arbejdes der med nedsivning og lokalafledning af regnvand .

Velvære

Oprindeligt var badehotellets primære funktion at give velvære i form af luft, vand og kulinariske oplevelser til folket. Siden 1950'erne har Saxild Strand vedholdt et fokus på velvære i form af et rekreativshjem for ældre borgere. I fremtiden vil 'velvære til folket' være hovedfunktionen for dette sted. Udviklingen af grunden, skal skabe rammer for velværen og underbygge denne funktion i sin arkitektur.

Bæredygtighed

I dag er der et øget fokus på bæredygtighed. Bæredygtighed er bl.a. at genbruge vores kulturarv og bevare og renovere. Ved nedrivning af nyere tilbygninger må der sikres en bæredygtig nedrivning med fokus på opcyklings af evt. brugbare byggematerialer og en undersøgelse af, hvorvidt noget kan genbruges på stedet i en ny form. Nye bygninger på grunden skal leve op til gældende regler for CO2 udledning og fordelagtigt opføres i naturlige materialer.

Ny bebyggelse kan med fordel komprimeres, så de efterlader et mindre aftryk på grunden. I landskabet skal der i fremtiden arbejdes med biodiversitet og klimatilpasning af regnvandsløsninger. En bæredygtighedsstrategi for grunden, skal hjælpe med at øge fokuset på bæredygtighed og CO2 udledningen.

Landskabelig registrering

Anlægget omkring det oprindelige badehotel fremstår i dag med stor frodighed og en meget varieret bevoksning med mange træer af signifikant størrelse som store fyr og gran og løvfældende arter. Det er intentionen i det fremadrettede arbejde at tage udgangspunkt i denne værdifulde karakter og bibeholde den i videst muligt omfang. Der vil blive udført en registrering og værdisætning af de eksisterende træer på grunden - og denne vil danne baggrund for den fremtidige disponering og designprocess. Fremadrettet vil der arbejdes med en drift- og pleje strategi som sikrer de ønskede intentioner for beplantningens karakter.

Klima- og vandhåndtering

Den eksisterende bebyggelse er i dag beliggende med en gulvkote i ca. 3.20 som vurderes at ligge indenfor fornuftig højde i forhold til havvandstigninger. Fremtidig bebyggelse placeres med udgangspunkt i dette. En eksisterende vold mod stranden bibeholdes som sikring mod oversvømmelse og som landskabselement.

Det er et ønske at arbejde med en bæredygtig tilgang til håndtering af overfladevand samt at minimere dette.

Derfor arbejdes der fremadrettet med at minimere faste belægninger i området, samt anvende permeable belægninger, hvor det er muligt. Der arbejdes fremadrettet med nedsivning af overfladevand og opsamling af tagvand til vanding.

Bevaringsværdier

Arkitema har i august 2023 udarbejdet en værdisætning af badehotellet. Den indeholder historiske analyser samt bevaringsværdier herunder kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier.

Det gamle hovedhus har en kulturhistorisk værdi som et godt eksempel på start 1900tallets badhoteller.

Lokalhistorisk har stedet stor betydning som en attraktion, der fik Odders borgere til at vende sig mod vandet og satte Saxilds Strand Badehotel er opført i år 1906 og er opført i en tid hvor tendensen var, at drage mod stranden om sommeren. Der kom et større fokus på folkesundheden og behovet for lys, luft og havbade. Saksild Strand på landkortet som en turistdestination.

De bærende bevaringsværdier vurderes at være:

- Hovedhusets symmetriske facadeinddeling og vinduesrytme
- Hovedhusets udvendige ornametering i form af gesimser, murbryn, lisener og udskårne spærender.
- De indvendige originale trapper i hovedhuset
- Anlæggets overordnede disponering og mange plantearter samt nogle af de meget store træer på grunden.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har d. 3. oktober 2023 afholdt en markvandring i området med henblik på, at informere borgerne om hensigterne med projektet, plangrundlag samt ønsker for området. Herefter var det mulighed for borgerne, at ytre sin mening. Der var ca. 125 tilmeldt markvandringen. Der er udarbejdet et notat med borgernes kommentarer, spørgsmål og input til sagen. De emner borgerne har fremhævet mest er: trafikbelastning, parkering, de grønne omgivelser (skov og park). Se vedhæftet markvandringensnotat på bilag 4.

Tidsplan

Der er vedhæftet en foreløbig tidsplan for planlægnings processen, se bilag 5.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan d. 24. oktober 2023

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes udarbejdelse af Lokalplan nr. 3044, med baggrund i den vedhæftede projektmappe og forvaltningens bemærkninger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Louise Trier Kreutzfeldt (V) deltog ikke i behandlingen af punktet, da hun var erklæret inhabil som følge af, at hun ejer et sommerhus, hvor matriklen grænser op til Saksild Strandhotel. Forvaltningen vil tage kontakt til Ankestyrelsens tilsyn med henblik på at få habilitetsspørgsmålet vurderet.

