

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 20-05-2014

Mødedato Tirsdag d. 20. maj 2014 kl. 14:00

Mødested Mødelokale nr. 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	5
Efterretningsliste.....	7
Kulturmiljøer i Odder Kommune.....	9
Orientering om sommerhussager 2013/2014.....	12
Anmodning om igangsættelse af lokalplanlægning for område ved Holsteinsgade og Tværgade.....	15
Rejsekort og lokalruter.....	18
Orientering om trafikplan for Nørregade området i Odder.....	22
Anlægsbevilling - opgradering af Grobshulevej.....	25
Søby Strandvej 18 - ændring af stuehus til flexbolig.....	29
Ændring af vejnavn - Østergade 60.....	32
Udlejning - Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højbænget.....	35
Bogfinkevej 103 : genoptagelse af lovliggørelsessag.....	38
Åbning eller delvis åbning af digitalt byggesagsarkiv.....	45

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2014-58754

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Godkendt

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

Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2014-58756

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Formanden orienterede om henvendelse fra Torrild Lokalråd.

Formanden ønsker en drøftelse af Odder Kommunes håndtering af PCB indsatsen. Dette sættes på et kommende møde.

Punkt 3: Efterretningsliste

Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 20-05-2014

Strategi for landbrugets udvikling, vedtaget af Byrådet d. 18. november 2013

Brev fra miljøministeren vedr. skovrejsningsaftale

NMK-33-02400 - Afgørelse i sag om Odder Kommunes forslag til Lokalplan nr. 6009 - jeres j.nr.: 727-2013-13950

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2014-59167

Sagsnr.: 727-2014-134

Åbent

Fmd. init.:

Status for landbrugsområdet

Strategi for landbrugets udvikling, vedtaget af Byrådet den 18.11.2013

Brev fra Miljøministeren vedr. skovrejsning

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i sag om lokalplanlægning ved Aastrædet i Gylling

Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 20-05-2014	727-2014-58672
Strategi for landbrugets udvikling, vedtaget af Byrådet d. 18. november 2013	727-2014-17221
Brev fra miljøministeren vedr. skovrejsningsaftale	727-2014-59955
NMK-33-02400 - Afgørelse i sag om Odder Kommunes forslag til Lokalplan nr. 6009 - jeres j.nr.: 727-2013-13950	727-2014-59211

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Punkt 4: Kulturmiljøer i Odder Kommune

Bilag

Oplæg vedr. administration af kulturmiljøer i Odder Kommune

Kulturmiljøer i Odder Kommune

Sagsfremstilling

4. Kulturmiljøer i Odder Kommune

Doknr.: 727-2014-51135

Sagsnr.: 727-2013-25056

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet et notat om administration af kulturmiljøer i Odder Kommune.

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter notatet herunder det videre forløb for administration af kulturmiljøerne.

Baggrund for sagen

På Miljø- og Teknikudvalgsmødet den 25. februar 2014 besluttede udvalget, "at forvaltningen udarbejder et forslag til opfølgning af udpegningen af kulturmiljøer i Kommuneplan 2013-2025".

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet vedlagte notat om administration af kulturmiljøer i Odder Kommune.

Forvaltningens bemærkninger

Notatet beskriver indledningsvist historien bag udpegningen af kulturmiljøerne, hvorefter samtlige kulturmiljøer gennemgås med henblik på at afdække hvilke evt. andre reguleringer, der allerede gælder for de enkelte kulturmiljøer og som kan være med til at støtte op om – sikre – dem. Afslutningsvist gennemgås de reguleringer, som Byrådet generelt kan tage i anvendelse i det omfang et kulturmiljø eller lignende ønskes yderligere sikret.

Umiddelbart fremgår det af notatet, at en del af de udpegede kulturmiljøer i vid udstrækning er omfattet af andre, supplerende reguleringer, der kan medvirke til at sikre dem.

På den baggrund finder forvaltningen, at det især bør overvejes, om der er behov for yderligere sikring af de kulturmiljøer, der ikke er omfattet af sådanne reguleringer. Det drejer sig om i alt ca. 28: Odder Kirke, Valgmenighedskirken, Gersdorffslund, Gyllingnæs, Nølev og Dyngby skoler, Ørting-Falling skole, Odder Lille friskole, Odder Rådhus, Odder Stationsbygning med Pakhus, Saksild Badehotel, Toldstedet ved Bovlstrup Strand, samtlige bymiljøer bortset fra Slippen, jernbanestrækningen Odder-Hundslund og Ørting Mosevej.

Mulighederne for at sikre kulturmiljøerne yderligere falder typisk i tre grupper, som er nærmere beskrevet i det vedlagte notat:

- Planlægning og administration
- Fredning og
- Formidling.

I nogle tilfælde vil det dog være mest hensigtsmæssigt at sætte ind med information frem for at pålægge områder udpeget til kulturmiljøer yderligere restriktioner.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at Miljø- og teknikudvalget, der var nedsat i sidste periode, på mødet den 16. december 2013 i forbindelse med behandlingen af en anden dagsorden om kulturmiljøer gjorde opmærksom på, "at også Odder bys kulturmiljøer bør kortlægges".

Forvaltningen indstiller

At udvalget drøfter notat om fremtidig administration af kulturmiljøer i Odder Kommune, herunder det videre forløb.

Bilag

Oplæg vedr. administration af kulturmiljøer i
Odder Kommune

727-2014-51686

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Sagen sendes frem til et temamøde i Byrådet. "Plan" er ansvarlig for planlægning.

Punkt 5: Orientering om sommerhussager 2013/2014

Orientering om sommerhussager 2013/2014

Sagsfremstilling

5. Orientering om sommerhussager 2013/2014

Doknr.: 727-2014-55251

Sagsnr.: 727-2009-19059

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har gjort status over helårsbeboelse i kommunens sommerhusområder i perioden 1.4. 2013 – 31.3. 2014.

Forvaltningen indstiller, at orientering tages til efterretning.

Baggrund for sagen

I henhold til Planlovens § 40 må boliger i sommerhusområder som udgangspunkt ikke bruges til helårsbeboelse. Undtaget er ejere, der har ejet sommerhuset i mindst 8 år og er pensionister. Det vil sige, at typisk må sommerhuse ikke anvendes til beboelse i perioden 1. okt. – 31. marts, bortset fra weekends samt kortvarige ferieophold (i alt 3 – 4 uger).

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen modtager en del henvendelser – både skriftlige og telefonisk – om mulighed for at få tilladelse til helårsbeboelse eller flyttefrist forlængelse, for at opnå tilladelse til at bo i sommerhuset efter den 1. oktober.

Medio september 2013 sendte forvaltningen brev til alle, der er indflyttet sommerhuse i perioden 1.4. - 01.09.2013 og som stadig står registreret med sommerhusadresse, at de skal fraflytte sommerhuset inden 1.10. 2013.

En del borgere har søgt og nogle har fået flyttefristforlængelse, så de har tid til at finde en anden bolig i et område, hvor det er lovligt at bo hele året.

