

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 22-09-2015

Mødedato Tirsdag d. 22. september 2015 kl. 15:00

Mødested Mødelokale nr. 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Revision af vandløbsregulativ for Fiskbæk.....	6
Orientering - Pulje til landsbyfornyelse: Balshavevej 5.....	8
Navngivning af interne veje i haveforeninger i Odder by.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1125 - Område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej 6.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1129 - Skovbakkeskolen i Odder.....	14
Forslag til lokalplan nr. 8008 - Vindmølleområde 8.V.3 ved Tendrup Vestermark.....	16
Anmodning om nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning af Kirkevej 50.....	19
Lokalplan 3029 - Tunøvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning og parkeringsareal.....	22
Lokalplan 3029 - Violvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning.....	25
Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse.....	27
Etablering af ny vej- og kloakforsyning ved Jernaldervej, Odder by.....	29

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2015-115848

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Godkendt

Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2015-115844

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Status på Grobshulevej

Kort orientering om de organisatoriske ændringer i forvaltningen

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Møde med Hou Havn

Afgørelse i sag på Præstevænget 12

Etablering flyveplads på Hølkenhavevej 1

Anmodning om aktindsigt i sag om vandløb på Åkær Gods

Justering af stiforløb i Vestermarken

Vandløbs vedligehold ved tilløb til Norsminde Fjord.

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2015-115811

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Status for godkendelsesarbejdet med husdyrbrug

DI's erhvervsklimaundersøgelse

Bilag

Status for landbrugsområdet - MTU d. 22-09-2015

727-2015-114602

DI's erhvervsklimaundersøgelse 2015

727-2015-115944

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Taget til efterretning

Revision af vandløbsregulativ for Fiskbæk

Sagsfremstilling

4. Revision af vandløbsregulativ for Fiskbæk

Doknr.: 727-2015-115818

Sagsnr.: 727-2014-6685

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Aarhus Kommune er i gang med at revidere vandløbsregulativer, herunder for Fiskbæk, der løber i kommuneegrænsen mellem Aarhus og Odder Kommune ved udløbet i Rævs Å.

Forvaltningen indstiller, at forslag til revideret regulativ, udarbejdet af Aarhus Kommune, godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund for sagen

Vandløbsregulativer er retsgrundlag for administration af kommunevandløbene. De indeholder bestemmelser om vandløbenes fysiske udseende, vedligeholdelse samt kommunens og lodsejernes forpligtelser og rettigheder ved vandløbet, og er derfor af stor betydning for såvel de afvandingsmæssige forhold som miljøet i og ved vandløbet.

Aarhus Kommune er i gang med at revidere vandløbsregulativer. Aarhus Kommune og Odder Kommune har 2 grænsevandløb; Rævs Å og Fiskbæk, der begge er offentlige og hvor kommunen er forpligtet jf. vandløbsloven til at uarbejde et regulativ.

Oplandet til Rævs Å er primært placeret i Odder Kommune, hvor Aarhus Kommune er vandløbsmyndighed til ca. 1,3 km vandløb. Omvendt har Fiskbæk hovedparten af sit opland placeret i Aarhus Kommune, hvor Odder Kommune er vandløbsmyndighed på ca. 1,7 km vandløb.

Forvaltningerne har indbyrdes aftalt, at revision af regulativ for Fiskbæk varetages af Aarhus Kommune, mens revision af regulativ for Rævs Å varetages af Odder Kommune.

Forvaltningens bemærkninger

Det gældende regulativ for Fiskbæk er senest revideret i 1995. Aarhus Kommune har udarbejdet forslag til regulativ for Fiskbæk, som forventes sendt i 8 ugers offentlig høring ultimo september 2015.

Indkommende forslag og indsigelser behandles, hvorefter forslaget for regulativet for Fiskbæk forelægges byrådet i begge kommuner til endelig godkendelse. Herefter annonceres det godkendte regulativ med klagefrist.

Forslaget til regulativ for Fiskbæk indeholder ingen ændringer i nuværende vedligeholdelsespraksis eller i de fysiske forhold i vandløbet, men betragtes som en juridisk ajourføring af regulativet fra 1995.

Der er ingen nuværende planer for revision af regulativet for Rævs Å.

Forvaltningen indstiller

At udkast til regulativ for Fiskbæk godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Bilag

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Orientering - Pulje til landsbyfornyelse: Balshavevej 5

Sagsfremstilling

5. Orientering - Pulje til landsbyfornyelse: Balshavevej 5

Doknr.: 727-2015-114702

Sagsnr.: 727-2014-18715

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen giver en orientering om status for sag med nedrivning af bygning Balshavevej 5, under pulje til landsbyfornyelse.

Baggrund for sagen

Miljø- og Teknikudvalget drøftede på møde den 29. april 2014 prioriteringsrækkefølge for indgåelse af frivillige aftaler vedrørende nedrivningspulje "pulje til Landsbyfornyelse".

På listen over ejendomme, som ikke har været beboet i mindst 3 år, eller som er ønsket medtaget på grund af dårlig tilstand, var Balshavevej 5 prioriteret højest, og der blev på den baggrund indledt dialog med ejeren for indgåelse af frivillig aftale om nedrivning.