Bilag

Bilag 1 - Luftfoto Saxild Strand Badehotel

Bilag 2 - Skitsemappe med startredegørelse okt.2023

Bilag 3 - Situationsplan

Bilag 4 - Markvandingsnotat

Bilag 5 - Foreløbig tidsplan

Punkt 8: Forslag til Lokalplan nr. 3043 - landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej

S2023-372

Resumé

Rådgiverfirmaet Velas har i samarbejde med forvaltningen udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 3043 - landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej. Lokalplanforslaget er udarbejdet efter ønske fra lokale lodsejere inden for det udpegede område 3.SOL.1. Området ligger sydvest for Rude mellem Odder og Saksild og ligger i landzone. Området er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 med et areal på ca. 69 Ha. Det ansøgte område er tilrettet efter en forudgående offentlighed, så afgrænsningen er mere hensigtsmæssig i forhold til ejerforhold og i forhold til de nærliggende beboelsesejendomme. Det ansøgte område udgør 72,5 Ha.

Der er sideløbende med forslag til lokalplan er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 6.

Forvaltningen indstiller, at forslag til Lokalplan nr. 3043 godkendes og sendes i offentlig høring i 10 uger sammen med tilhørende Miljøkonsekvensrapport.

Baggrund for sagen

Sagen blev sidst behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan den 10. januar 2023, hvor det blev besluttet at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for området. Fire lokale lodsejere i det udpegede areal ønsker at udvikle et solcelleanlæg til strømproduktion beliggende syd for Rude Havvej mellem Nølev og Rude. Det ansøgte område er tilrettet efter en forudgående offentlighed, så afgrænsningen er mere hensigtsmæssig i forhold til ejerforhold og i forhold til de nærliggende beboelsesejendomme. Det ansøgte område udgør ca. 72,5 Ha.

Etablering af et solcelleanlæg på de pågældende arealer forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg med tilpasset kommuneplanramme for området. Arealet er beliggende i landzone, og skal efter vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg fortsat blive i landzone. Solcelleanlægget forventes at have en levetid på op til 30 år, hvorefter arealerne forventes tilbageført til den nuværende landbrugsanvendelse.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033 blev endeligt vedtaget af det tidligere Byråd den 13. december 2021. Område 3.SOL.1 er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 med et areal på ca. 69 Ha. Udvalget for Økonomi og Erhverv igangsatte på mødet den 6. december 2022 udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 6, der justerer den oprindelige afgrænsning af område 3.SOL.1 i Kommuneplan 2021-2033. Området udgør herefter 72,5 Ha.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 vil blive behandlet på møde i Udvalget for Økonomi og Erhverv den 06. november 2023.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Miljøvurderingsloven
- Kommuneplan2021-2023 retningslinjer for landbaserede solenergianlæg og kommuneplanramme 3.SOL.1

Forvaltningens bemærkninger

Forslag til Lokalplan nr. 3043 skal sikre, at solcelleanlægget tilpasses landskabet, og er til minimal gene for omkringboende i forhold til refleksion og visuel påvirkning. Det er lokalplanens formål at fastsætte principper for omfang,

placering og at sikre hegn og beplantning som afskærmning mod omgivelserne. Områdets størrelse er ca. 72,5 ha.

Solcelleanlægget forventes at producere ca. 70-85.000 GWh årligt, svarende til elforbruget for ca. 15-18.000 husstande. Anlægget forventes at have en levetid på mindst 30 år. Anlægget vil bidrage til en grøn omstilling og til en CO2 neutral energiforsyning.

Beplantningsbælte

Solcelleanlægget afskærmes med et beplantningsbælte hele vejen rundt om anlægget. Der er tilvokset beplantning ved de nærmeste beboelsesejendomme, samt eksisterende beplantning i form af tilvokset læhegn langs de beskyttede diger i projektområdet og langs dele af områdets afgrænsning. Den eksisterende beplantning langs projektområdets afgrænsning fastholdes som visuel afskærmning af anlægget mod omgivelserne, og suppleres med yderligere beplantning.

Beplantningen vil være i form af egnstypiske arter, der samtidig kan danne et tæt hegn. Beplantningens formål er at afskærme anlægget mod omgivelserne samt fungere som føde- og rasteområde for dyr og fugle.

Rekreative værdier

I kommuneplanens retningslinje for landbaserede solenergianlæg står der, at der skal etableres en rekreativ sti rundt om solenergiområdet. Af hensyn til de omkringboende naboer har lodsejere ønsket, at der ikke etableres en rekreativ sti rundt om projektområdet, men i stedet en offentlig sti gennem området. Dertil kobles en enkelt trampestier for at sikre en større tilgængelighed.