Forvaltningen har i perioden 1. april 2013 – 31. marts 2014 sendt:

- 17 varsler til indflytninger på sommerhusadresser
- 7 efterfølgende påbud, heraf 1 politianmeldt
- 1 sommerhusejer har fået flyttefristforlængelse på 1 måned, grundet sen indflytning i foråret 2014

16 sommerhuse er indflyttet af pensionister og anvendes til helårsbeboelse

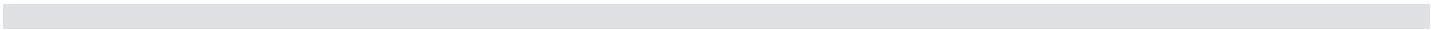
Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning



Punkt 6: Anmodning om igangsættelse af lokalplanlægning for område ved Holsteinsgade og Tværgade

Bilag

Kortbilag til MTU den 20.5.2014.pdf

Anmodning om igangsættelse af lokalplanlægning for område ved Holsteinsgade og Tværgade

Sagsfremstilling

6. Anmodning om igangsættelse af lokalplanlægning for område ved Holsteinsgade og Tværgade

Doknr.: 727-2014-55338

Sagsnr.: 727-2014-4767

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af Holsteinsgade 34 har i forbindelse med salg søgt om tilladelse til at genopføre en bolig. Forvaltningen indstiller, at der igangsættes en lokalplanlægning for del af lokalplanområde 1008.

Baggrund for sagen

Lokalplan nr. 1008 udlægger området, der bl.a. omfatter Holsteinsgade 34, til en sluttet karrébebyggelse mellem Rosengade, Tværgade og Holsteinsgade. Derudover udlægges arealer til butiksbagbygning, bagtilkørsel og parkering samt til beplantning og opholdsarealer.

Lokalplan nr. 1008 er vedtaget i 1979. Der er indtil nu kun opført karrébebyggelse langs Rosengade og til dels også langs Tværgade.

Lovgrundlaget er planloven og Kommuneplan 2013-2021.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen Holsteinsgade 34 er opført i år 1916 og pt. i dårlig stand. Der er derfor i forbindelse med salg søgt om tilladelse til at genopføre en bolig på ejendommen.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med strukturen i lokalplan nr. 1008, som reelt lægger op til at bebyggelserne nedrives og erstattes af en karrébebyggelse. Det er derfor ikke muligt, at give dispensation til det ansøgte.

Ved besigtigelse af området er det forvaltningens vurdering, at bebyggelsen langs Holsteinsgade ligger i udkanten af bymidten, hvilket understreges af de åbne bebyggelser. Detailhandelsundersøgelsen, marts 2014 har ligeledes vist, at denne del af bymidten ikke er hyppigt besøgt. Der er derfor forvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for at etablere en karrébebyggelse langs Holsteinsgade på denne strækning, som foreskrevet i lokalplan nr. 1008.

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes en lokalplan for ejendommene Holsteinsgade 34 og 36 samt Tværgade 4 og 6. Derudover bør lokalplanområdet omfatte parkeringsarealet ud mod Raupachsgade samt "kirkestien" mellem Raupachsgade og Tværgade.

Forvaltningen har ligeledes vurderet, at standen af den nuværende bolig (Holsteinsgade 34) ikke er god. Ved opførelse af en ny bolig på ejendommen anbefaler forvaltningen, at facadelinjen flyttes, så der gives mulighed for at etablere have på begge sider af ejendommen, samt at der herudover gives mulighed for at opføre garage/carport med indkørsel fra Holsteinsgade.

Bebyggelsen langs Tværgade kan fortsat etableres som en karrébebyggelse evt. med en lidt større udstrækning end i dag.

Forvaltningen indstiller

At der igangsættes en lokalplanlægning, som beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

Bilag

Kortbilag til MTU den 20.5.2014.pdf

727-2014-55938

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Punkt 7: Rejsekort og lokalruter

Bilag

Bilag - Økonomiske effekter ved overdragelse til lokalruter

Rejsekort og lokalruter

Sagsfremstilling

7. Rejsekort og lokalruter

Doknr.: 727-2014-52355

Sagsnr.: 727-2011-37460

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Rabatruter kan ikke blive omfattet af rejsekortet, og Midttrafiks bestyrelse har derfor bedt kommunerne med rabatruter, om at vælge mellem 4 løsningsmodeller.

Forvaltningen indstiller, at løsningsmodel 1 vælges og meddeles Midttrafik.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har 8 rabatruter. Rabatruter er åbne skolebusruter, som kan benyttes af andre borgere end skolebørn. Midttrafik står for blandt andet udbud og afregning med vognmand, mens kommunen selv står for planlægningen (køreplaner m.m.). For rabatruterne betaler kommunen halvt administrationsbidrag til Midttrafik. Billettering på rabatruterne er efter Midttrafiks takster.

Byrådet besluttede på møde den 11. marts 2013, at Odder Kommune ønsker at indføre rejsekortet ved at installere "Bus light" understyr på alle rabatruter og bybussen.

På grund af blandt andet særlige datakrav, har Midttrafik efterfølgende fundet ud af, at rabatruter som planlægges af kommunen, ikke kan blive omfattet af rejsekort. Midttrafiks bestyrelse besluttede på møde den 25. februar 2014, at kommunerne på de eksisterende rabatruter kan vælge mellem 4 alternative løsningsmuligheder:

1. Opgradering af rabatruterne til lokalruter efter aftale med Midttrafik, med virkning, at ruterne bliver omfattet af rejsekortet og kommunen betaler fuldt administrationsbidrag.
2. Indførelse af 0-takst, forudsat at der efter en konkret vurdering, som skal foretages af den enkelte kommune, foreligger sådanne saglige hensyn, at indførelsen af 0-takst kan ske i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.
3. Hjemtagning af ruterne og omlægning heraf til lukkede skolebusruter.
4. Indførelse af særlige lokale billetter, i hvilket tilfælde de lokale billetter/ruter ikke får sammenhæng med øvrig kollektiv trafik, og udgifterne hertil fuldt ud finansieres af de pågældende kommuner.

Forvaltningens bemærkninger

1. Opgradering til lokalrute:

Rabatruterne har et relativt pænt indtægtsgrundlag og betjener mange forskellige kundegrupper.

Det er Midttrafiks administrations opfattelse, at en opgradering til lokalruter planlagt og administreret af Midttrafik kan være en mulighed. Ud over at blive omfattet af rejsekort, vil ruterne også kunne blive omfattet af rejseplanen.dk og hermed blive synlige/tilgængelig for en bredere kundekreds.

Dette vil i givet fald medføre at kommunen skal betale et højere administrationsbidrag til Midttrafik. Med udgangspunkt i budget 2014 vil det give et øget administrationsbidrag på 192.000 kr. Sammenholdes dette med forventet passagerindtægter fra rabatruterne ved indførelse af rejsekort, og udgifter til rejsekortet, vil kommunen

samlet tjene 33.934 kr. på løsningsmulighed 1. Se vedlagte bilag omkring økonomiske effekter. Kommunens administration og udarbejdelse af køreplaner vil bortfalde.

2. 0-takst:

Indføres 0-takst, skal der i budgettet tages højde for det manglende salg af billetter og kort, samt anden indtægt. Samtidig bortfalder administration omkring udstedelse af skolekort og opgaver omkring salg og billettering m.v.