Den 6. november 2014 blev der indgået aftale om frivillig nedrivning af dele af bygningen indgået.

Den 9. marts 2015 begyndte arbejdet med nedrivningen af dele af bygningen. Dette arbejde blev færdiggjort den 15. maj 2015.

Årsagen til at aftalen kun omfatter dele af bygningen var, at der er en lejer på ejendommen, som fortsat ønskede at benytte en del af bygningen, til sit erhverv. Dette ønskede ejeren at tilgodese og ville derfor ikke indgå frivillig aftale om nedrivning af hele bygningen. Den resterende del, er derfor stadig udlejet til erhverv.

Forvaltningens bemærkninger

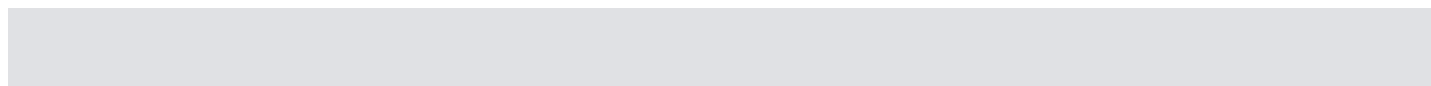
I aftalen med ejeren, er det specificeret hvilke forpligtelser Odder Kommune har overfor ejeren i forbindelse med den delvise nedrivning. Denne aftale er til fulde overholdt fra Odder Kommunes side.

Bygningen er nedrevet og bortfjernet på forsvarlig vis, grunden planeret og fremstår nu som et grusbelagt område, uden brokker eller uafproppede tekniske installationer. Under nedbrydning, blev ukendte kloaelementer afdækket, disse er ligeledes fjernet.

Ejeren har stadig ejerskabet af den resterende del af bygningen, samt de tilkørselsforhold, der tilhører dette. Den stedlige vedligeholdelsespligt er derfor stadigvæk ejerens.

Forvaltningen indstiller

At Miljø- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning



Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Orienteringern taget til efterretning. Der tages kontakt til ejer for at undersøge mulighederne for at få ryddet op på ejendommen eller nedrevet de resterende bygninger.

Navngivning af interne veje i haveforeninger i Odder by

Sagsfremstilling

6. Navngivning af interne veje i haveforeninger i Odder by

Doknr.: 727-2015-114780

Sagsnr.: 727-2015-16945

Åbent

Fmd. init.:

Resume

I henhold til Grunddataprogrammet, som skal kvalitetssikre Danmarks adresser, er kommunerne, af staten, blevet bedt om at oprette adresser i kolonihaveforeninger.

Baggrund for sagen

I Odder kommune er der tre kolonihaveforeninger. Fjerkræavlernes kolonihaveforening, Haveforeningen Højvænget og Haveforeningen Engparken. Ingen af disse tre haveforeninger har tidligere været registreret i Danmarks Adresse Register (DAR) hvilket er u hensigtsmæssigt i forhold til GPS, beredskab mv.

Der er lempelige regler til navngivning af veje i kolonihaveforeninger, og der lægges fra statens side op til, at man bibeholder de vejnavne, som haveforeningerne allerede har givet, og det er også tilladt med fortløbende nummerering.

Forvaltningens bemærkninger

Grunddataprogrammet lægger op til, at man kan bruge kolonihaveforeningernes navne som vejnavne, således at Haveforeningen Højvænget, med 15 haver, ville blive til Hf. Højvænget. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, da der vil kunne opstå forvirring i forhold til parcelhuskvarteret Højvænget. Kolonihaveforeningens bestyrelse har herefter foreslået Havestien. Af hensyn til deres interne administration bibeholdes deres fortløbende nummerering, som det fremgår af bilaget.

Haveforeningen Engparken, med 69 haver, har anvendt interne stier/veje på haveforeningens område. Foreningens bestyrelse foreslår, at man bibeholder de interne vejnavne, Solstien, Stjernebakken, Kirsebærstien, Humlestien, Regnbuestien, Månestien, Fedet, Rababerstien og Trekanten og at stamvejen kaldes Hf. Engparken. Af hensyn til deres interne administration bibeholdes deres fortløbende nummerering, se bilag.

Den sidste kolonihaveforening i Odder kommune, Fjerkræavlernes kolonihaveforening bliver adresseret til et allerede eksisterende vejnavn, nemlig Østermarksvej, hvorfor en navngivning af nyt vejnavn ikke skal finde sted.

Forvaltningen indstiller

At navngive vejen i Haveforeningen Højvænget, Havestien

At navngive stamvejen i haveforeningen Engparken, Hf. Engparken, med interne veje: Solstien, Stjernebakken, Kirsebærstien, Humlestien, Regnbuestien, Månestien, Fedet, Rabarberstien og Trekanten

Bilag

nummerering

Kort fra Haveforeningen Engparken over interne
veje

727-2015-114949

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Godkendt

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1125 - Område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder

Sagsfremstilling

7. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1125 - Område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder

Doknr.: 727-2015-114116

Sagsnr.: 727-2013-29714

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til lokalplan nr. 1125 har været i offentlig høring. Der er indkommet 5 høringssvar. Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 1125 vedtages endeligt.