Biodiversitet

Der er i planen indbygget en række grønne hensyn, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Ved at etablere en varieret beplantning i egnskarakteristiske arter med forskellige frugter vil beplantningsbæltet bidrage til at fremme biodiversiteten for insekter og fugle og andre smådyr. Projektområdet bliver i dag drevet som konventionelt landbrug. Ved etablering af et landbaseret solenergiområde vil jorden blive udtaget af konventionel landbrugsdrift og brugen af pesticider og gødskning vil ophøre. Hermed opnås en positiv indvirkning på biodiversiteten.

Grøn pulje

Solenergiprojektet udvikles i et samarbejde mellem 4 lokale landmænd, der ønsker at bidrage til den grønne omstilling med vedvarende energi og dermed reducere udledningen af CO2. Fælles for lodsejerne er, at det er vigtigt, at projektet udvikles med stor hensyntagen til naboer og gerne med mest mulig lokal forankring. Projektejerne har derfor været i dialog med Saksild Idrætsforening og Nølev-Saksild Borgerforening, som er blevet orienteret om projektet og om den forventede proces- og tidsplan. Saksild Idrætsforening og Nølev-Saksild Borgerforening har ifølge projektejer taget positivt imod et tilbud om et fast årligt tilskud på 700 kr. per installeret MW, som i alt kan udgøre op til kr. 52.500, hvis projektet realiseres i fuldt omfang. Der har desuden været afholdt møde for de nærmeste naboer til projektområdet den 31. marts 2022. På mødet blev der stillet forslag om, at midlerne fra den grønne pulje anvendes til etablering af cykelsti mellem Odder og Rude, da den tunge trafik er stigende. En cykelsti vil medvirke til at øge trafikikkerheden og bevare sammenhængen i lokalområdet.

Med Grøn Pulje skal opstillere af solenergianlæg betale kr. 40.000 pr installeret MW til den kommune, hvori anlægget opstilles. Såfremt solenergianlægget etableres i sin fulde udstrækning vil det medføre et beløb til Grøn Pulje på ca. kr. 3.000.000 der, som ovenfor beskrevet, foreslås prioriteret til etablering af cykelsti langs Rude Havvej. Cykelstien er med i kommunens Trafikplan.

Lokale virksomheder

Den producerede strøm vil i vid udstrækning forsøges afsat til lokale virksomheder gennem indgåelse af "Power Purchase Agreements" (PPA) og dermed vil solcelleanlægget, udover produktion af vedvarende energi, bidrage til den grønne omstilling af virksomheder i Odder Kommune.

Offentlig høring

Forvaltningen anbefaler, at den offentlige høring forlænges 2 uger på grund af juleferie.

Miljørapport

Der er udarbejdet en samlet miljøvurdering og miljøkonsekvensrapport for at belyse projektets forventede, væsentlige påvirkning af miljøet. Miljørapporten er vedhæftet som bilag 3. Ligeledes er der udarbejdet udkast til en § 25 tilladelse (bilag 5), der belyser, hvilke vilkår projektet skal realiseres under. Begge bilag vedhæftes den offentlige høring, så miljøvurderingsprocessen giver offentligheden mulighed for at komme med forslag og indsigelser i forbindelse med projektet eller de vilkår, projektet forventes realiseret under.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 24. oktober 2023
- Kommunalbestyrelsen den 14. november 2023

Forvaltningen indstiller

At forslag til Lokalplan nr. 3043 vedtages til fremlæggelse i offentlig høring i 10 uger.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Indstilles til godkendelse

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til Lokalplan nr. 3043 - landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej

Bilag 3 - Miljøkonsekvensrapport (udkast) til forslag til lokalplan 3043 og det konkrete projekt

Bilag 4 - Visualiseringer - før og efter Lokalplan nr. 3043

Bilag 5 - Projekttiladelse (Udkast) - Solcelleanlæg Lokalplan nr. 3043 - landbaseret solenergianlæg ved Rude Havvej

Punkt 9: Endelig vedtagelse af ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 - del af delområde 1 og 7

S2023-170

Resumé

Forvaltningen har udarbejdet forslag til ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 for del af delområde 1 og del af delområde 7. Formålet med ophævelsen er at give mulighed for en ændret anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse inden for del af delområde 1 samt anlæggelse af regnvandsbassin inden for del af delområde 7. Den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanramme 1.B.3 (del af delområde 1) og 1.OF.7 (del af delområde 7). Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 for del af delområde 1 og del af delområde 7 har været fremlagt i offentlig høring fra den 29. juni 2023 til den 14. september 2023.