Det er Midttrafiks administrations umiddelbare vurdering, at 0-takst ikke er en ønsket løsning, da kommunen tidligere er gået bort fra denne takst på bybussen.

Almindelige passagerindtægter på rabatruter i 2013 var 277.000 kr.

Ved indførelse af 0-takst bortfalder endvidere alle indtægter for ungdomskort. I 2013 var denne indtægt på 171.130 kr.

I Odder Kommune kører rabatruterne ikke i området ved Kysing-Norsminde og Torrild. Her benytter skolebørnene (og andre kunder) regionalbusserne til og fra Odder. Såfremt der indføres 0-takst på rabatruterne skal kommunen købe skolekort til elever i disse 2 områder, dette beløb sig til 137.000 kr. i 2012 for befordringsberettigede skoleelever. Hertil skal medregnes et beløb til skolekort til alle andre skoleelever, der benytter regionalbussen i disse 2 områder, for at overholde almennyttighedskriteriet, se nedenfor. Prisen for et skolekort til 2 zoner er i 2014 på 270 kr. pr. måned.

Der er også spørgsmålet om lige behandling af alle kommunens borgere. Det er således ikke ligebehandling, at borgere, der benytter regionalbussen mellem disse 2 områder og Odder, skal de betale for en billet, såfremt andre borgere kan køre gratis fra f.eks. Gylling til Odder.

Midttrafik har udarbejdet 2 juridiske responsum omkring indførelse af 0-takst sammenholdt med kommunalfuldmagtsreglerne (almennyttighedskriteriet).

Ifølge disse 2 responsum er der mulighed for at indføre 0-takst, hvor indførelse af rejsekort vil medføre

- Udgifter som ikke står i rimeligt forhold til indtægterne.

Og / eller

- Væsentlige planlægningsmæssige u hensigtsmæssigheder som følge af planlægningens (tilrettelæggelse af skolebuskørsel) overgang til Midttrafik.

- Derudover skal de åbne skolebusruter være etableret for at befordre skoleelever og må ikke udgøre et reelt alternativ til – eller er sammenlignelige med – almindelig rutebuskørsel.

Forvaltningen vurderer, at indførelse af 0-takst ikke kan ske i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne. Der henvises til vedlagte bilag, hvor Odder Kommune kommer ud med et positivt resultat ved indførelse af rejsekort og overgang til lokalbusruter ved Midttrafik. Der vil desuden ikke være væsentlige u hensigtsmæssigheder i forhold til kommunernes tilrettelæggelse af skolebuskørsel.

Såfremt der indføres 0-takst opfordrer Midttrafik til, at teletaxaordningen revurderes.

3. Hjemtagning af rabatruterne.

Kommunen kan vælge at hjemtage rabatruterne og gøre dem til lukkede skolebusruter. Disse ruter er, i henhold til lovgivningen, ikke offentlig servicetrafik, og må derfor kun benyttes af skoleelever.

Lov om trafikkselskaber er under revision. Der er stillet forslag om, at gøre det muligt at andre borgere benytter de lukkede skolebusruter, dog forudsat at kørslen er gratis. Omkring gratis kørsel (0-takst) på lukkede skolebus ruter henvises til pkt. 2. Tidsplanen for lovrevisionen kendes ikke.

Såfremt kommunen hjemtager de lukkede skolebusruter kan kommunen beslutte, at der skal udstedes kommunale skolekort, som kommunens selv skal stå for administration og indkøb af m.m. Se pkt. 4.

4. Indførelse af særlige lokale billetter.

En lokal billet vil ikke være gyldig på tilslutningsrejser med tog og regionale ruter samt bybus (her installeres rejsekortudstyr).

Der skal installeres særlige billetmaskiner i alle busserne og kommunen skal afsætte midler til vedligeholdelse af flere billetteringsløsninger ud over den, som følger med rejsekortet. Midttrafik anslår en udgift på 25.000 – 50.000 kr. pr. år for administration af billetsalg, køb af billetruller og udgifter til vedligeholdelse af det nuværende billetudstyr (der er gået ud fra en årlig indtægt på billetter på 380.000 kr.).

Kommunen skal selv udstede skolekort til befordringsberettigede elever og der skal indgås en aftale med Midttrafik om, hvorvidt elever med ungdomskort må benytte rabatruterne, og i givet fald hvordan kommunen skal honoreres for det.

Forvaltningen indstiller

At det løsningsmodel 1 vælges. Dvs. en opgradering af rabatruterne til lokalruter efter aftale med Midttrafik, med virkning, at ruterne bliver omfattet af rejsekortet og kommunen betaler fuldt administrationsbidrag. Hvilket meddeles Midttrafik.

Bilag

Bilag - Økonomiske effekter ved overdragelse til lokalruter

727-2014-52394

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Punkt 8: Orientering om trafikplan for Nørregade området i Odder

Bilag

Oversigtskort, Etape opdeling, Trafiksikkerhedsplan Nørregade-området

Orientering om trafikplan for Nørregade området i Odder

Sagsfremstilling

8. Orientering om trafikplan for Nørregade området i Odder

Doknr.: 727-2014-55756

Sagsnr.: 727-2013-30541

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er planlagt udskiftning af kloak- og fjernvarmeforsyningen i Boulevarden til efteråret 2014. Etablering af planlagte trafikdæmpende foranstaltninger udsættes derfor til efter kloak- og fjernvarmesaneringen er gennemført. Forvaltningen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har udarbejdet et trafiksikkerhedsprojekt på baggrund af trafikplanen for Nørregade Området i Odder udarbejdet af Cowi august 2013.

Projektet, der er sendt i udbud med licitation den 19. maj. 2014, forventes udført i 2 etaper.

Etape 1 – forventes udført i perioden maj – juli 2014.

- Etablering af hævet asfaltfald og portoverkørsler langs Nørregade, en hævet asfalt flade ved Møllevvej og Rosensgade, samt portoverkørsler ved vejkrydsene Tværgade og Holsteinsgade.
- Etablering af 2 hævede asfaltflader på Nørregade, i stedet for de i trafikplanen foreslået pudebump. Dette gøres for at overholde kravene jf. vejreglerne.

Etape 2.

- Etablering af hævet asfaltflader og portoverkørsler ved Boulevarden, samt en portoverkørsel ved vejkrydset Gersdoffgade og Banegårdsgade.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har kontaktet forsyningsværkerne for at orientere om ovennævnte trafiksikkerhedsprojekter med henblik på at sikre koordinering af eventuelle gravearbejder.

Odder Spildevand A/S og Odder Forsyningselskab I/S har på den baggrund orienteret forvaltningen om, at de igangsætter et fælles kloak- og fjernvarmesaneringsprojekt i Boulevarden oktober 2014. Det betyder, at vejen skal graves op, og at der skal lægges nye kloak- og fjernvarmeledninger. Saneringsprojektet forventes afsluttet foråret 2015.

På den baggrund har forvaltningen valgt at udsætte etape 2 af trafiksikkerhedsprojektet til foråret 2015.