Baggrund for sagen

Forslag til lokalplan nr. 1125 blev behandlet på Byrådsmøde d. 18.05.2015. Forslaget har efterfølgende været fremlagt i en 8 ugers offentlig høring fra d. 27.05.2015 til den 22.07.2015.

Lokalplanens hovedformål er, at sikre områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsområde.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven og Kommuneplan 2013-2015 – rammeområde 1.BL.8.

Forvaltningens bemærkninger

Ved høringens udløb d. 22.07.2015 var der indkommet 5 høringssvar.

Høringssvarene er en blanding af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser. Indsigelserne er beskrevet og besvaret i "Notat vedr. indsigelser og bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 1125", dok. nr. 727-2015-101058, som er bilagt dagsorden.

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

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 1125 vedtages endeligt.

At indsigelserne besvares i overensstemmelse med ovennævnte notat, dok. nr. 727-2015-101058.

At lokalplanens vedtagelse offentliggøres efter planlovens bestemmelser.

Bilag

Lokalplan 1125 Område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder

727-2015-117899

Notat vedr. indsigelser og bemærkninger til Forslag til lokalplan nr. 1125

727-2015-101058

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1129 - Skovbakkeskolen i Odder

Sagsfremstilling

8. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1129 - Skovbakkeskolen i Odder

Doknr.: 727-2015-112855

Sagsnr.: 727-2014-2078

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Lokalplan nr. 1129 er udarbejdet for at give mulighed for at etablere en ny Skovbakkeskole i Odder. Forvaltningen indstiller, at lokalplanen godkendes endeligt.

Baggrund for sagen

Sagen har tidligere været behandlet på byrådsmøde den 15. juni 2015. Lokalplanforslaget har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring fra den 24. juni til den 19. august 2015.

Lovgrundlaget er planloven og Kommuneplan 2013-2025 - rammeområde 1.OF.10.

Forvaltningens bemærkninger

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet følgende indsigelser og bemærkninger:

1. Rodstensgade 14, dok. nr. 727-2015-81480
2. Odder Spildevand, dok. nr. 727-2015-86691
3. Gersdorffsgade 17, dok. nr. 727-2015-104311
4. På vegne af Tværgade 10 og Holsteinsgade 31-41, dok. nr. 727-2015-104323

Indsigelserne er beskrevet og besvaret i "Notat om indsigelser og bemærkninger til lokalplan nr. 1129".

Offentlighedsfasen har givet anledning til, at der foretages en mindre ændring i lokalplanens bestemmelser. Det fremgår af lokalplanens redegørelsesdel at byggeri og omgivelser skal medvirke til håndtering af regnvand. Forvaltningen anbefaler, at det også fremgår af lokalplanens bestemmelsesdel, at der på de ubebyggede arealer kan etableres løsninger til nedsivning af regnvand lokalt (LAR).

Derudover anbefaler forvaltningen at ønske om at afholde et årligt statusmøde for naboejendommene i årene 2016 og 2017 efterkommes.

Kommuneplantillæg nr. 8

Indsigere ønsker, at tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-2025 trækkes tilbage, da det valgte projekt ikke har behov for en bygningshøjde op til 15 m. Kommuneplantillæg nr. 8 behandles sideløbende på møde i Økonomiudvalget. Det er forvaltningens anbefaling at indsigelsen imødekommes og kommuneplantillægget trækkes tilbage. Der skal som følge heraf ske en konsekvensrettelse af lokalplanen.

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 1129 vedtages endeligt med de mindre ændringer som beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

At indsigelserne besvares i overensstemmelse med "Notat om indsigelser og bemærkninger til lokalplan

nr. 1129.”

At lokalplanens vedtagelse annonceres efter planlovens bestemmelser.

At der afholdes et årligt statusmøde for naboerne i årene 2016 og 2017.

Bilag

Notat om indsigelser og bemærkninger indgået
i offentlighedsfasen for lokalplanforslag nr. 1129

727-2015-111491

Lokalplanforslag til offentlig høring

727-2015-117478

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Forslag til lokalplan nr. 8008 - Vindmølleområde 8.V.3 ved Tendrup Vestermark

Sagsfremstilling

9. Forslag til lokalplan nr. 8008 - Vindmølleområde 8.V.3 ved Tendrup Vestermark

Doknr.: 727-2015-101307

Sagsnr.: 727-2014-1897

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er udarbejdet et lokalplanforslag nr. 8008 for vindmølleområde 8.V.3 beliggende ved Tendrup Vestermark. Forvaltningen indstiller, at lokalplanforslaget godkendes og sendes i offentlig høring sammen med tilhørende Miljørapport.

Baggrund for sagen

Sagen blev sidst behandlet på møde i Miljø- og Teknikudvalget den 25. november 2014, hvor det blev besluttet, at harmoniforholdet (forholdet mellem tårn og vinger) kan omfatte mølletyper med et harmoniforhold op til 1:1,39.