Kommunalbestyrelsen har på møde den 20. juni 2023 vedtaget, at Udvalget for Klima og Plan bemyndiges til at vedtage planforslaget endeligt, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i den offentlige høring. Da der ikke har været væsentlige indsigelser indstilles ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 for del af delområde 1 og del af delområde 7 til endelig vedtagelse.

Baggrund for sagen

Sagen er sidst behandlet på et møde i Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2023, hvor det besluttet at ophævelse af del af delområde 1 og del af delområde 7 i Byplanvedtægt nr. 7 skulle fremlægges i offentlig høring.

Ejendommen Parkvej 67 ligger inden for delområde 1 i Byplanvedtægt nr. 4, der oprindeligt er udlagt til åben og lav parcelhusbebyggelse. Ejendommen Parkvej 67 er tidligere anvendt til erhverv som fysioterapi. Det har de senere år ikke været muligt at opretholde erhvervet. Ejer af ejendommen kan ikke få udlejet eller solgt ejendommen, og søger derfor om at nedrive bygningen, og opføre tre rækkehuse til beboelse på grunden. Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.3 som giver mulighed for såvel åben-lav som tæt-lav.

Delområde 7 er planlagt til butiksbegyggelse i Byplanvedtægt nr. 4, men der har ikke været efterspørgsel på at etablere en butik med denne placering. I forbindelse med allerede gennemførte og kommende kloakseparerings projekter ønskes anlæggelse af regnvandsbassin i det pågældende område. Området er optaget i Spildevandsplanen til dette formål.

Lovgrundlaget er:

- Planloven (LBK nr. 1157 af 01.07.2020)
- Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03.01.2023)
- Kommuneplan 2021-2033 rammeområde 1.B.3 og 1.OF.7.

Forvaltningens bemærkninger

Offentlig høring

Planen har været i offentlig høring fra den 29. juni 2023 til og med den 14. september 2023 hos naboer og berørte myndigheder. Der er kommet et enkelt høringsvar fra SAMN forsyning, som bemærker: "Ved ophævelse af eksisterende byplanvedtægt for delområde 1, medføre dette muligheden for at fortætte området mere end tidligere. SAMN forsyningens ledninger er ikke dimensioneret efter en forøgelse af afløbskoefficient i delområdet, og kan derfor ikke håndtere øgede vandmængde. Afløbskoefficient for delområde 1 jf. spildevandsplanen er 46% og såfremt at denne overskrides skal regnvandet forsinkes inden udledning til den offentlige kloak. Denne bemærkning tages til efterretning i forvaltningen.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 24. oktober 2023

Forvaltningen indstiller

At forslag til ophævelse af Byplanvedtægt nr. 4 for del af delområde 1 og del af delområde 7 vedtages endeligt.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Bilag

BILAG 1 - Oversigtskort _

BILAG 2 - Forslag om ophævelse af byplanvedtægt nr 4 - for del af delomraade 1 og del af delomraade 7

Punkt 10: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 5037 for Hou Lystbådehavn

S2020-33249

Resumé

Forslag til Lokalplan nr. 5037 for Hou Lystbådehavn har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger, fra d. 19. april til den 14. juni 2023. Lokalplanen vil, ved den endelige vedtagelse, sikre lystbådehavnens funktioner og fremtidige udviklingsmuligheder.

Forvaltningen indstiller, at Lokalplan nr. 5037 vedtages endeligt med de tilretninger/ændringer, der er beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

Baggrund for sagen

Politisk behandling

Kommunalbestyrelsen vedtog d. 28. marts 2023, at forslag til Lokalplan nr. 5037 for Hou Lystbådehavn skulle fremlægges i offentlig høring i 8 uger. Forslaget har været i høring fra d. 19. april til den 14. juni 2023. Lokalplanen blev herefter behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan d. 15. august 2023 med henblik på en endelig vedtagelse. Udvalget indstillede til godkendelse med følgende bemærkninger:

- Udvalget kan ikke acceptere sæsonbetonet parkering på det grønne areal.
- Bommens placering fastholdes, indtil parkeringsstrategi for Hou genbesøges.

Kommunalbestyrelsen behandlede efterfølgende sagen på møde d. 5. sept. 2023 hvor det blev besluttet, at sagen skulle tages af dagsordenen, da bemærkningerne fra Udvalget for Klima & Plan kan have betydning for lokalplanens gyldighed.

Der er i mellemtiden modtaget 2 bemærkninger vedrørende lokalplanen, fra Hou Lystbådehavn samt fra en borger. Begge bemærkninger vedhæftes som bilag 3 og 4 og besvares til sidst i det vedhæftede høringsnotat, bilag 5.