Forvaltningen vil i samarbejde med Odder Spildevand A/S og Odder Forsyningselskab I/S udsende en fælles orientering til lodsejeren langs Boulevarden om kloak- og fjernvarmesaneringen, samt at de fartdæmpende foranstaltninger bliver etableret efter dette arbejde er gennemført.

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Oversigtskort, Etape opdeling,
Trafiksikkerhedsplan Nørregade-området

727-2014-55847

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Punkt 9: Anlægsbevilling - opgradering af Grobshulevej

Bilag

Oversigtskort - Grobshulevej

Anlægsbevilling - opgradering af Grobshulevej

Sagsfremstilling

9. Anlægsbevilling - opgradering af Grobshulevej

Doknr.: 727-2014-57053

Sagsnr.: 727-2012-55644

Åbent

Fmd. init.:

Resume

På baggrund af licitationsresultat, ansøges om tillæg til anlægsbevilling og tillæg til rådighedsbeløb på på 2.300.000 kr. til udvidelse af Grobshulevej.

Der er tidligere ydet en anlægsbevilling på 40.500.000 kr.
Den samlede anlægsbevilling udgør således 42.800.000 kr.

Baggrund for sagen

Byrådet har på møde den 14. januar 2013 godkendt en samlet anlægsbevilling på 40.500.000 kr.

Der har den 7. maj 2014 være afholdt licitation på anlægsarbejdet, og den billigste pris er på 34.455.600 kr.

Forvaltningens bemærkninger

Arealerhvervelse:

I skitseprojektet fra januar 2013 er regnet med en pris på 1.925.300 kr. til udbetaling til erstatninger. Dette har pt. beløbet sig til 3.117.000, incl. taksationskommissionssag.

4 grundejere ikke indgået forlig med kommunen. Sagerne er videresendt til taksationskommissionen. Kommunen skal dække omkostningerne til taksationen. De 4 grundejere gør bl.a. gældende, at de skal have erstatning for ejendomsforringelse.

Til orientering har ejer af matr. nr. 5f Torrild by, Torrild har påklaget ekspropriationsbeslutningen til Vejdirektoratet og Natur- og Miljøklagenævnet. På ejendommen skal del af regnvandsbassin ved Torrild placeres.

Museum:

I skitseprojektet var afsat i alt 675.000 kr. til arkæologiske undersøgelser.

Prisen på forundersøgelser er af Moesgaard Museum sat til 383.400 kr.

På nuværende tidspunkt er fundet bebyggelsesspor, hvilket indebærer, at udgifterne til museet ikke kan holdes indenfor budgettet på forundersøgelser. Pt. har museet oplyst, at budgettet skal øges med ca. 350.000 kr. Det vil sige et samlet beløb på ca. 733.400 kr.

Anlægsarbejde.

Ved licitation den 7. maj 2014 var Ole Mikkelsens lavestbydende med en samlet pris på kr. 34.455.600 kr. Dog bør herudover afsættes et beløb til uforudsete/stipulerede udgifter på 2.500.000 kr. (ca. 7 %).

Omkostningerne til regnvandsbassin ved Torrild skal afholdes af kommunen og Odder Spildevand i fællesskab. Udgifterne fordeles efter arealbehov i forhold til bassinstørrelsen. Overslagsmæssigt skal Odder Spildevand bidrage med ca. 700.000 kr.

Anlægsarbejde i alt ca. 36.255.600 kr.

Projektering og tilsyn:

I overslagsprisen fra januar 2013 er medtaget udgifter til projektering og tilsyn på 750.000 kr.

Projekteringsomkostninger til detailprojekt udgør i alt 607.000 kr. og bygherretilsyn udgør 793.000 kr. Samlet beløber det sig til 1.400.000 kr.

Diverse:

Derudover er der følgende udgifter:

Landinspektør	150.000 kr.
Belysning	330.000 kr.
Bygherreforsikring	66.000 kr.
Skitseprojekt og trafikanalyse	115.000 kr.
<u>1½ % adm. gebyr</u>	<u>633.000 kr.</u>
Diverse i alt	1.294.000 kr.

Udgifter i alt 42.800.000 kr.

Sammendrag af anlægsudgift	Nuværende anlægsbevilling	Ny anlægsbevilling	Forskel
Arealerhvervelse	1.925.300	3.117.000	+1.191.700
Museum	675.000	733.400	+58.400
Anlægsprojekt	35.789.600	36.255.600	+466.000
Projektering og tilsyn	750.000	1.400.000	+650.000
Diverse	1.360.100	1.294.000	-66.100
I alt	40.500.000	42.800.000	2.300.000

Der er på anlægsbudgettet afsat følgende rådighedsbeløb (finansiering) til opgradering af Grobshulevej:

2012:	0,5 mio.kr.
2013:	1 mio. kr.
2014:	15 mio. kr.
2015:	15 mio. kr.
2016:	9 mio. kr.
<u>I alt</u>	<u>40,5 mio.kr.</u>

Forvaltningen indstiller

At anlægsarbejdet overdrages til lavestbydende Ole Mikkelsen til en samlet pris på 34.455.600 kr.

At der ydes tillæg til anlægsbevillingen og tillæg til rådighedsbeløb på 2.300.000 kr. til udvidelse af Grobshulevej i 2014. Den samlede anlægsbevilling udgør herefter 42.800.000 kr.

At tillæg til rådighedsbeløb på 2.300.000 kr. i 2014, finansieret ved kasseforbrug.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Punkt 10: Søby Strandvej 18 - ændring af stuehus til flexbolig

Bilag

Bilag - luftfoto - Søby Strandvej 18 - 201404201

Søby Strandvej 18 - ændring af stuehus til flexbolig

Sagsfremstilling

10. Søby Strandvej 18 - ændring af stuehus til flexbolig

Doknr.: 727-2014-57442

Sagsnr.: 727-2014-8247

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af ejendommen søger om en forhåndsgodkendelse til, at en kommende og endnu ukendt ejer af ejendommen beliggende Søby Strandvej 18, vil kunne opnå samtykke til anvendelse af ejendommens stuehus som flexbolig.

Forvaltningen indstiller at udvalget stiller sig positiv overfor en ændring til flexbolig.

Baggrund for sagen

Baggrunden for sagen er, at det i en længere periode ikke har været muligt at sælge ejendommen og en forhåndsgodkendelse vil muligvis give flere muligheder for et salg.

Ejendommens attraktive beliggenhed gør den velegnet som flexbolig, og evt. nye ejere vil kunne tage fast bopæl senere.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen har iht. Tingbogen en notering som "landbrugsejendom" og har et oplyst matrikulært areal på 16.732 m² (1,67 ha).

Iht. Lov om landbrugsejendomme er der pligt til fast bopæl på landbrugsejendomme ("bopælspligt") og ejendommen skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning.

Kommunen har ikke myndighedskompetencen iht. landbrugsloven til, at ophæve bopælspligten eller til at ændre ejendommens status med landbrugspligt.

Landbrugsloven giver - inden for visse rammer - mulighed for at ophæve landbrugspligten på en ejendom – f.eks. hvis arealet er under 2 ha. Det vil op til ejeren af ejendommen – sammen med en praktiserende landinspektør – at afklare om landbrugspligten kan ophæves på den pågældende grund.