Derudover er sagen behandlet på møde i Miljø- og Teknikudvalget den 28. oktober 2014, hvor det på baggrund af "Notat om behandling af forudgående offentlighed" blev besluttet hvilke høringssvar fra den foroffentlige høring, der skulle indarbejdes i VVM-redegørelsen. Det blev på baggrund af høringssvaren desuden besluttet at undersøge en alternativ placering af mølleanlægget længere mod nord.

Lovgrundlaget er planloven, miljøvurderingsloven, VVM-bekendtgørelsen, Vindmøllebekendtgørelsen, Bekendtgørelse om støj fra vindmøller og Kommuneplan 2013-2025.

Forvaltningens bemærkninger

Alternativ placering længere mod nord

Miljørapporten peger på, at der ved forslag-nord samlet set vil være en lidt mindre påvirkning af nærmeste naboer både hvad angår støj og visuel påvirkning. På den baggrund har forvaltningen vurderet, at det er forslag-nord, der skal indgå i lokalplanlægningen.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet udgør et areal på 4,3 ha til 2 vindmøller med tilhørende adgangsvej, koblingsstationer og de arealer, der er nødvendige som arbejdsarealer for opstilling og vedligeholdelse af møllerne.

Vindmøllerne forventes hver især at have en totalhøjde til vingspids på max. 125 m. Harmoniforholdet – forholdet mellem højde til nav og rotordiameter – skal være ens for alle tre møller og ligge mellem 1:1,1 og 1:1,39. Møllerne skal opstilles med en indbyrdes afstand på ca. 250 m.

Vindmøllerne er den almindelige type med tre vinger og lukket rørtårn. Møllerne skal males i en lys, grå farve, og de tre vinger skal fremstå med en mat overflade, så refleksioner undgås. Adgangsvej til mølleområdet etableres fra Oddervej.

Miljørapport

Det ansøgte projekt er underlagt "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" samt "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer".

Da konklusioner og vurderinger for projektet vil være ens i Miljøvurdering og VVM-redegørelse, er begge

undersøgelser samlet i ét dokument, herefter kaldet Miljørapport. Miljørapporten indeholder derfor udover de gængse oplysninger og vurderinger i en VVM-redegørelse også vurderinger om sundhed og overvågning i henhold til Miljøvurderingsloven.

Overordnet er Miljørapporten inddelt i følgende afsnit:

- Lovgivning og planlægning
- Projektet
- Miljøkonsekvenser hos naboer, herunder sundhed
- Landskab
- Påvirkning af miljøet i øvrigt
- Overvågning, afværgeforanstaltninger og manglende viden.

Jævnfør Miljørapporten kan det konstateres, at etablering af vindmøller inden for lokalplanområdet kan overholde gældende lovgivning.

Miljørapporten kortlægger de områder, der vil være fokus på i en efterfølgende overvågning. Det gælder almindeligvis støj, skyggekast, samt påvirkning af natur og grundvand.

På baggrund af Miljørapporten anbefaler forvaltningen, at Odder Kommune stiller krav om:

- at der efter møllernes opstilling inden for 3 måneder gennemføres kontrollerende støjmålinger, da det beregnede støjniveau ligger tæt på støjgrænsen.
- at der installeres miljøstop på vindmøllerne for at hindre skyggebelastning udover de 10 timer, der er fastlagt i kommuneplanens retningslinjer, da det højest beregnede niveau er 20,34 time for en enkelt naboejendom.
- at der etableres driftstop på den vestlige mølle ved vindhastigheder under 5-6 m/s i perioden 15. juli til ca. 15. oktober af hensyn til flagermus. Derudover skal læhegnet nord for den østlige mølle beskæres til en maksimal højde på 1,5 m.
- at der udarbejdes et overvågningsprogram for flagermus.
- at evt. oppumpet vand kontrolleres for blandt andet okker.
- at der foreligger en beredskabsplan for evt. oliespild inden vindmøllerne opstilles.

Borgermøde

Af "*Debatoplæg for vindmølleområder ved Tendrup Vestermark*" fremgår, at der afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Efter *Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi* § 9 skal opstiller desuden inden 4 uger før udløbet af høringsfristen for det offentliggjorte planforslag afholde et offentligt møde. På mødet skal opstilleren redegøre for opstillingens konsekvenser for de omkringliggende beboelsesejendomme, og Energinet.dk redegøre for værditabs- og køberetsordningerne.

Forvaltningen foreslår, at de to møder afholdes samme dag, således at borgermødet består af to dele, da der skal være en klar adskillelse mellem møderne. Det foreslås, at Odder Kommunes oplæg og debat udgør den første del af mødet og opstillerens redegørelse den sidste del.

Kommuneplantillæg nr. 9

Der er i sammenhæng med lokalplanforslaget udarbejdet et forslag til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-2025, der behandles i Økonomiudvalget og efterfølgende i Byrådet.

Forvaltningen indstiller

At forslag til lokalplan nr. 8008 vedtages og offentliggøres med en indsigelsesfrist på 8 uger efter planlovens bestemmelser.

At Miljørapport omfattende VVM-redegørelse og Miljøvurdering godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger jf. VVM- bekendtgørelsen og Miljøvurderingsloven.