Lokalplan nr. 5037 for Hou Lystbådehavn

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,2 ha og udlægger arealet til lystbådehavn samt erhverv, aktiviteter og funktioner, som understøtter ferie- og friluftslivet samt anlæg til klimasikring. Se lokalplanforslag på bilag 1.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til havneformål,
- at muliggøre ændringer af havnebassinernes moleanlæg og indretning inden for lystbådehavnens dækkende værker,
- at muliggøre en fleksibel udnyttelse af såvel havnebassiner som landfaste arealer inden for lystbådehavnens dækkende værker,
- at muliggøre opførelse af ny havnebebyggelse og anlæg samt nedrivning af overflødiggjort bebyggelse, og
- at muliggøre klimasikring, som kan bidrage til at forebygge væsentlige værditab på grund af oversvømmelser.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Kommuneplan 2021 - 2033

Forvaltningens bemærkninger

Offentlig høring

Lokalplan nr. 5037 har været i offentlig høring i 8 uger fra den 19. april til den 14. juni 2023. Efter høringsfristens udløb var der indkommet 7 høringssvar. Høringssvarene er samlet i ét dokument som kan læses i helhed i bilag 2. Der er udarbejdet et høringsnotat med resumé af alle høringssvarene med forvaltningens bemærkninger, samt anbefalinger til ændringer/rettelser. Se bilag 5.

Efter offentlighedsfasens høringsfrist og i forbindelse med, at sagen blev taget af Kommunalbestyrelsens dagsorden d. 5. sept. 2023, er der indkommet 2 yderligere bemærkninger, se bilag 3 og 4. Bemærkningerne har ikke givet forvaltningen anledning til at foreslå yderligere ændringer af lokalplanforslaget. Bemærkningerne besvares i høringsnotatet, sammen med de øvrige hørings svar, til sidst i det vedhæftede høringsnotat, bilag 5.

Enkelte indkomne hørings svar under selve høringsperioden har givet anledning til ændringer/rettelser i lokalplanen. Ændringer efter forvaltningens anbefalinger omfatter bl.a. reduktion af størrelse og omfang af byggeri på det rekreative areal, præcisering af placering for flytning af bom, samt reduktion af lokalplanens afgrænsning således, at ejendommen Strandgade 17 (matrikel 5ky, Halling by, Halling) udgår fra lokalplanen. Det kan oplyses, at ejer af ejendommen Strandgade 17, er informeret om forvaltningens indstilling. Forvaltningens anbefalede ændringer/rettelser kan læses i helhed i høringsnotatet under "Forvaltningens anbefalinger til ændringer" under hørings svar nr. 2, 3, 4 og 5 og er fremhævet med fed skrift. Se bilag 5.

Såfremt udvalgets bemærkning om, at bommens nuværende placering fastholdes, skal der ske ændringer i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at der vil være tale om større ændringer, hvorfor lokalplanforslaget skal sendes i fornyet høring i 2 uger.

Klimatilpasning

Lokalplanen giver mulighed for klimatilpasning inden for lokalplanens afgrænsning. Der vurderes, at reduktion af lokalplanens afgrænsning således, at ejendommen Strandgade 17 udgår fra lokalplanen, ikke vil have konsekvenser for Udviklingsplanen for klimatilpasning i Hou.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan d. 24. oktober 2023
- Kommunalbestyrelsen d. 14. november 2023

Forvaltningen indstiller

At Lokalplan nr. 5037 vedtages endeligt med de tilretninger/ændringer, der er beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

At såfremt udvalgets bemærkning om, at bommens nuværende placering fastholdes, skal lokalplanforslaget sendes i fornyet høring i 2 uger, efter der er foretaget de nødvendige ændringer i lokalplanforslaget, som beskrevet under forvaltningens bemærkninger. Efter den fornyede høring skal sagen behandles politisk igen.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Udvalget for Klima og Plan ønsker at fastholde den nuværende placering af bommen. I vinterhalvåret etableres en ekstra bom ved indkørslen fra Strandgade, således at den nuværende parkeringsplads kan anvendes til vinteroplaging af både. Udvalget kan ikke acceptere sæsonbetonet parkering på det grønne areal ved Strandgade.

Lokalplansforslaget sendes i fornyet høring i 2 uger.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan nr. 5037

Bilag 2 - Hørings svar 1-7 samlet

Bilag 3 - Bemærkninger fra Hou Lystbådehavn

Bilag 4 - Bemærkning fra borger

Bilag 5 - Høringsnotat for Lokalplan nr. 5037 - vers. 2

Punkt 11: Nedrivning og nyopførelse af bebyggelse ved Sondrupvej 65, inden for værdifuldt kulturmiljø i Sondrup

S2023-3509

Resumé

Der er indkommet ansøgning om nedrivning af del af ejendommen Sondrupvej 65 - bygning 2 (stald til kvæg) og del af bygning 4 (lade til foder, afgrøder mm.), med henblik på opførelse af et nyt enfamiliehus samt reovering af eksisterende maskinhus. Ejendommen som helhed er omfattet af bevaringsværdigt kulturmiljø nr. 13. for Landsbyen Sondrup og er SAVE-vurderet med en bevaringsværdi 4.