Hvis landbrugspligten kan ophæves iht. reglerne i landbrugsloven, vil ejendommens bolig blive omfattet af boligreguleringslovens § 50, stk. 2, som angiver:

Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer, tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

Kommunen kan meddele samtykke efter Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 til, at en helårsbolig anvendes til fritidsbolig uden en statusændring i Bygnings- og Boligregistret. En ejer der har fået dette samtykke, kan altså anvende boligen som fritidsbolig og på et senere tidspunkt vælge at flytte ind og dermed anvende boligen som helårsbolig igen. Dette uden at der skal ske ansøgningen til kommunen som tidligere. Tidligere krævede en ændring fra fritidsbolig til helårsbolig tilladelse iht. såvel plan- som byggelov.

Ovenstående kaldes flexbolig.

Kommunen har med ovenstående lovændring fortsat kompetencen til at påvirke sammensætningen af de eksisterende boliger og om disse skal fastholdes til helårsboliger, tillades anvendt som fritidsboliger uden statusændring (flexbolig) eller som regulær fritidsbolig med statusændring.

Ejendommen på Søby Strandvej 18 består af en bolig opført i 1880 og med en om-/ tilbygning i 1994. Beboelsen har et registret boligareal på 283 m². Herudover findes et erhvervsareal på 32 m². Herudover findes 3 mindre bygninger (garage, udhus og en mindre driftsbygning).

På baggrund af ejendommens naturskønne beliggenhed, er det er forvaltningens vurdering at det evt. vil være lettere at tiltrække købere hvis beboelsen kan tillades anvendt som fritidsbolig iht. Boligreguleringslovens § 50, stk. 2 (flexbolig), dvs. sommerbolig med mulighed for helårsbolig på et senere tidspunkt

Forvaltningen indstiller:

At udvalget tilkendegiver, at man som udgangspunkt vil se positivt på en konkret ansøgning om, at ændre boligen til en flexbolig på betingelse af at ejer søger ejendommens status som landbrugsejendom ophævet iht. reglerne i landbrugsloven.

Bilag

Bilag - luftfoto - Søby Strandvej 18 - 201404201

727-2014-58417

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Punkt 11: Ændring af vejnavn - Østergade 60

Bilag

Beliggenhedsplan (bilag til MTU)

Ændring af vejnavn - Østergade 60

Sagsfremstilling

11. Ændring af vejnavn - Østergade 60

Doknr.: 727-2014-58196

Sagsnr.: 727-2014-8926

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Vejnavnet for en del af Østergade bør ændres pga. udvidelse af AAB's bebyggelse. Specifikt drejer det sig om Østergade 60 – 106.

Forvaltningen indstiller at sidevejen Østergade 60 – 106 ændres til Østervænget, eller Bakkevænget. Samtidig ønskes sagsbehandlingen vedr. ændring af vejnavne og tildeling af vejnavne forenklet. Af den grund forslår forvaltningen, at kompetencen vedr. fastsættelse af vejnavne fremadrettet udlægges til Miljø- og Teknik Udvalget.

Baggrund for sagen

AAB Odder udvider bebyggelsen på Østergade 60 – 106 således, at der skal ændres på husnummereringen af ca. halvdelen af de eksisterende boliger. Østergade 60 – 106 er en sidevej til stamvejen Østergade.

Forvaltningens bemærkninger

Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter har udarbejdet en ny adressebekendtgørelse, som træder i kraft den 15. maj 2014, som skal sikre entydige og logiske adresser. Det er et stort, ressourcekrævende projekt, som blandt andet betyder, at der skal registreres mange nye supplerende adresser, ikke kun i Odder kommune, men over hele landet, og derfor forslår forvaltningen, at forenkle sagsbehandlingen for ændring og tildeling af vejnavne.

Denne samlede bebyggelse bliver fremadrettet på 40 boliger, og det vil derfor være logisk, at give den samlede bebyggelse på sidevejen et nyt vejnavn, for at sikre entydigheden, da udvidelse af bebyggelse alligevel fordrer ændring af nummereringen for en del af det eksisterende bygningskompleks.

Lokalhistorisk arkiv har ingen historiske forslag til vejnavne, og derfor er der rettet henvendelse til AAB's bestyrelse, som forslår Østervænget.

Alternativt kan forvaltningen foreslå Bakkevænget. Med den begrundelse, at sidevejen er et lukket vænge, som ligger op af bakken, og at navnet Bakkevænget skiller sig mere ud fra "stamvejens" navn.

Forvaltningen indstiller

At sidevejen Østergade 60 – 106 ændres til Østervænget, alternativt Bakkevænget.

At kompetencen vedr. fastsættelse af vejnavne fremadrettet udlægges til Miljø- og Teknik Udvalget.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Udvalget tiltræder forslag om Østervænget, som indstilles til godkendelse.

Endvidere støttes indstillingen om, at kompetence vedr. fastsættelse af vejnavne tillægges Miljø- og Teknikudvalget.

Punkt 12: Udlejning - Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højvænget

Bilag

Ansøgning fra Kolonihaveforeningen Højvænget og Fjerkrækolonien Østermarken vedr. forlængelse af kontrakt

Udlejning - Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højvænget

Sagsfremstilling

12. Udlejning - Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højvænget

Doknr.: 727-2014-58620

Sagsnr.: 727-2009-87705

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ansøgning om forlængelse af lejekontrakter for Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højvænget indtil 2040.

I 2010 ansøgte Fjerkrækolonien Østermarken og Kolonihaveforeningen Højvænget om en forlængelse af lejekontrakterne med 20 – 25 år. Det blev på daværende tidspunkt besluttet, at kontrakterne alene kunne forlænges til 2020.

Forvaltningen indstiller at lejekontrakten forlænges indtil 1. januar 2040.

Baggrund for sagen

Fjerkrækolonien Østermarken har indgået lejeaftale for fritidshaveanlæg på del af ejendommen matr. nr. 24 fs m. fl., Odder by, Odder indtil den 1. januar 2020.

Kolonihaveforbundet for Danmark og dens lokale afdeling kolonihaveforeningen Højvænget har indgået lejeaftale for kolonihaver på del af ejendommen, matr. nr. 24 ab m fl., Odder by, Odder indtil den 1. januar 2020.

Foreningerne anmoder i fælles ansøgning om at få lejekontrakterne forlænget indtil 2040.

Grunden til at ansøgningen allerede indkommer på nuværende tidspunkt er, at der med en forlængelse, dels vil det være muligt at handle haverne til fornuftige priser ligesom de enkelte lejere vil have større interesse i at anlægge og forbedre både hus og have.

Forvaltningens bemærkninger

Begge områder ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1RE5 lige op ad udlæg til omfartsvej.

I 2001 blev kolonihaveforeningerne indberettet til Miljø- og Energiministeriet som værende "ikke varige" efter Lov om kolonihaver. I den forbindelse blev det samtidig besluttet at der ved revision af kommuneplanen skulle udlægges erstatningsareal til kolonihaver. Ved den sidste kommuneplan revision i 2009 blev det dog ikke fundet muligt at udpege erstatningsarealer iht. beslutningen fra 2001. Ved revisionen blev det vurderet, at haverne, uanset en evt. gennemførelse af omfartsvejen, kan forblive på nuværende arealer. Dette vil dog betyde at kommunen, ved etablering af omfartsvejen, må påregne ekstraudgifter til støjvold, for at de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er planer om gennemførelse af omfartsvej.