At der afholdes borgermøde i henhold til forvaltningens bemærkninger den 9. november 2015 kl. 19 i Hundslund Hallen.

Bilag

Lokalplanforslag 8008 med kortbilag til MTU	727-2015-116429
Miljørapport resumé til MTU	727-2015-116568
Miljørapport til MTU	727-2015-116570

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse

Anmodning om nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning af Kirkevej 50

Sagsfremstilling

10. Anmodning om nedlæggelse af §14 forbud mod nedrivning af Kirkevej 50

Doknr.: 727-2015-115058

Sagsnr.: 727-2015-5404

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har modtaget en anmodning om nedlæggelse af et § 14 forbud, som hindrer, at ejendommen Kirkevej 50, matr. nr. 5a Randlev By, Randlev, nedrives.

Forvaltningen indstiller, at der ikke nedlægges et § 14 forbud.

Baggrund for sagen

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskulturs Planudvalg har anmodet Odder Kommune om at anvende planlovens § 14 og nedlægge et forbud mod nedrivning af ejendommen Kirkevej 50, matr. nr. 5a Randlev By, Randlev.

Efterfølgende har forvaltningen den 13. september 2015 modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af 3 udbygninger på ejendommen Kirkevej 50, jf. vedlagte luftfoto – det er bygningerne markeret med rødt, der søges nedrevet.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen Kirkevej 50 er udpeget som en del af kulturmiljøet i Over Randlev i den gældende kommuneplan. Ved udpegningen er lagt vægt på, at landsbyen har bevaret sin karakter af slynget vejby med åbne arealer og forte i landsbyens centrum, samt at flere af de oprindelige tre- og firelængede gårde er placeret helt ud til vejforløbet, hvilket giver et særligt fortættet landsbymiljø. Endelig har smedjen og landsbyskolen med gymnastiksal dannet grundlag for udpegningen.

Planlovens § 14 giver Byrådet mulighed for, at nedlægge et forbud mod at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan (§ 14 forbud). Forbuddet kan højst nedlægges for et år og skal tinglyses på ejendommen.

Jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 15 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om *'bevaring af eksisterende bebyggelse således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres'*. Bestemmelsen omfatter al bebyggelse, herunder landbrug.

Såfremt Byrådet vælger at nedlægge et § 14 forbud, skal der gøres opmærksom på planlovens § 49.

Af planlovens § 49 fremgår, at *'når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelse nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.'*

Overtagelsespligten gælder dog kun, *'hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud'*.

Hvor vidt kommunen i den konkrete sag kan blive pålagt at overtage ejendommen, kan der ikke gives et entydigt svar på. Det afhænger af hvorvidt taksationskommissionen eller en domstol vurderer, om der sker en væsentlig forringelse af ejendommens udnyttelsesmuligheder ved at forbyde nedrivning af ejendommen.

På side 756 i den kommenterede udgave af planloven fremgår, at det ifølge praksis, ikke er en tilstrækkelig begrundelse at det bedre kan betale sig at nedrive sit hus frem for at renovere det. Det gælder dog særligt, hvor der er en ældre lokalplan, og hvor ejeren har haft mulighed for gennem vedligeholdelse at bevare en bygning i rimelig stand.

Odder Museum har henvendt sig i sagen og oplyst, at Kirkevej 50 er den af de gårde, som med sine markante driftsbygninger ud til vejen er med til at skabe et særligt kulturmiljø i området omkring Præstegården i Over Randlev. Det gælder uanset driftsbygningerne ser dårlige ud og at der for nyligt er gået hul i taget på en af dem.

Museet finder i øvrigt generelt, at det er uheldigt, at de driftsbygninger som netop giver landsbyerne deres distinkte præg og karakter forfalder og opfordrer på den baggrund kommunen til f.eks. at beslutte, hvilke gårde der skal bevares og hvor det er uden betydning.

Forvaltningen har den 17. september 2015 besigtiget Kirkevej 50 og vurderer, at driftsbygningerne er i meget dårlig forfatning. En renovering af den eksisterende bygningsmasse vil være meget omfattende og bekostelig. Tagene på driftsbygningerne er delvist nedstyrtede, også ud mod Kirkevej. Endvidere er bundrem i bindingsværk i forrådnelse, og der er omfattende sætningsskader i murværket.

I den konkrete sag er der endnu ikke udarbejdet en lokalplan, der omfatter ejendommen. Desuden vurderer forvaltningen, at oplevelsen af det slyngede vejforløb og det fortættede landsbymiljø kan opretholdes på anden måde end ved sikring af Kirkevej 50 mod nedrivning i en lokalplan. Det kan f.eks. ske ved at den udbygning, der vender mod Kirkevej, erstattes af en tilsvarende bygning med samme placering. Alternativt af en muret mur eller bøgehæk (med højde minimum 1,8 m) med samme længde og placering.

I den forbindelse kan oplyses, at forvaltningen er i konstruktiv dialog med den kommende ejer af ejendommen med henblik på at finde en løsning, som skitseret ovenfor.