Sagen har tidligere været behandlet af Udvalget for Klima og Plan på møde d. 15. august 2023, hvor udvalget ikke kunne godkende det fremsendte materiale som grundlag for nyt byggeri.

Forvaltningen indstiller, at ansøgning om nedrivning godkendes, samt at det af bygherre fremsendte reviderede materiale danner grundlag for etablering af et nyt stuehus mod øst og nyt maskinhus også mod øst.

Baggrund for sagen

Ejendommen Sondrupvej 65, matr. nr. 6a, Sondrup By, Hundslund, eller "Sondrup Søndergård", fremstår som en 4-længet kalket gård med stuehus op mod skoven mod nord, en grusbelagt gårdsplads og 3 længer mod syd, øst og vest. Se bilag 1. Ejer har ansøgt om nedrivning af stald (længe mod øst) samt en mindre del af lade (længe mod syd), med henblik på, at opføre et nyt stuehus, hvor den østlige længe er placeret. Samtidig ønsker ejer, at reovere det eksisterende maskinhus beliggende mod øst.

Sagen har tidligere været behandlet af Udvalget for Klima og Plan på møde d. 15. august 2023, hvor der af beslutningen fremgår at:

- Udvalget for Klima og Plan tager til efterretning, at flere af bygningerne allerede er nedrevet. Udvalget udtaler en særdeles skarp kritik af, at nedrivningen er foretaget uden en godkendelse heraf.
- Udvalget for Klima og Plan kan ikke godkende, at det fremsendte materiale danner grundlag for etablering af et nyt stuehus mod øst samt etablering af nyt maskinhus. Udvalget ønsker, at det af bygherren fremsendte materiale sendes retur med opfordring til, at det tager udgangspunkt i den oprindelige firlængede gård (de nu nedrevne og tilbageværende bygninger). Udvalget ønsker forvaltningens indstilling til godkendelse forud for, at Odder Kommune giver tilladelse til byggeri.
- Udvalget for Klima og Plan godkender, at der efterfølgende prioriteres udarbejdelse af lokalplan for landsbyen Sondrup med bevarende bestemmelser.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med ejers rådgiver samt udvalgsformand med henblik på, at få bearbejdet projektet således, at det bl.a. opføres i respekt for kulturmiljøet og med en større sammenhæng til den øvrige bebyggelse. Se det reviderede projekt samt projektbeskrivelse på bilag 7 og 8.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen (delvis uddrag fra Odder Museums høringssvar)

Sondrupvej 65, Sondrup Søndergård, ligger inden for det udpegede kulturmiljø Sondrup By. Gården er en af de gamle gårde i landsbyen og ligger stadig på dens oprindelige plads. Gården var indtil for nylig en intakt firelænget ejendom, som den så ud fra før år 1900 med grundmurede bygninger og med fast tag (oprindelig stråtag). Stuehuset er opført i 1882. Bygning 2, der søges nedrivningstilladelse til, er opført i 1860. Bygning 3, et svinehus, er opført i 1872 og bygning 4, en lade, er opført i 1919. Desuden er der flere nyere bygninger i træ.

Gården er en firlænget hvidkalket gård med stuehus op mod skoven mod nord og en grusbelagt gårdsplads. Længerne har tidligere været anvendt til grise- og kostalde samt ladeplads. De har ikke været i brug siden begyndelsen af 00'erne.

Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen er omfattet af Værdifuldt Kulturmiljø nr. 13 "Landsbyen Sondrup" med beliggenhed i den snævre dal i Sondrup Bakker. Se bilag 2.

Af kulturmiljøet fremgår bl.a.:

Sondrup bærer præg af de naturgivne betingelser for landbrugsdriften med de mange små velbevarede huse og enkelte gårde. Landsbyens struktur er intakt og har en velbevaret bygningsmasse. Flere af byens gårde og huse ligger stadig på deres oprindelige placering i byen og er karakteriseret ved mange mindre bindingsværkshuse, oprindelig beboet af daglejere, husmænd og håndværkere. Specielt mejeribygningen bør bevares, da den er den eneste af sin slags i kommunen.

Kommuneplan 2021-2033 - Værdifulde Kulturmiljøer

Inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier og fortællinger i videst muligt omfang beskyttes. Omdannelse, nybyggeri, anlægsarbejder og andre indgreb i de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal ske med respekt og hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.

I planlægningen, herunder administrationen af planlovens landzonebestemmelser, skal bevaring og hensyntagen til kulturmiljøernes bevarelse vægtes højt. Private ejere opfordres til størst mulig hensyntagen ved anvendelse, restaurering og ombygning af bygninger og anlæg inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer.