Fjerkrækolonien Østermarken er omfattet af bestemmelser i lokalplan 1013. Anvendelsen af arealet er i overensstemmelse med formålet med denne lokalplan.

Kolonihaveforeningen Højvænget er omfattet af bestemmelser i Byplanvedtægt nr. 15 med tilhørende deklaration.

Anvendelsen her er ligeledes i overensstemmelse med formålet.

Forvaltningen indstiller

At begge kontrakter forlænges indtil 1. januar 2040.

Bilag

Ansøgning fra Kolonihaveforeningen Højvænget
og Fjerkrækolonien Østermarken vedr.
forlængelse af kontrakt

727-2014-58753

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Udvalget fastslår forlængelse til 1. januar 2030.

Punkt 13: Bogfinkevej 103 : genoptagelse af lovliggørelsessag

Bilag

Brev fra ejer vedr. afstand til skel

naboindsigelse - Claus Peter Nielsen

Afsætningsplan fra landinspektør

Luftfoto 2010.pdf

Bogfinkevej 103 : genoptagelse af lovliggørelsessag

Sagsfremstilling

13. Bogfinkevej 103 : genoptagelse af lovliggørelsessag

Doknr.: 727-2014-58726

Sagsnr.: 727-2012-2566

Åbent

Fmd. init.:

Resume

I 2008 blev der søgt og givet byggetilladelse til opførelse af sommerhus i tegl, beliggende Bogfinkevej 103.

I efteråret 2011 modtager Odder Kommune henvendelse om at sommerhus Bogfinkevej 103, tilsyneladende er opført ulovligt i en afstand af 3,7 meter fra vejskel mod nord. Endvidere konstateres et udhus på grunden beliggende i en afstand på ca. 1,5 meter mod det sydlige naboskel.

Da ejer ved brev fra kommunen nu er klar over de ulovlige forhold – søges der om dispensation vedrørende:

- Afstand til skel mod syd på 1,5 meter vedr. udhuset, fastsat til 2,5 m i lokalplanen.
- Afstand til skel mod nord på 3,7 meter vedr. sommerhuset, fastsat til 5,0 m i lokalplanen.
- Højde til kip på 5,13 meter vedr. sommerhuset, fastsat til 5,0 m i lokalplanen.
- Højde på facades skæring med yderkant tag på 3,19 meter vedr. sommerhuset, fastsat til 3,0 m i lokalplanen.

Forvaltningen har desuden konstateret et ulovligt plankeværk i skel mod øst.

Sagen har været sendt i naboorientering ved de nærmeste naboer og der er fremkommet indsigelse fra nabo mod øst – Bogfinkevej 104. Indsigelsen går på gener som følge af høj sokkel og gulvkote, bygningens placering på grunden, byggeriets højde mm.

Indsiger føler at byggeriet både krænker indsigers ejendom og området samt at en evt. dispensation vil danne præcedens.

Forvaltningens bemærkninger

Der var ikke søgt dispensation i forbindelse med byggetilladelsen. Ansøger var repræsenteret ved et professionelt arkitektfirma, der søgte på ejer vegne.

I forbindelse med byggetilladelsen blev der stillet krav om en IBS-attest (landmåler attest, der bl.a. dokumentere at lokalplanens krav til skelafstande og højder overholdes). Kravet om IBS-attest var netop sat, da det ikke tydeligt fremgik af tegningsmaterialet om skelafstanden til vej og højder på byggeriet var overholdt.

Endvidere blev der i byggetilladelsen fastsat et niveauplan på 3,65 DVR90. Kotekort med niveauplan blev vedlagt byggetilladelsen som bilag nr. 17.

I forbindelse med afslutningen af byggesagen i 2010, rykker Odder kommune for dokumenter krævet i byggetilladelsen, her i blandt den krævede IBS-attest.

I efteråret 2011, får Kommunen henvendelse om at sommerhuset tilsyneladende er bygget for tæt på skel.

Der er stadig ikke IBS-attest i sagen, ejer rykkes atter for den krævede dokumentation.

Januar 2012 modtager Byggeri en IBS-attest, der dokumenterer at sommerhuset er beliggende for tæt på skel mod vej, og at huset er for højt ift. lokalplanens bestemmelser om maksimal højde til kip på 5 meter og maksimal

facadehøjde på 3 meter (facades skæring med yderkant tag).

Af IBS-attesten fremgår det at højden til kip er 5,13 meter og at facadens skæring med yderkant tag er 3,19 meter.

Ifølge dansk lov er ejer i forbindelse med sin ejendom ansvarlig for sin rådgiver. Dvs., det altid er ejers ansvar at evt. byggeri overholder lovgivningen. En evt. tvist mellem ejer og rådgiver afgøres ved privatretsligt søgsmål. Naturklagenævnet har afgjort, at ejer bærer ansvar for sine rådgiveres fejl.

Ejer giver udtryk for at kommunes politikere har sagt *"at nu kunne vi bygge 15 % og hæve sommerhuset 50 cm over vej, det sidste af hensyn til forventet stigning af havene"*. Forvaltningen kan tilføje at grunden er beliggende i ca. kote 3,65 DVR90 og kravet til minimumssokkelhøjde ifølge kystdirektoratets vejledning er 2,00 DVR90 – dvs grunden er beliggende væsentligt højere end den krævede minimums sokkelkote.

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

Der er foretaget følgende skønsafvejning i forbindelse med indstilling om retslig eller fysisk lovliggørelse af sommerhuset:

Retlig lovliggørelse	Fysisk lovliggørelse
Overskridelsen af skelafstand er mod vejskel og dermed ikke direkte generende for nærtliggende naboer i denne konkrete sag	Der har været professionel rådgiver på sagen, der bør kende lovgivningen
Værdispild ved at nedrive/ombygge. (hensynet skal alene tages ved samfundsmæssig værdispild, hvilket der ikke er tale om)	Der er forlangt IBS-attest netop på baggrund af tvivlen om skelafstand og højde – alligevel er afstand til skel og højde på byggeriet ikke overholdt.
Proportionalitetsprincippet – hvor stor er genen for naboer ift. gene ved at påbyde ejerne at nedrive/ombygge.	Overskridelse af skelafstand vurderes ikke at være af bagatelagtig karakter (1,3 m)
Overskridelse af kip- og facadehøjde vurderes at være af mindre omfang	Der er fastlagt et niveauplan i byggetilladelsen – alligevel er højder på byggeriet ikke overholdt.
Strider mod administrationspraksis.	Kan danne præcedens for lovliggørelse af kommende byggerier

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

I den konkrete sag er der for sommerhusets vedkomne søgt om tilladelse, men ikke dispensation. Der er givet byggetilladelse med forudsætninger om at byggeriet skal overholde gældende regler.

Efter nuværende administrationspraksis, ville der højst sandsynligt ikke være meddelt dispensation til de nuværende ulovlige forhold, hvis der var ansøgt om det i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Og på den baggrund vil en dispensation nu, stride mod administrationspraksis.