Forvaltningen indstiller

At Odder Kommune ikke nedlægger et § 14 forbud mod nedrivning af Kirkevej 50 hvilket meddeles Bygnings- og Landskabskulturs Planudvalg og Odder Museum.

Bilag

Tegning ifbm. ansøgning situationsplan -
201509405

727-2015-116412

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Ditte Marie Thejsen stemmer imod

Lokalplan 3029 - Tunøvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning og parkeringsareal

Sagsfremstilling

11. Lokalplan 3029 - Tunøvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning og parkeringsareal

Doknr.: 727-2015-110063

Sagsnr.: 727-2015-1890

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ansøgning om efterfølgende dispensation fra lokalplan 3029 vedr. vedligeholdelse af Tunøvej med ral og inddragelse af et rabatareal på ca. 82 m² som del af vejen har været i nabohearing. Der er indkommet 10 høringssvar. Forvaltningen indstiller, at den ansøgte efterfølgende dispensation imødekommes.

Baggrund for sagen

Rude og Saxild Strands Hus- og Grundejerforening har vedligeholdt Tunøvej med ral og inddraget en del af et rabatareal på ca. 82 m² som en del af vejen. Dette er sket på baggrund af byggeprojekt mv., som har gjort vejen nedslidt og hullet.

Efterfølgende er grundejerforeningen blevet opmærksom på, at det ovennævnte vedligehold med ral og inddragelse af rabatarealet er i strid med §§ 5.4 og 5.5 i lokalplan nr. 3029.

Af §. 5.4 fremgår, at vejstrækninger belagt med asfaltgranulat kan vedligeholdes med dette materiale. Øvrige veje skal vedligeholdes med vejgrus, stabilt grus, slotsgrus, stenmel eller hård komprimeret grus.

Af § 5.5 fremgår, at rabatter langs kørebaner skal forblive i græs. Der må ikke etableres fast belægning bortset fra græsarmeringssten og hård komprimeret grus i overkørslen og på gangarealer ved de enkelte sommerhuse.

Grundejerforeningen har derfor ansøgt Odder Kommune om efterfølgende dispensation fra lokalplanen på disse punkter til:

- fortsat at vedligeholde Tunøvej med ral, som vejen løbende er blevet vedligeholdt med siden 1992/93
- at reparere og udlægge ral på et indrettet parkeringsareal på 82 m² ud for Tunøvej 8.

Ansøgning om efterfølgende dispensation har været i nabohearing fra den 8. juli til og med den 10. august 2015.

Lovgrundlaget er planloven og lokalplan nr. 3029 - Sommerhusområde ved Rude og del af Saksild Strand.

Forvaltningens bemærkninger

Forhistorie

Den 24. november 2014 modtog forvaltningen en klage over inddragelse af et rabatareal på ca. 82 m² ud for Tunøvej 8 til vej-/parkeringsareal.

Klager ønskede, at Odder Kommune som vejmyndighed bad grundejerforeningen, som havde forestået arbejdet, om at retablere området i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 3029.

I brev af 21. januar 2015 traf forvaltningen afgørelse om, at nedlæggelsen af rabatarealet og inddragelse af det til vej-/parkeringsareal var af underordnet betydning i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Afgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der den 24. april 2015 ophævede Odder Kommunes afgørelse og hjemsendte sagen til fornyet behandling.

Herefter meddelte forvaltningen ved brev af 11. juni 2015 grundejerforeningen, at forholdet var ulovligt og skulle lovliggøres retlig eller fysisk. I den forbindelse påpegede forvaltningen, at det gjaldt såvel det inddragne rabatareal som belægningen på hele Tunøvej.

Med brev af 2. juli 2015 søgte grundejerforeningen herefter om efterfølgende dispensation fra §§ 5.4 og 5.5 i lokalplan 3029 til at bibeholde de udførte arbejder på hele Tunøvej, herunder inddragelse af rabatarealet ud for Tunøvej 8, også ved fremtidig vedligehold af vejen.

På den baggrund sendte forvaltningen ansøgningen i høring fra 8. juli til 10. august 2015.

Vurdering af ansøgningen

Ved høringens udløb d. 10. august var der modtaget 10 høringssvar. Høringssvarene indeholder bemærkninger og indsigelser, som er beskrevet og besvaret i vedlagte "Notat vedr. indsigelser og bemærkninger til ansøgning om dispensation fra lokalplan 3029", dok. nr. 727-2015-110175.

Forvaltningen har besigtiget arealerne og vurderer på den baggrund, at det ud fra en samlet vurdering, i den konkrete sag ikke er problematisk at anvende ral o.l. som vejmateriale i forbindelse med vejvedligehold samt at nedlægge en del af et rabatareal og inddrage det til parkering på Tunøvej. Baggrunden er, at vejen vurderes at være i orden tilgængeligheds- og trafikikkerhedsmæssigt såvel i forhold til motorkøretøjer som til svage trafikanter.

Desuden henvises til lokalplanens § 5.4, hvorefter vejstrækninger i lokalplanområdet fortsat kan vedligeholdes med visse eksisterende anvendte materiale – asfaltgranulat. Da Tunøvej siden 1992/93 løbende er blevet vedligeholdt med ral, anbefaler forvaltningen i tråd med bestemmelsen i § 5.4, at der efterfølgende meddeles dispensation til at vedligeholde Tunøvej med ral.