Inden for de værdifulde kulturmiljøer må bygninger med en SAVE-registrering mellem 1 - 4 kun nedrives eller ændres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

SAVE-vurdering

Ejendommen Sondrupvej 65 er besigtiget med henblik på en SAVE-vurdering og vurdering af bevaringsværdier. Ejendommen er vurderet til en samlet værdi 4 og skal, jf. kommuneplanens retningslinjer, fremlægges for Kommunalbestyrelsen.

Sondrup-Åkjær fredningen

En mindre del af ejendommen er omfattet af Sondrup-Åkjær fredningen, der er en tilstandsfredning med bestemmelser om, at om- og tilbygninger vedrørende eksisterende, lovligt opførte, helårs- og sommerhuse ikke må finde sted uden forud indhentet godkendelse fra fredningsnævnet. Fredningen dækker i alt ca. 2100 ha langs den nordlige kystside af Horsens Fjord. Den består af et bakket landskab med landbrug, frugtplantager, drænedede enge, skov og strandenge.

Fredningsnævnet skal ikke høres ved nedrivning af en ejendom omfattet af en tilstandsfredning. Ved ansøgning om opførelse af nyt byggeri skal der søges om dispensation ved Fredningsnævnet, som har mulighed for at kræve evt. ændringer i det indsendte projekt for at tilpasse bebyggelsen i forhold til det nuværende byggeri om området i helhed.

Da selve landsbyen Sondrup er undtaget fra Sondrup-Åkjær fredningens afgrænsning, gælder fredningen kun for en mindre del af maskinhuset samt området hvor der ønskes placeret en løsdriftsbygning i egetræ. Det er derfor Fredningsnævnet der skal godkende placering af disse. Se bilag 3.

Høring ved eksterne parter

Der er afholdt en høring ved Odder Museum samt By og Land Odder, som har hver især indsendt høringssvar. Se bilag 4.

Ejendommens tilstand

Efter en besigtigelse af ejendommen, kunne det konstateres, at flere af længerne er i dårlig forfatning og har brug for vedligehold/istandsættelse. På tidspunktet for besigtigelsen, var ejer i gang med at fjerne taget af staldbygningen mod øst (bygning 2). Ejer oplyste efterfølgende, at det viste sig, at der var fare for at spær og ydermure ville falde sammen, hvorfor ejer besluttede sig for at lægge længen ned, så ingen kom til skade.

For at genetablere den nu fjernede længe, ansøges om tilladelse til at opføre en ny bolig (stuehus) placeret umiddelbart samme sted som staldbygningen, dog med en mindre forskydning af hensyn til brandsikkerhed. Dermed vil gårdspladsen igen blive omsluttet af fire længer som oprindeligt. Det eksisterende stuehus ønskes efterfølgende anvendt til primært liberalt erhverv og en lejlighed.

Beskrivelse af ønsket fremtidig bebyggelse fremlagt på den første politiske behandling d. 15. august 2023

Under den første politiske behandling blev der indstillet til, at det nye byggeri omfattede et nyt stuehus opført i sortmalet bræddebeklædning og sort tag med stående false med reference til et karakteristisk pandepladetag på landbrugsbygninger. Herved tilpasses bygningen det omkringliggende landskab med marker og skove samt komplimenterer og indpasses i de tilbageværende 3 længer på den hvidkalkede gård. I samme forbindelse ønskes maskinhuset renoveret med samme materialer som det nye længehus for at opnå en sammenhæng her imellem.

Eksisterende stuehus fremstår med røde vingetegl, hvorfor ejer ønsker at lægge nyt rødt vingetegl på de to øvrige længer for at skabe en sammenhæng mellem det nuværende stuehus mod nord og de 2 stående længer mod syd og vest. Se bilag 5 og 6, for den tidligere indstillede projektbeskrivelse samt tegninger.

Beskrivelse af det reviderede projekt til fornyet politisk behandling

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med ejer omkring tilpasning af et nyt stuehus i kulturmiljøet. Det nye stuehus er bearbejdet således, at det fremstår hvidkalket, med rødt tegltag, i samme højde som de øvrige 2 længer mod syd og vest. Taget udføres med valm, som refererer både til det eksisterende stuehus og til gårdens eksisterende og nedrevne længer. Placering af stuehuset tager ligeledes udgangspunkt i den tidligere gårdlænge mod øst, dog med en mindre forskydning af hensyn til brandsikkerhed.

Forvaltningen vurderer, at de reviderede tegninger til nyt stuehus refererer meget fint til den eksisterende bebyggelse i form af placering, materiale, taghøjde og -udformning, facadens skæring med tag, mm. Husets placering mod øst, som den mindst synlige fra vejen, betyder, at det nye stuehus kun vil ses i et mindre omfang ved ankomst til området fra syd, samt vil kunne anes gennem den eksisterende murport ved den vestlige længe set fra vejen af.

Ejer ønsker fortsat, at renovere maskinhuset, i samme stil som det nuværende maskinhus med sort bræddebeklædning og sort tag, så det efterfølgende kan anvendes til hestestald og maskiner. Da der er tale om sekundært byggeri hvor der anvendes mere eller mindre samme materiale/farver som den oprindelige konstruktion, vurderer forvaltningen at maskinhuset er fint indpasses i landskabet og det øvrige miljø.

Endvidere ønsker ejer at placere en løsdriftsbygning i egetræ syd for den sydligste længe. Placering inden for Sondrup Fredningen kræver godkendelse af Fredningsnævnet.

Se det reviderede projekt samt projektbeskrivelse på bilag 7 og 8.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan d. 24. oktober 2023

Forvaltningen indstiller

At ansøgning om nedrivning godkendes.

At det af bygherre fremsendte reviderede materiale kan danne grundlag for etablering af nyt stuehus mod øst, samt etablering af nyt maskinhus også mod øst.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Værdifuldt kulturmiljø nr. 13_Landsbyen Sondrup

Bilag 3 - Fredningsafgrænsning

Bilag 4 - Høringssvar vedr. Sondrupvej 65_samlet dokument

Bilag 5 - Tidligere projektbeskrivelse (rådgiver)

Bilag 6 - Tidligere projekttegninger (rådgiver)

Bilag 7 - Revideret projektbeskrivelse (rådgiver)

Bilag 8 - Reviderede projekttegninger (rådgiver)

Punkt 12: Placering af støjskærm ud mod Houvej ved Præstelunden

S2020-29494

Resumé

Land og Plan har indsendt vedhæftede projekt vedr. etablering af støjskærm ud mod Houvej i det sydvestlige hjørne af Præstelunden i Odder. Området er omfattet af Lokalplan nr. 1109, der stiller krav om, at man i forbindelse med byggemodning af området skal reducere støjniveauet til under grænseværdierne.

Forvaltningen indstiller, at placering af støjskærmen som vist på bilag 2 godkendes.

Baggrund for sagen

Sagen er sidst behandlet på møde i Udvalget for Klima og Plan den 05.04.2022, hvor det blev besluttet, at støjskærmsprojekt skal forelægges til politisk godkendelse.

Der foreligger nu et projekt, hvor støjskærmen placeres i det grønne fællesområde, der dannes mellem boligudstyknings og vejskel. Fællesområdet er 7 m bredt, hvoraf der er reserveret 4 m til en eksisterende vandledningsservitut. Støjskærmen placeres i de resterende 3 m. Støjskærmen har en udbredelse på 170 m og en højde på 180 cm.

Placering af støjskærmen vurderes ikke at være til større gene for træerne. De nederste grene sidder 4-5 m over eksisterende terræn og kommer derfor ikke i berøring med den 180 cm høje støjskærm. Støjskærmen placeres på punktfundamenter, der kommer minimalt i kontakt med de yderste træerødder. Punktfundamenterne bliver insitu støbte fundamenter, med en diameter på 30 cm og 1-1,2 m under terræn.

Lovgrundlaget er Lokalplan nr. 1109.

Forvaltningens bemærkninger

De eksisterende træer langs cykelstien mellem Odder og Hou er indmålt og vist på vedhæftede bilag nr. 2. Grundet støjskærmens placering, højde og funderingsforhold vil støjskærmen komme i minimal berøring med de eksisterende træer.

Forvaltningen vurderer derfor, at der med den viste placering, ikke er risiko for at de eksisterende træer beskadiges. For at sikre helhed i området skal støjskærmen beplantes med beplantning, der svarer til den beplantning, der er etableret ved den eksisterende støjskærm ved Houvej.

Sagens gang

- Udvalget for Klima og Plan den 24.10.2023

Forvaltningen indstiller

At placering af støjskærmen som vist på bilag 2 godkendes. For at sikre helhed i området skal støjskærmen beplantes med beplantning, der svarer til den beplantning, der er etableret ved den eksisterende støjskærm ved Houvej

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Godkendt

Bilag

54934 Præstelunden i Odder_Notat Støjskærm - 25092023

Bilag 2 - Vej- og belægningsplan

Punkt 13: Godkendelse af beslutningsprotokol

S2021-27351

Forvaltningen indstiller

Jf. Kommunestyrelseslovens §20, stk. 3 skal mødets beslutningsprotokol godkendes.

Hvert tilstedeværende udvalgsmedlem skal senest ved mødets afslutning godkende dette punkt digitalt.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 24-10-2023

Ingen fraværende

Mødet afsluttet kl. 17.40

Godkendt