Forvaltningen vurderer, at overtrædelsen af reglerne i lokalplan 3008, er væsentlige og vil kunne danne præcedens. Endvidere er den professionelle rådgiver i byggetilladelsen gjort opmærksom på at lovgivningen skulle overholdes – både med krav om IBS-attest og udmeldt niveauplan, der er hverken søgt eller meddelt dispensation.

Der er foretaget følgende skønsafvejning i forbindelse med indstilling om retlig eller fysisk lovliggørelse vedr. udhus og hegn i skel.

Retlig lovliggørelse	Fysisk lovliggørelse
Værdispild ved at fjerne/flytte udhus og hegn er ikke væsentlig (hensynet skal alene tages ved samfundsmæssig værdispild, hvilket der ikke er tale om)	Udhusets afstand til skel på 1,5 meter er med til at fortætte området.
	Hegnet er opsat uden tilladelse og er medvirkende til at området ikke fremstår "grønt"
	For begge forhold gælder at der efter nuværende administrationspraksis ikke ville være meddelt dispensation hvis der havde været ansøgt.
	Begge forhold er ikke af bagatelagtig karakter

Det er forvaltningens vurdering, at de ulovlige forhold skal fysisk lovliggøres. Byggeriet er udført uden tilladelse og i strid med lokalplan og vil efter nuværende administrationspraksis ikke kunne få dispensation.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles afslag på dispensation til sommerhus nærmere skel end 5,0 m., idet skelafstand under 5,0 m, som fastsat i lokalplanen, er med til at ændre indtrykket af området,

At der meddeles afslag på dispensation til sommerhusets kip- og facadehøjde der er overskredet med hhv. 13 og 19 cm, idet der ikke er særlige forhold der taler for en overskridelse (nyt hus),

At der meddeles afslag på dispensation til bibeholdelse af udhus idet udhuset med en afstand til skel på 1,5 m er med til at fortætte området og

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

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

Bilag

Brev fra ejer vedr. afstand til skel	727-2012-42974
naboindsigelse - Claus Peter Nielsen	727-2012-41104
Afsætningsplan fra landinspektør	727-2012-20997
Luftfoto 2010.pdf	727-2012-20985

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 26. marts 2012:

Afbud: Ingen

Et flertal på 4 (Hanne Broe, Kim Nørgaard, Vera Bruus Jørgensen, Theis Rubinke Sørensen) godkendte forvaltningens indstilling.

Et mindretal på 3 (Niels-Ulrik Bugge, Per Ringgaard, Niels Rosenberg) ønsker, at der gives dispensation til huset, men at hegn og udhus skal fysisk lovliggøres.

Forvaltningens bemærkninger fortsat

Formanden har begæret sagen genoptaget.

Der er siden sagens behandling i marts 2012, vedtaget ny lokalplan for området. Den nye lokalplan adskiller sig fra den tidligere på følgende, for sagen relevante, punkter:

Tidligere lokalplan 3008	Ny lokalplan 3031
Bebyggelsesprocent: 10	Bebyggelsesprocent: 15
For grunde under 600 m ² er det tilladt at opføre 60 m ² bebyggelse uanset bebyggelsesprocent	For grunde under 400 m ² er det tilladt at opføre 60 m ² sommerhus og 35 m ² carport/garage.
Bygningers afstand til skel: 5 m	Sommerhuse inkl. integreret carport/garage (under fælles tag) og udhus skal opføres minimum 5 m fra skel. Det gælder dog ikke bygninger opført på grunde under 400 m ² , hvor skelafstand til vej og sti kan reduceres til 2,5 m.

Det tidligere politisk besluttede afslag, blev påklaget af ejerne. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede for størsteparten, kommunens afgørelse i december 2013 og skrev således sammenfattende:

"Natur- og Miljøklagenævnet har hermed truffet afgørelse om, at nævnet ikke kan give klager medhold angående den del af sagen, der drejer sig om sommerhusets afstand til vejskel, om brændeskurets afstand til skel og om plankeværket. Det overlades til kommunen at søge disse forhold lovliggjort fysisk.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver den del af Odder Kommunes afgørelse af 26. marts 2012, der angår sommerhusets kiphøjde og facadehøjde, og klager får således på dette punkt medhold. Nævnet hjemviser denne del af sagen til fornyet behandling i kommunen med henblik på retlig lovliggørelse, dvs. dispensation til overskridelsen på henholdsvis 13 cm og 19 cm."

Den omhandlede grund er på 575 m² og giver mulighed for opførelse af 86 m² sommerhus svarende til en bebyggelsesprocent på 15 %. Det opførte sommerhus er netop 86 m² stort. Som grunden er udformet er der et "byggefelt" for et sommerhus på 15 x 13 m, altså 195 m². Forvaltningen vurderer at dette giver rig mulighed for at placere et sommerhus der overholder lokalplanens afstandsbestemmelser. Derforuden kan der placeres carport/udhus på et areal på 20 x 18 m, dvs. 360 m².

Forvaltningen finder det ikke hensigtsmæssigt, at der meddeles dispensation til afstand mod skel. Dette vil danne præcedens ved lignende sager som der efter forvaltningens kendskab til området, vil komme mange af.

Sagen vil uomtvisteligt danne præcedens da der ikke er en entydig særlig begrundelse for netop denne ejendom. Argumenter om at huset er pænt placeret på grunden og ikke generer naboer, vil kunne anvendes i rigtig mange sager i dette område. Meddeles der dispensation i dette tilfælde vil lighedsgrundsætningen skulle påses ved næste

lignende sag. Lighedsgroundsætningen lyder; "*Der må hverken forekomme direkte eller indirekte forskelsbehandling. Forvaltningsmyndighederne er således underlagt et krav om, at der ikke må gøres forskel på ensartede tilfælde*".

Når man køber en grund eller et sommerhus bør man som ejer gøre sig bekendt med hvad områdets lokalplan giver mulighed for. I denne sag har ejer benyttet sig af en professionel rådgiver som har et professionelt ansvar for at kende og vejlede indenfor lovgivningens rammer. Rådgiveren har ikke søgt dispensation ved ansøgning om byggetilladelse og således heller ikke fået denne.

Det skal bemærkes at udvalget i januar 2014 gav afslag på dispensation til et sommerhus hvor en tilbygning var opført 4,74 m fra skel, altså en overskridelse af lokalplans afstandsbestemmelser på 26 cm. Der var tale om et sommerhus beliggende indenfor lokalplan 3030 gældende for Dyngby – afstandsbestemmelserne der er de samme som i denne sag hvor lokalplan 3031 for Saksild er gældende. Der er i denne sag tale om en overskridelse på 1,3 m.

Der er den 23. januar 2014, udstedt påbud om fysisk lovliggørelse med frist til 1. august 2014.

Forvaltningen indstiller

At den tidligere beslutning om afslag på dispensation til sommerhus nærmere skel end 5,0 m, fastholdes.

At den tidligere beslutning om afslag på dispensation til bibeholdelse af udhus placeret 1,5 m fra skel, fastholdes.

At frist for fysisk lovliggørelse af sommerhus og udhus, som fast i påbud om lovliggørelse til den 1. august 2014, fastholdes.