I den sammenhæng skal understreges, at inddragelse af et begrænset rabatareal til parkering og anvendelsen af det konkrete vejmateriale ikke bryder med det udtryk i sommerhusområdet, der ønskes opnået gennem lokalplanen. En efterfølgende dispensation som ansøgt vurderes dermed heller ikke at være i strid med lokalplanens hovedprincipper.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles efterfølgende dispensation fra §§ 5.4 og 5.5 i lokalplan 3029 til vedligeholdelse af Tunøvej med ral og inddragelse af et rabatareal til parkering som ansøgt af Rude og Saxild Strands Hus- og Grundejerforening, jf. Planlovens § 19

At indsigelserne besvares i overensstemmelse med "Notat vedr. indsigelser og bemærkninger til ansøgning om dispensation fra lokalplan 3029", dok. nr. 727-2015-110175

Bilag

Notat vedr. indsigelser og bemærkninger til
nabohøring_ Lokalplan 3029 _ Tunøvej -
efterfølgende dispensation til vejbelægning og
parkeringsareal

727-2015-110175

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Udvalget finder ikke at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.
Ole Lyngby Pedersen stemmer for forvaltningens indstilling.

Lokalplan 3029 - Violvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning

Sagsfremstilling

12. Lokalplan 3029 - Violvej - efterfølgende dispensation til vejbelægning

Doknr.: 727-2015-110937

Sagsnr.: 727-2015-12927

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Rude og Saxild Strands Hus- og Grundejerforening har ansøgt om efterfølgende dispensation fra lokalplan 3029 vedr. vedligeholdelse af Violvej med ral o.l.

Forvaltningen indstiller, at den ansøgte efterfølgende dispensation imødekommes.

Baggrund for sagen

Rude og Saxild Strands Hus- og Grundejerforening har vedligeholdt Violvej med ral siden 2007 for at reducere støv og andre gener fra bilkørsel på vejen, hvor der er en del gennemkørende trafik. De fleste af grundejerne er tilfredse med ralbelægningen, som løbende er blevet vedligeholdt af grundejerforeningen.

Efterfølgende er grundejerforeningen blevet opmærksom på, at det ovennævnte vedligehold med ral o.l. er i strid med § 5.4 i lokalplan nr. 3029, hvorfor de søger om efterfølgende dispensation til at gennemføre vedligehold af vejen med ral o.l.

Forvaltningens bemærkninger

Indledningsvist bemærkes, at forvaltningen har vurderet, at grundejerforeningen formodes at repræsentere et flertal af naboer, hvorfor der ikke er gennemført en naboorientering forud for sagens behandling.

Forvaltningen har besigtiget vejarealet og vurderer på den baggrund, at det ud fra en samlet vurdering, i den konkrete sag ikke er problematisk at anvende ral o.l. som vejmateriale på Violvej. Baggrunden er, at vejen vurderes at være i orden tilgængeligheds- og trafiksikkerhedsmæssig såvel i forhold til motorkøretøjer som svage trafikanter

Desuden henvises til lokalplanens § 5.4, hvorefter vejstrækninger i lokalplanområdet fortsat kan vedligeholdes med visse eksisterende anvendte materiale – asfaltgranulat. Da Violvej siden 2007 løbende er blevet vedligeholdt med ral, anbefaler forvaltningen i tråd med bestemmelsen i § 5.4, at der efterfølgende meddeles dispensation til at vedligeholde Violvej med ral.

I den sammenhæng skal understeges, at anvendelsen af ral som vejmateriale ikke bryder med det udtryk i sommerhusområdet, der ønskes opnået gennem lokalplanen. En efterfølgende dispensation som ansøgt er således heller ikke i strid med lokalplanens hovedprincipper.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles efterfølgende dispensation fra § 5.4 i lokalplan 3029 til Rude og Saxild Strands Hus- og Grundejerforening til vedligeholdelse af Violvej med ral, jf. Planlovens § 19.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Udvalget finder ikke at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.
Ole Lyngby Pedersen stemmer for forvaltningens indstilling.

Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse

Sagsfremstilling

13. Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse

Doknr.: 727-2015-114557

Sagsnr.: 727-2009-97464

Åbent

Fmd. init.:

Resume

På baggrund af ny vejlov, har forvaltningen udarbejdet nyt regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse. Forslaget til nyt regulativ indstilles til godkendelse

Baggrund for sagen

I forbindelse med vedtagelsen af den nye vejlov er blandt andet tidligere lovbekendtgørelse om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje blevet indskrevet i loven.

Dette indebærer, at kommunens regulativ af 14. december 2009 er forældet.

Ændringer i forhold til tidligere lovgivning:

I den nye vejlovs § 64 er det fastsat, at en grundejer kun kan pålægges at snerydde og glatførebekæmpe fortov og sti, som ligger i ubrudt forlængelse af en adgang til ejendommen. Det kaldes den "sænkede skovls princip".

Tilsvarende gælder, hvis pågældende ejer efter ansøgning har fået tilladelse til at etablere en ny adgang.

Der henvises til bilag F i regulativet.

Forvaltningens bemærkninger

Offentlige veje:

Der er ikke foretaget ændringer i henhold til hidtil praksis på vintervedligeholdelse, ligesom der ikke er foretaget ændringer i vintervejklasser i forhold til tidligere beslutninger.

Private fællesveje i bymæssig bebyggelse:

Sommerhusområder er omfattet af privatvejslovens regler i byzone. Det vil sige, at private fællesveje i sommerhusområder som udgangspunkt skal vintervedligeholdes som boligveje i byerne.

Dette anbefaler forvaltningen ændret som følger:

Odder Kommune har besluttet, at ejerne af ejendomme i sommerhusområder ikke har pligt til at vintervedligeholde på de veje, som er udlagt i sommerhusområder. De grundejere, der har behov for vintervedligeholdelse, sørger for dette.

Regulativet er godkendt af Østjyllands Politi den 8. september 2015.

Regulativet træder i kraft samtidig med, at det offentliggøres på oddernettet.

Forvaltningen indstiller

At regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse godkendes.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilling godkendt

Etablering af ny vej- og kloakforsyning ved Jernaldervej, Odder by

Sagsfremstilling

14. Etablering af ny vej- og kloakforsyning ved Jernaldervej, Odder by

Doknr.: 727-2015-96203

Sagsnr.: 727-2015-11872

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen søger byrådet om en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 420.000,- kr. til at etablere en ny 60 m asfaltvej inkl. kloakforsyning ved Jernaldervej 41, Odder by, samt fremføring af nyt kloakstik til Jernaldervej 100, matr. 14ø, Odder by, Odder.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har i 2015 solgt erhvervsarealer i Odder by ved Jernaldervej 41 og ved Jernaldervej 100. Ved Jernaldervej 41 skal der laves 60 meter ny vej, og hovedkloakforsyningen inkl. kloakstik skal føres frem til ejendommen. Ved Jernaldervej 100 skal der føres et nyt kloakstik frem til matr. nr. 14ø Odder by, Odder, jf. salgsbetingelserne.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår, at der etableres en ny 60 meter asfaltvej, som skal benytte som adgangsvej til Jernaldervej 41. Hovedkloakforsyningen etableres i vejen, og der føres et nyt regn- og spildevandstik ind til Jernaldervej 41. Der er frasolgt et erhvervsareal ved Jernaldervej 100, som arealoverføres til matr. 14ø Odder by Odder. Ved et kommende byggeri fremføres et nyt regn- og spildevandsstik fra eksisterende stamvejen til matr. 14ø Odder by, Odder.

Anlægsbudget for etablering af 60 meter asfalteret vej ved Jernaldervej 41, samt indlægning af ny kloakforsyning er som følgende:

· Etablering af arbejdsplads	20.000 kr.
· Etablering af vejanlægget	160.000 kr.
· Etablering af kloakforsyningen	160.000 kr.
· Vejbelysning	36.000 kr.
· Uforudsete udgifter, 10%	37.500 kr.
· Administrativt gebyr, 1,5%	6.500 kr.

I alt. 420.000 kr.

Vej- og kloakforsyningen ved Jernaldervej 41 forventes etableret i nov.-dec. 2015. Vejarealet er udlagt og optaget i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej.

Der er ikke afsat anlægsmidler på budget 2015 til etablering af nye veje og kloakforsyning ved Jernaldervej.

På anlægsbudgettet 2015 er der et rådighedsbeløb på 500.000,- kr. til byggemodning af 6 grunde ved Præstevænget. Der skal her forsat udføres anlægsarbejde svarende til ca. 80.000 kr. Herefter vil der restere et rådighedsbeløb på 420.000 kr..

Forvaltningen søger byrådet om et rådighedsbeløb og en anlægsbevilling på 420.000 kr. til etablering af 60 meter

vej, inkl. Kloakforsyningen. Anlægget foreslås finansieret af restoverskud fra byggemodning af 6 grunde ved Præstevænget svarende til 420.000,- kr. (500.000 kr.– 80.000 kr.).

Forvaltningen indstiller

At der udarbejdet et byggemodningsprojekt til etablering af 60 meter vej inkl. kloakforsyningen ved Jernaldervej 41.

At kloakstik til matr. nr. 14Ø Odder by, Odder, fremføres fra stamvejen, når et kommende byggeri igangsættes.

At kloakforsyning søges optaget som offentlig kloak ved Odder Spildevand A/S.

At der ydes en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 420.000 kr. til etablering af ny vej- og kloakforsyning ved Jernaldervej 41, finansieret af restoverskud fra byggemodning af 6 grunde ved Præstevænget.

At der gives en negativ anlægsbevilling og et negativt rådighedsbeløb på 420.000,- kr. til byggemodning af 6 grunde ved Præstevænget.

Bilag

Oversigtskort, Placering af ny 60m vej og kloakforsyning ved Jernaldervej, Odder by

727-2015-114870

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 22. september 2015:

Afbud: Ingen

Indstilles til godkendelse