Bilag

Brev fra ejer vedr. afstand til skel	727-2012-42974
naboindsigelse - Claus Peter Nielsen	727-2012-41104
Afsætningsplan fra landinspektør	727-2012-20997
Luffoto 2010.pdf	727-2012-20985

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

1. og 3. at godkendt. Udhus bortfalder i 3. at

2. at ikke godkendt.

Ole Lyngby Pedersen ønsker at meddele dispensation til det hele.

Punkt 14: Åbning eller delvis åbning af digitalt byggesagsarkiv

Åbning eller delvis åbning af digitalt byggesagsarkiv

Sagsfremstilling

14. Åbning eller delvis åbning af digitalt byggesagsarkiv

Doknr.: 727-2014-60859

Sagsnr.: 727-2011-2444

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Byggesagsarkivet samt en del miljøsager er gennem det sidste års tid scannet og ligger nu i et digitalt Fil-arkiv. Arkivet er over de sidste måneder bearbejdet, dvs. kontrolleret og tilrettet. Arkivet er således klar til borgerne og kan enten gøres fuldt åbent for alle eller med kontrolleret adgang. Der er både fordele og ulemper ved begge typer adgange. Der gøres rede for dette nedenstående.

Forvaltningen foreslår at borgere gives adgang til arkivet vha. NemID, dvs. at borgerne skal logge ind for at kunne se sager på egen ejendom.

Baggrund for sagen

Baggrunden for at scanne byggesagerne er, at få nemmere adgang til sagerne/dokumenterne og en mere sikker opbevaring. Samtidig er det et stort ønske at gøre sagerne tilgængelige for borgere, rådgivere og håndværkere som på den måde ikke skal omkring forvaltningen i åbningstiden for at få tegnings-/arkivoplysninger mv.

Forvaltningens bemærkninger

Alle byggesager som før blev opbevaret i reoler i kælderen samt arkiverede miljøsager, er indscannet (ca. 36.400 stk.). I aftalen med scanningsfirmaet indgår, at alle dokumenter (ca. 600.000 stk.) skal OCR-scannes (Optical character recognition) dvs. at alle dokumenter scannes for indhold af bestemte ord og oplysninger. Listen med disse ord er lang men indeholder bla. ord som "straf, syg, hospital, bank, vold, skilsmisse mv".

Der er ligeledes scannet for tal som har anstilling som et personnummer, dvs. maskin- og pc-skrevne tal; 6 + 4 cifre eller 10 cifre uden ophold. I alle de sager hvor der indgår dokumenter som indeholder et ord på OCR-listen, lukkes disse for borgerne indtil de er gennemgået og kontrolleret. Findes et ord eller cpr-nummer fjernes disse med et pdf-værktøj, så de ikke genskabes. Når dette er sket åbnes sagen og gøres tilgængelig.

Håndskrevne ord eller cpr-numre opfanges ikke i OCR-scanningen, men da forvaltningen har et grundigt kendskab til i hvilke sager dette kunne forekomme, er disse sager manuelt kontrolleret og enten rettet eller lukket. Alle miljøsager er lukkede.

Endvidere er alle sager vedr. rådhuset, banker, vandværker og renseanlæg lukkede, da disse kan være mål for kriminalitet/terror. Disse sager er overfor scannings-firmaet oplyst med adresse og ejendomsnummer og forvaltningen har kontrolleret at disse er lukkede.

Scanningsfirmaets scanningsoperatør har fra starten været instrueret i at håndterer personoplysninger korrekt, dvs. været instrueret i at hvert enkelt dokument skulle påses for evt. håndskrevne personnumre og at de fundne skulle overstreges.

Baggrunden for initiativet med at scanne byggesager stammer fra den nationale "Bølgeplan for obligatorisk digital selvbetjening". Opgaven er som sådan ikke på bølgeplanen, men er dog en naturlig følge af kravet til, at kommunerne skal stille en digital løsning til ansøgning om byggetilladelse til rådighed senest ultimo 2014 (Byg & Miljø).

Løsningen til dette hedder "Byg & Miljø" og forventes indført og implementeret i Odder i juni 2014. Samtidig vil det være formålstjenesteligt at borgere/ansøgere selv kan gå ind i Fil-arkivet og finde gamle tegninger og andre oplysninger i forbindelse med projektering og ansøgning.

Der vil, på trods af OCR-scanning og egen kontrol, stadig kunne være håndskrevne cpr-numre som scanningsoperatøren og forvaltningen har overset. Finder en borger et sådan vil dette hurtigt og nemt kunne fjernes. På forsiden af Fil-arkivet vil der stå en information om dette.

Ca. 60 kommuner har i dag skannet deres byggesagsarkiv og flere end halvdelen er gjort fuldt åbne/tilgængelige.

Vejle kommune fik i 2012 en indskærpelse fra Datatilsynet, da der i deres åbne byggesagsarkiv var blevet fundet et cpr-nummer.

I denne indskærpelse nævnes også problematikken omkring navne- og adressebeskyttelse. Forvaltningen har udarbejdet procedure for hvordan dette håndteres;

Navne- og adressebeskyttelse bagudrettet kan ikke fremfindes. Dvs. har en borger på et tidspunkt haft navne- og adressebeskyttelse og senere ophævet den igen, vil sagen på denne adresse og denne person ikke kunne lukkes da den ikke kan fremfindes. Der findes ingen tilgængelige registre hvor dette kan hentes. Problemet må anses at være minimalt da personen/borgeren selv har ophævet beskyttelsen igen. Fremadrettet kan forvaltningen via ESR (Ejendomsstamregistret) ugentligt søge de ejendomme frem hvor ejer eller beboer har ansøgt om navne- og adressebeskyttelse. Månedligt vil denne beskyttelses-liste blive gennemgået og sager på ejendommene vil blive lukket. Én gang årligt vil listen gennemgås for de beskyttelser der er ophævet og disse sager vil blive genåbnet. Erfaringsmæssigt er der 2-3 personer om måneden der søger om navne- og adressebeskyttelse. Det er kun ejere der vil kunne fremsøges i ESR. Er man blot beboer i/på en ejendom vil forvaltningen ikke kunne fremsøge eller få besked herom. Det skal dertil oplyses at man i Fil-arkiv kun kan søge på adresse eller ejendomsnummer og ikke en person.

Den tidsmæssige gevinst der kan opnås ved at borgerne selv kan tilgå deres arkiverede sager, hentes kun fuldt ud hvis arkivet åbnes uden NemID. Alternativt skal borgere(parter i en sag) eller ansøgere(rådgivere, håndværkere mv.) henvende sig til forvaltningen som derefter kan sende et link til en tidsbegrænset adgang (som det gøres lige pt). Samtidig vil en fuld åbning af arkivet, for forvaltningen at se, være den bedste løsning borgerservice-mæssigt men den er som beskrevet ovenfor også behæftet med nogle u hensigtsmæssigheder.

Forvaltningen indstiller

At det digitale bygningsarkiv åbnes og at der gives fri adgang

At arkivet fortsat bearbejdes, gennemgås, tilrettes og kontrolleres med faste frekvenser.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 20. maj 2014:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt