

REFERAT Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 14-08-2018

Mødedato Tirsdag d. 14. august 2018 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Rude Havvej 3, By- og erhvervsudvikling af området.....	6
Arkæologisk udgravning inden for lokalplanområde 7005 i Ørting.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Oc.....	11
Endelig vedtagelse af Indsatsplan Hundslund.....	14
Vedtagelse af lokalplan nr. 7005 for åben lavt boligområde ved Smedegade i Ørting.....	17
Igangsættelse af lokalplanlægning for Snærildgårdområdet.....	21

Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2017-159414

Sagsnr.: 727-2017-20895

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Godkendt

Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2017-159415

Sagsnr.: 727-2017-20895

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Kysing Fjord forundersøgelse

Midler fra Velux

Orientering om formandens træffetid

Autocampere

Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2017-159417

Sagsnr.: 727-2017-20895

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Taget til efterretning

Rude Havvej 3, By- og erhvervsudvikling af området

Sagsfremstilling

4. Rude Havvej 3, By- og erhvervsudvikling af området

Doknr.: 727-2018-63842

Sagsnr.: 727-2016-25068

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Byrådet har afsat 8 mio. kr. på anlægsbudgettet for 2018 til by- og erhvervsudvikling af området ved Rude Havvej 3. Området ved Rude Havvej 3 og 5 er udlagt til erhvervsudvikling i kommuneplanen.

Byrådet har tidligere givet en anlægsbevilling til forundersøgelser, samt omlægning af Bøgebjerg Bæk ved Rude Havvej 3.

Forvaltningen søger byrådet om et tillæg til anlægsbevilling og et tillæg til rådighedsbeløb på 1.900.000 kr. til forundersøgelserne ved Rude Havvej 3. Tillægsbevillingen skal afholde omkostningerne til nedbrydning af ejendommen ved Rude Havvej 5, etablering af midlertidige p-pladser, køb og opsætning af Letbanens henvisningsmarkører samt rådgivning i forbindelse med planlægning af infrastruktur i området.

Baggrund for sagen

Lejemålet for Rude Havvej 5 ophører pr. 1 august, 2018. Ejendommen ved Rude Havvej 5 ønskes nedrevet og arealet ønskes ryddet for belægning og beplantning for at forberede en udnyttelse af arealet til en mulig letbaneperron samt parkering ved Rude Havvej 3-5. Anlægsmidler hertil ønskes afsat.

Århus Letbane har udviklet egne henvisningsmarkører, så brugerne af Letbanen nemmere kan finde frem til letbaneperronerne. Der ønskes afsat midler til køb og opsætning af letbanens henvisningsmarkører ved Rude Havvej 3-5, ved Assedrup samt ved Odder Station.

Der ønskes afsat midler til rådgivning i forbindelse med planlægning af infrastruktur området ved og omkring Rude Havvej 3-5.

Forvaltningens bemærkninger

Nedrivning af ejendommen, samt rydning af området ved Rude Havvej 5 forventes at antage:

Budget, Nedrivning af ejendom

Nedrivning	779.000,- kr.
Nedrivningstilladelse	3.000,- kr.
Rydning af beplantning	30.000,- kr.
Entreprise, forsikring	8.000,- kr.
Uforudsigelige omkostninger 15%	120.000,- kr.
Omkostninger i alt	940.000,- kr.

Forvaltningen ønsker afsat anlægsmidler til at lave en midlertidig parkeringsplads til ca. 80-100 p-pladser, som kan placeres nær ved letbanens banelegeme. De midlertidige p-pladser forventes fjernet igen, når der er vedtaget en ny

lokalplan for området og området skal udnyttes.

Budget, etablering af midlertidig grus parkering

Byggeplads og færdselsreguleringen foranstaltninger	35.000,- kr.
Afrømning og deponering af muld på parkeringsareal.	65.000,- kr.
Etablering af 80-100 stk. midlertidige grus parkeringspladser	200.000,- kr.
Uforudsigelige omkostninger 15%	45.000,- kr.
Omkostninger i alt	345.000,- kr.

Letbanen leverer 2 stk. henvisnings markører, som kommunen skal opsætte. Forvaltningen ønsker, at der opsættes yderlige 2 markører ved Rude Havvej samt 2 ekstra markører ved Odder Station. Ved opsætning af en markør ved Assedrup, skal der betales et nyt tilslutningsbidrag til el-forsyningen. Markører ved Rude Havvej og Odder Station forventes tilsluttet eksisterende vejbelysning, hvorfor der ikke skal betales et tilslutningsbidrag.

Budget, Opsætning af Letbane henvisnings markører:

Montering af 1 stk. markør ved Assedrup	15.000,- kr.
Tilslutningsbidrag til ny belysning	15.000,- kr.
Levering af 2 stk. master ved Rude Havvej	87.000,- kr.
Montering af 2 stk. master ved Rude Havvej	35.000,- kr.
Levering af 2 stk. master ved Odder Banegård	87.000,- kr.
Montering af 3 stk. master ved Odder Banegård	50.000,- kr.
15% usikkerhed	46.000,- kr.
Omkostninger i alt	335.000,- kr.

I forbindelse med anlæggelse af en letbanestation ved Rude Havvej 3-5 er det nødvendigt at undersøge nuværende infrastruktur for, at sikre sig at der unødigt opstår trafikale problemer omkring Århusvej og Rude Havvej. Forvaltningen ønsker at antage rådgiver til at belyse eventuelle trafikale problemer.

Budget, Rådgivning til planlægning af infrastruktur:

Rådgivning	225.000,- kr.
15% usikkerhed	30.000,- kr.
Omkostninger i alt	255.000,- kr.

Administrativ gebyr i alt	25.000,- kr.
Samlet anlægsbevilling i alt	1.900.000,- kr.

På budget 2018 er der afsat 8.000.000 kr. til Rude Havvej 3, By- og erhvervsudvikling af området, heraf er der tidligere givet en anlægsbevilling til forundersøgelser og omlægning af Bøgebjerg Bæk ved Rude Havvej 3 på 1.650.000 kr., hvorfor der er et rest budget på (8.000.000 kr. – 1.650.000 kr.) 6.350.000 kr.

Forvaltningen søger et tillæg til anlægsbevilling og et tillæg til rådighedsbeløb på 1.900.000 kr., som finansieres af afsatte rest midler på 6.350.000 kr. til Rude Havvej 3, By- og erhvervsudvikling af området.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 14. aug., 2018
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 20 aug., 2018
- Byrådet, den 27 aug., 2018

Forvaltningen indstiller

At ejendommen ved Rude Havvej 5 nedrives.

At der ydes et tillæg til anlægsbevilling på 1.900.000 kr. til nedrivning af ejendommen ved Rude Havvej 5, etablering af midlertidige p-pladser, samt midler til stationsmarkører ved letbanen og rådgivning til planlægning af infrastrukturen.

At det ydes et tillæg til rådighedsbeløb på 1.900.000 kr., finansieret af rammen afsat til by- og erhvervsudvikling af området ved Rude Havvej 3.

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Indstilles til godkendelse

Arkæologisk udgravning inden for lokalplanområde 7005 i Ørting

Sagsfremstilling

5. Arkæologisk udgravning inden for lokalplanområde 7005 i Ørting

Doknr.: 727-2018-79164

Sagsnr.: 727-2018-5093

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen ansøger Byrådet om et tillæg til anlægsbevilling og et tillæg til rådighedsbeløb på 500.000 kr. til arkæologiske udgravninger i området nord for Smedegade i Ørting

Der er fundet spor efter en til to middelaldergårde og Moesgaard Museum vil foretage yderligere arkæologiske udgravninger.

Baggrund for sagen

I forbindelse med forundersøgelserne til byggemodning af et nyt boligområde nord for Smedegade har Moesgaard Museum foretaget arkæologiske forundersøgelser i området. Moesgaard Museum har i den forbindelse fundet spor efter en til to middelaldergårde fra ca. 1500-1600 tallet. Fundende kræver, at der foretages yderligere udgravninger på ca. en måneds varighed.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har modtaget et af Slots- og Kulturstyrelsen godkendt budget til udgravning af byggemodningsområdet svarende til 500.000 kr.

I den oprindelige anlægsbevilling på 300.000 kr. til forundersøgelser er der ikke afsat midler til en udgravning af området, hvorfor forvaltningen søger om tillægsbevilling til, at kunne gennemføre udgravningerne.

De arkæologiske udgravninger forventes først at kunne udføres i efteråret 2018.

Grundet den sene opstart kan den planlagte byggemodning på arealet formentlig ikke udføres som planlagt og forvaltningen vil efter udgravningen fra Moesgaard udarbejde en ny tidsplan for den planlagte byggemodning.

På budget 2018 er der afsat en byggemodningsramme på 12.000.000 kr., heraf er der tidligere brugt 7.155.000 kr., hvorfor der er et restbudget i 2018 på 4.845.000 kr.

Der søges om et tillæg til anlægsbevilling og et tillæg til rådighedsbeløb på 500.000 kr., til anlægssagen vedr. forundersøgelser og projektering af boligområde ved Smedegade i Ørting. Tillæg til rådighedsbeløb finansieres af restbeløb på byggemodningsrammen som er 4.845.000 kr. i 2018.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 14. august 2018
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 20. august 2018
- Byrådet, den 27. august 2018

Forvaltningen indstiller

At der ydes et tillæg til anlægsbevilling på 500.000 kr. til arkæologiske udgravninger ved nyt boligområde, Smedegade i Ørting.

At der ydes et tillæg til rådighedsbeløb på 500.000 kr. til arkæologiske udgravninger, finansieret af rest byggemodningsrammen som er 4.845.000 kr. i 2018.

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Indstilles til godkendelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder

Sagsfremstilling

6. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder

Doknr.: 727-2018-85598

Sagsnr.: 727-2017-18855

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Lokalplan nr. 1140 er udarbejdet for at ændre lokalplanområdets anvendelse fra blandet bolig- og erhvervsformål til erhvervsformål.

Det indstilles, at lokalplan nr. 1140 vedtages endeligt med de mindre justeringer, som er beskrevet under forvaltningens bemærkninger og i det vedlagte bilag 4 – Notat om bemærkninger til planforslaget.

Baggrund for sagen

Det aktuelle planområde – se bilag 1 – har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 1125 for et område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder, vedtaget af Byrådet den 5. oktober 2015. Lokalplan nr. 1125 blev udarbejdet i forventning om, at bydelen generelt var under omdannelse og hurtigt ville udvikle sig fra overvejende erhvervsanvendelse til overvejende boligformål.

I den mellemliggende periode har det dog vist sig, at byomdannelsen ikke er blevet som forventet, siden området i 2015 ved lokalplan nr. 1125 ændrede anvendelse fra erhvervsformål til blandet bolig- og erhvervsformål. Området er således stort set uforandret siden den endnu tidligere lokalplan nr. 1022 for et område til erhvervsformål var det gældende plangrundlag.

Siden lokalplan nr. 1125 blev vedtaget, er der trådt planlovsændringer i kraft, som blandt andet har til formål at sikre gode og trygge betingelser for erhvervsudviklingen i Danmark. Kravene i planloven om, at kommunerne i sin planlægning forebygger miljøkonflikter i forhold til eksisterende erhvervsvirksomheder, er blev skærpet. Miljøkonflikter kan for eksempel opstå, når der bliver muliggjort etablering af nye boliger tættere på erhvervsvirksomheder.

Et første forslag til en ny lokalplan nr. 1140 med ganske få ændringer, som blandt andet skulle hindre flere udstykninger af individuelle boligparceller i området, har været fremlagt i offentlig høring i 2 uger fra den 13. til den 27. oktober 2017.

Til denne første version af forslag til lokalplan nr. 1140 er der indkommet bemærkninger, som også er relevante for det senere omarbejdede lokalplanforslag nr. 1140, der nu har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger – derfor er disse bemærkninger vedlagt som bilag 3 og kommenteret i bilag 4 – Notat om bemærkninger til planforslaget.

Den 30. april 2018 godkendte Byrådet et forslag til lokalplan nr. 1140, som udlagde området til erhvervsformål, og som efterfølgende har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. maj til den 26. juni 2018. Samtidig med offentliggørelsen af det omarbejdede planforslag blev det bekendtgjort, at Byrådet havde afgjort, at planforslaget ikke skulle miljøvurderes.

Omarbejdelsen af lokalplanforslag nr. 1140 til en erhvervslokalplan har forudsat et tillæg nr. 6 til kommuneplan 2017-2029, som ændrer område 1.BL.8 for blandet bolig og erhverv til område 1.E.8 for et erhvervsområde ved

Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder. Dette tillæg blev endelig vedtaget af Byrådet den 30. april 2018.

Lovgrundlaget er Planloven og Kommuneplan 2017-2029 rammeområde 1.E.8.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplan nr. 1140 udlægger lokalplanens område til lettere erhverv og området kan derved fremadrettet fungere som en overgangszone mellem de øvrige erhvervsområder nord for Stampmøllevej, som blandt andet kan anvendes til tungere erhverv som for eksempel entreprenørvirksomhed og industri og de rekreative naturområder i den fredede Stampmølledal og boligenklaverne syd for Stampmøllevej. Det senest offentliggjorte forslag til lokalplan nr. 1140 er vedlagt som bilag 2.

Lokalplanen udlægger området til lettere erhverv såsom administration, liberale erhverv, undervisning og andre mindre service- og håndværksvirksomheder, der ikke kan påføre omgivelserne væsentlige genevirkninger. Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 for erhverv der kun må give henholdsvis helt ubetydelige og ikke særlig væsentlige genevirkninger.

I lighed med, hvad der er gældende for de nord for beliggende erhvervsområder, kan der i lokalplanens område kun opføres enkelte boliger i tilknytning til virksomhedens drift, men der vil ikke kunne opføres nye boliger uden tilknytning til en virksomhed. Lokalplanen kan ikke hindre, at eksisterende lovligt etableret boliganvendelse uden tilknytning til en virksomhed kan fortsætte, indtil boliganvendelsen eventuelt af andre årsager ophører eller overgår til anden anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger desuden, at delområde 1 ikke kan udstykkes yderligere. Der fastlægges derudover bestemmelser for udstykning i delområde 2 i overensstemmelse med områdets ændrede anvendelse til erhvervsformål.

Der er ikke indkommet bemærkninger til det senest offentliggjorte forslag til lokalplan nr. 1140 ud over en forespørgsel om virksomhedsklassers betydning for erhvervsmæssig drift fremadrettet. På baggrund af denne forespørgsel samt bemærkningerne til det først fremlagte lokalplanforslag nr. 1140, der er vedlagt som bilag 3, foreslår forvaltningen, at lokalplan nr. 1140 vedtages endeligt med følgende justeringer:

På foranledning af bemærkninger fra SAMN foreslås redegørelsesteksten på side 18 og fodnoten til § 3.10 på side 21 som serviceoplysning tilføjet, hvilken befæstelsesgrad der er brugt som grundlag for den forudsatte afstrømningshastighed i spildevandsplanen.

På foranledning af bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling i Odder v/Ib Salomon foreslås redegørelsesteksten på side 7 tilføjet, at lokalplanområdet er nabo til den fredede Stampmølledal, som er et yndet rekreativt område.

Der er uddybende redegjort for de indkomne bemærkninger og forvaltningens forslag til justering af lokalplanen i det vedlagte bilag 4 – Notat om bemærkninger til planforslaget.

Forvaltningen vurderer, at disse justeringer er så ubetydelige, at de ikke kan give anledning til at gennemføre en supplerende høring af planforslaget.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 14. august 2018
- Byrådet, den 27. august 2018

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 1140 vedtages endeligt med de mindre justeringer, som er beskrevet under forvaltningens

bemærkninger samt i ”Notat om bemærkninger til planforslaget.”

At indsigerne besvares i overensstemmelse med ”Notat om bemærkninger til planforslaget”

Bilag

Bilag 1 - planlægningsområdet	727-2017-161728
Bilag 2 - offentliggjort forslag til lokalplan nr. 1140	727-2018-59715
Bilag 3 - bemærkninger til planforslaget	727-2018-86327
Bilag 4 - Notat om bemærkninger til planforslaget	727-2018-85636

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Indstilles til godkendelse

Endelig vedtagelse af Indsatsplan Hundslund

Sagsfremstilling

7. Endelig vedtagelse af Indsatsplan Hundslund

Doknr.: 727-2018-87494

Sagsnr.: 727-2018-5081

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i indsatsområdet Hundslund. Forslag til Indsatsplan Hundslund har været i høring i 12 uger. I høringsperioden er der ikke indkommet væsentlige bemærkninger.

Forvaltningen indstiller, at Indsatsplan Hundslund vedtages endeligt.

Baggrund for sagen

I henhold til Vandforsyningslovens § 13 skal Odder Kommune udarbejde en indsatsplan på baggrund af kortlægning og redegørelse udarbejdet af Naturstyrelsen (nu Miljøstyrelsen). Indsatsplanen er en handlingsplan, der beskriver de nødvendige indsatser for at beskytte grundvandet i et nærmere afgrænset område, som er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Indsatsplanen skal sikre, at der også i fremtiden kan indvindes grundvand af en god kvalitet. Indsatsplanen skal indeholde en vurdering og prioritering af, hvilke grundvandsbeskyttende indsatser, der skal iværksættes, herunder hvem der har ansvaret for indsatserne, og hvornår de konkrete indsatser skal gennemføres.

Konsulentfirmaet Orbicon har bistået forvaltningen ved udarbejdelse af indsatsplanen.

I december 2012 overdrog Naturstyrelsen kortlægning og redegørelse for indsatsområdet Hundslund til Odder Kommune. Indsatsområdet Hundslund er en del af indsatsområdet Hovedgård, som ligger i Horsens, Skanderborg og Odder Kommuner. Indsatsplan Hundslund omfatter udelukkende den del af OSD, der er beliggende i Odder Kommune.

Grundlaget for udarbejdelse af Indsatsplan Hundslund er Naturstyrelsens redegørelse og kortlægning af indsatsområdet Hovedgård.

Miljø- og Teknikudvalget har den 24.09.2012 vedtaget administrationspraksis for indsatsplanlægningen i Odder Kommune, som angiver nuværende samt nye indsatser og virkemidler, som kan tages i anvendelse i arbejdet med kommende indsatsplaner til beskyttelse af grundvandet mod forurening med nitrat og pesticider. De indsatser, der foreslås i planen, tager udgangspunkt i den vedtagne administrationspraksis.

Forvaltningens bemærkninger

Indsatsområdet omfatter Alrø Vandværk, Hadrup Vandværk, Hundslund Vandværk og Oldrup Vandværk.

Der har været afholdt 2 møder med Følgegruppen (vandværker i området og landbrugsorganisationer) og Koordinationsforum (interesseorganisationer).

Indsatserne i området er meget begrænsede. Indsatserne består af blandt andet overvågning af vandværkernes råvand, skånsom indvinding og sløjfning af brønde og borer. Ved Hundslund Vandværks borer skal kommunen sammen med vandværket desuden foretage undersøgelser inden for BNBO. Efterfølgende skal der vurderes på

eventuelle restriktioner.

Udkast til Indsatsplan Hundslund blev godkendt af Byrådet den 18. december 2017 og blev sendt i høring i 12 uger, fra den 22. december 2017 til den 16. marts 2018.

I høringsperioden indkom 2 høringssvar – Skanderborg Kommune og Miljøstyrelsen.

Skanderborg havde ingen bemærkninger til planen.

Miljøstyrelsen havde ingen formelle bemærkninger til planen, men havde følgende kommentar:

I indledningen står der: "indsatsområder udpeges inden for følsomme indvindingsområder, som igen udpeges inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)". Der gøres opmærksom på, at indsatsområder og nitrutfølsomme indvindingsområder ligeledes udpeges inden for indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD.

Ovenstående kommentar fra Miljøstyrelsen er indarbejdet i indsatsplanen.

I høringsperioden havde nogle landmænd over for landboforeningen udtrykt bekymring for, hvilke indsatser/restriktioner de ville blive pålagt på grund af Indsatsplan Hundslund. Forvaltningen indkaldte derfor Landboforeningen Odder-Skanderborg til et møde den 14.02.2018.

Landmændene var bekymret over tekst i det fremsendte høringsbrev, som Odder Kommune udsendte til alle lodsejere i Området med Særlige Drikkevandsinteresser - OSD. Der står følgende i brevet:

"Alle grundejere opfordres til at undgå brug af pesticider i sårbare og prioriterede områder."

Forvaltningen oplyste, at der var sendt enslydende høringsbrev til alle lodsejere i området, og sætningen var henvendt til villaejere. Forvaltningen tog den udtrykte bekymring til efterretning.

Udkast til Indsatsplan Hundslund kan ses via dette link:

<http://odder-sp.cowi.webhouse.dk/dk/vand/indsatsplan-hundslund/>

Planen findes også som pdf under Bilag.

Der er indkommet et høringssvar fra Landboforeningen Odder – Skanderborg efter høringsperiodens udløb, som derfor ikke er behandlet. Høringssvaret er vedhæftet som bilag.

Ifølge Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 448 af 10.05.2017 skal kommunen tage stilling til, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af indsatsplanen. Forvaltningen har foretaget en screening af planen, og vurderer på den baggrund, at Indsatsplan Hundslund ikke kan give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering med henvisning til § 10 i miljøvurderingsloven.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalg 14.08.2018
- Økonomiudvalg 20.08.2018
- Byrådet 27.08.2018

Forvaltningen indstiller

At Indsatsplan Hundslund vedtages endeligt og offentliggøres. Direkte berørte parter orienteres om vedtagelsen

At det offentliggøres, at Indsatsplan Hundslund ikke kræver miljøvurdering

Bilag

Høringssvar - Miljøstyrelsen	727-2018-32309
Høringssvar - Landboforeningen Odder - Skanderborg	727-2018-47049
Referat fra møde afholdt d. 14.02.2018	727-2018-25842
Indsatsplan Hundslund, juli 2018	727-2018-96637

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Indstilles til godkendelse

Vedtagelse af lokalplan nr. 7005 for åben lavt boligområde ved Smedegade i Ørting

Sagsfremstilling

8. Vedtagelse af lokalplan nr. 7005 for åben lavt boligområde ved Smedegade i Ørting

Doknr.: 727-2018-87822

Sagsnr.: 727-2017-20403

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Lokalplan nr. 7005 skal muliggøre udstykning af 8 parceller til opførelse af fritliggende enfamiliehuse – se beliggenheden på bilag 1.

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 7005 vedtages endeligt med den ubetydelige tilføjelse, som er beskrevet herunder.

Baggrund for sagen

Byrådet vedtog den 14. november 1988 lokalplan nr. 7001 for et område til boligformål i Ørting by. Denne lokalplan lægger op til, at hovedparten af lokalplanens område bebygges med fritliggende boliger opført som tæt-lav boligbebyggelse på samme storparcel. Inden for lokalplanområdet ligger dog også en enkelt parcel med et fritliggende enfamiliehus – ejendommen Smedegade 104, som er bebygget inden udarbejdelsen af lokalplan nr. 7001.

Ca. en tredjedel af det samlede område omfattet af lokalplan nr. 7001 er som storparcel anvendt til opførelse af 8 boliger med tilhørende carporte og udeopholdsarealer mv. tilhørende Andelsboligforeningen Smedekrogen. Siden har der ikke vist sig interesse for at opføre mere boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 7001.

Derimod er der nu en øget efterspørgsel i Ørting på grunde til fritliggende enfamiliehuse og der er ikke flere ledige grunde til salg i det nyudstykkede boligområde syd for Smedegade. På denne baggrund udarbejdes en ny lokalplan nr. 7005 for at muliggøre, at resten af området kan udstykkes til individuelle parceller til opførelse af fritliggende enfamiliehuse.

Indehaveren af Smedegade 104 har henvendt sig til forvaltningen og forespurgt om mulighed for at tilkøbe noget af kommunens areal, fordi ejendommens carport, der nu har fladt tag, ligger i skel, og derfor ikke ifølge bygge Lovgivingen kan forsynes med et tag med rejsning, hvilket indehaveren ønsker. Der er udarbejdet forslag til en købsaftale som muliggør udvidelse ejendommen Smedegade 104 med 500 m² til ca. 1.625 m² grundareal i alt.

Vejadgang fra Smedegade er fastlagt i og forudsættes videreført til at vejforsyne hele området omfattet af den gældende lokalplan nr. 7001. Med den kommende lokalplan nr. 7005 vil adgangsvejen på Andelsboligforeningen Smedekrogens storparcel således skulle forlænges og skulle forsyne mindre end halvdelen af de husstande, der oprindeligt er forudsat i lokalplan nr. 7001. Vejen vil i nødvendigt omfang blive opgraderet i forbindelse med byggemodning. Derfor indgår også et vejudlæg på andelsboligforeningens storparcel i det område, som er omfattet af den kommende lokalplan nr. 7005.

Udlægget af privat fællesvej på andelsboligforeningens ejendom vurderes ikke at forpligte kommunen til at overtage andelsboligens del af vejarealet, da denne fælles anvendelse er forudsat i den gældende lokalplan nr. 7001, og lodsejers nuværende eller forventelige anvendelsesmulighed ikke hindres med den kommende lokalplan nr. 7005, men lokalplanens vedtagelse vil muliggøre en overtagelse af vejarealet, hvis dette viser sig mest hensigtsmæssigt.

Derudover passerer det kommende lokalplanområde af flere vandledninger, og selv om den nøjagtige placering

skal verificeres hos forsyningsselskabet, forudses det at være mest hensigtsmæssigt at omlægge delstrækninger heraf, og at ledningsanlægget derefter servitutbeskyttes.

Lokalplanforslag nr. 7005 blev vedtaget af Byrådet den 30. april 2018 og har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. maj til den 26. juni 2018 - det offentliggjorte lokalplanforslag er vedlagt som bilag 2. Samtidig med offentliggørelsen af planforslaget blev det offentligt bekendtgjort, at Byrådet havde afgjort, at planforslaget ikke skulle miljøvurderes.

På grund af nærheden til Ørting Kirke har Moesgaard Museum foretaget prøvegravning i lokalplanområdet og har fundet rester af renæssancebebyggelse, hvilket kan få betydning for tidspunktet for byggemodning.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for boligområde 7.B.3 og omfatter kommunens ejendom, matr. nr. 16 ad, Ørting by, Ørting, der er på 12.803 m² og den privatejede boligparcel 16s, Ørting by, Ørting, der er på 1125 m² samt en mindre del på ca. 380 m² af Andelsboligforeningen Smedekrogens storparcel; matr. nr. 16ae, Ørting by, Ørting.

Lokalplanen skal muliggøre udstykning af 8 nye parceller på mindst 900 m² til og en arealmæssig udvidelse af den eksisterende boligparcel 16s, Ørting by, Ørting til ca. 1.625 m². Der fastlægges en udnyttelse af den enkelte grund på maksimalt 30 %, og at parcellerne kun kan bebygges med helårsboliger i form af fritliggende enfamiliehuse i maksimalt 1½ etage og 8,5 m højde. Desuden fastlægges der bestemmelser for bebyggelsernes materialevalg, som kan bidrage til en god indpasning i forhold til kvarterets eksisterende bebyggelse.

Der udlægges fælles færdselsareal, som giver vejadgang til områdets boligparceller og mod syd og vest desuden til fælles grønne friarealer for lokalplanområdets beboere. På baggrund af Byrådets ønske om mere natur i byerne, fastlægges det, at de fælles grønne friarealer skal fremstå som naturarealer med et lavt plejeniveau samt at der skal plantes vilde arter af træer og buske. Lokalplanen muliggør desuden etablering af anlæg til genanvendelse, håndtering og tilbageholdelse af regnvand både på private og fælles friarealer.

Lokalplanområdets fælles grønne friarealer ligger ud til og giver adgang til et tilstødende stort grønt friareal, som ejes af kirken og anvendes til forskellige friluftaktiviteter. Den direkte adgang hertil fra lokalplanens område kan bidrage til at sikre områdets nye beboere hurtig og nem kontakt til de nuværende beboere i bydelen. Der fastlægges byggegrænser 5 m fra lokalplanens vestlige afgrænsning for at sikre et dige, som er beskyttet i henhold til museumslovens § 29e og den karakteristiske hegnsbevoksning etableret på diget. Ligeledes sikres bevaring af et stort karaktergivende træ inden for områdets fælles grønne friarealer, som tydeligvis anvendes til leg af kvarterets børn.

Endelig sikrer lokalplanen, at der etableres en grundejerforening, som overtager og holder fællesarealerne – senest når 50 % af områdets nye boligparceller er solgt.

Med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 7005 vil lokalplan nr. 7001 blive afløst inden for området, der er omfattet af lokalplan nr. 7005.

Der er i høringsperioden indkommet 4 bemærkninger/forslag til lokalplanen, der er vedlagt samlet som bilag 3 – Indkomne bemærkninger til planforslaget.

Andelsboligforeningen Smedekrogen ønsker ikke, at lokalplanområdet vejforsynes via den private fællesvej, som i den hidtil gældende lokalplan nr. 7001 er udlagt til at vejadgang for dobbelt så mange nye boligenheder. For at nedbringe tidsforbruget til græsslåning på den eksisterende sti på kirkens arealer, ønsker menighedsrådet et alternativt forløb af lokalplanområdets stiforbindelser, som ville forudsætte et nyt gennembrud i det beskyttede dige. Der foreslås desuden berigtigelse af en del skel og ensartet hækbepantning samt et befæstet og belyst kommunalt

stiforløb fra enden af Smedegade mod nord til Bilsbækvej.

Størstedelen af de foreslåede stiforbindelser vil passere arealer, som ikke ligger inden for lokalplanens område, og som kommunen ikke ejer. Lokalplaner kan ikke fastlægge arealreservationer eller bestemmelser for anvendelsen af arealer, der ligger uden for lokalplanens område. Anvendelse af areal til en offentlig sti vil forpligte kommunen til at beholde/overtage stiaarealet – uanset om det ligger inden for eller uden for lokalplanens område.

I realiteten er den eksisterende strækning af vejforløbet Smedegade mod nord til Bilsbækvej ikke væsentligt længere end et stiforløb henover lokalplanens område og kirkens areal. Adgangen til kirkens areal fra lokalplanens grønne friarealer er desuden kun tænkt som en sekundær passage, som også af hensyn til lokalplanområdets nye beboere ikke anlægges til offentlig færdsel, men skal bidrage til samværet omkring friluft aktiviteter. Passagen gennem diget til kirkens areal er placeret samme sted som i dag, og ændringer heraf vil medføre et eller flere nye gennembrud i det beskyttede dige, som det blandt andet er lokalplanens formål at sikre mod tilstandsændringer.

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at ingen af de ovennævnte bemærkninger giver anledning til justeringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Forsyningsvirksomheden SAMN har foreslået at der i lokalplanens bestemmelser fastlægges en maksimal befæstelsesgrad på 35%, for at opnå overensstemmelse med spildevandsplanens forudsatte afstrømningshastighed. Forvaltningen vurderer, at det er ufleksibelt og uhensigtsmæssigt at fastlægge befæstelsesgrader i lokalplanbestemmelser. I stedet for foreslås redegørelsesteksten på side 21 og fodnoten til §§ 6.2 og 6.3 på side 24 som serviceoplysning ændret til: *"Uanset bebyggelsesgrad skal overfladevand tilbageholdes på eget grund, således at afstrømningshastigheden kan håndteres inden for rammerne af gældende spildevandsplan. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er forudsætningen for dette en befæstelsesgrad på maksimalt 35%."*

De indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget er uddybende behandlet i bilag 4 – Notat om bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lovgrundlag:

Lov om planlægning (LBK nr. 50 af 19/01/2018).

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018
- Byrådet, den 27. august 2018

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 7005 vedtages endeligt med den ubetydelige tilføjelse, som er beskrevet ovenfor

Bilag

Bilag 1 - Beliggenhed og planlægningsområde	727-2017-175159
Bilag 2 - Offentliggjort forslag til lokalplan nr. 7005	727-2018-87884
Bilag nr. 3 - indkomne bemærkninger til planforslaget	727-2018-87816
Bilag 4 - Notat om indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget	727-2018-87682

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 14. august 2018:

Afbud: Claes Jensen

Indstilles til godkendelse

Igangsættelse af lokalplanlægning for Snærildgårdområdet

Sagsfremstilling

9. Igangsættelse af lokalplanlægning for Snærildgårdområdet

Doknr.: 727-2018-96363

Sagsnr.: 727-2011-9997

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Arkitektfirmaet CJ Arkitekter har på vegne af bygherrer, Jesper Holm og Martin Damsgaard, fremsendt bebyggelsesplan med beskrivelse for nyt boligområde ved Snærildgård.

Forvaltningen indstiller, at det fremsendte projekt danner grundlag for udarbejdelse af lokalplan.

Baggrund for sagen

Snærildgårdområdet udgør et areal på 38.430 m² og omfatter matr. nr. 2x, 2r og 2a, alle Snærild by, Odder. Arealet afgrænses mod vest af Snærildvej og mod nord, øst og syd af et nyt boligområde, Odder Vestby, lokalplanlagt i lokalplan nr. 1113.

Det er hensigten, at det ansøgte boligområde ved Snærildgård, skal indgå i sammenhæng med områdets overordnede struktur og det omkringliggende landskab. Denne sammenhæng ses bl.a. ved den grønne kile som i "Strukturplan for rammeområde 1.B.38", er planlagt for at give en visuel forbindelse mellem Bendixminde og Snærildgård. Med den ansøgte bebyggelsesplan bevares hovedbygningen på Snærildgård og adgangsvejen får funktion af et hovedstrøg, med "torv", legeplads, gæsteparkering, fælles nyttehaver osv.

Visionen er at etablere et boligområde, der understøtter et liv, hvor der er rum for fællesskab og mulighed for at leve i tæt tilknytning til naturen og det omkringliggende landskab. Det ønskes at gøre det sociale liv til en væsentlig kvalitet i området. Dette gøres muligt ved at optimere udearealerne med forskellige mødesteder og aktiviteter som giver mulighed for visuel kontakt og at skabe tilhørsforhold, nærvær, tryghed og samvær.

Bebyggelsesprocenten er 40 for området som helhed. Med et gennemsnitligt boligareal på 120 m² svarer det til 128 boliger. bebyggelsesplanen giver mulighed for en variation af boligtyper som lejlighed og tæt/lave boliger. Der er som udgangspunkt arbejdet med boligtyper til "den unge familie og de "aktive ældre".

Boligerne skal have et klart formmæssigt udtryk, der refererer til de omkringliggende énfamiliehuse. Boligerne skal primært opføres i enkle materialer som tegl, skiffer, træ, plader o.l.

Der er desuden arbejdet med at skabe en sammenhæng mellem naturen og de bebyggede arealer. Det er ønsket, at landskabet skal bearbejdes, så det står naturligt med høje græsser, bevarede træer, nye frugttræer og "naturligt" terræn.

Lovgrundlaget er Planloven og Kommuneplan 2017-2029, rammeområde 1.B.38.

Forvaltningens bemærkninger

Ved udarbejdelse af "Strukturplan for rammeområde 1.B.38" blev der lagt vægt på, at områdets kulturhistorie blev "fortalt" og var med til at give identitet til det nye boligområde. Der blev derfor udlagt en grøn kile mellem Snærildgård og Bendixminde. Desuden blev gravhøjen sydøst for Snærildgård reableret, og et gennemgående jorddige blev bevaret.

Den ansøgte bebyggelsesplan, med bevaring af hovedbygningen og med understregning af den grønne kile som et gennemgående hovedstrøg, er således i overensstemmelse med "Strukturplan for rammeområde 1.B.38". Bebyggelsesplanen lægger til grund, at stuehuset bevares og indrettes til fælleshus, samt at længerne og den resterende bebyggelse rives ned. Det er forvaltningens anbefaling, af lokalplanen skal indeholde bevarende bestemmelser for hovedhuset for at sikre, at de overordnede tanker fra "Strukturplan for rammeområde 1.B.38" gennemføres.

Boligtyper

Bebyggelsesplanen åbner op for, at der etableres boliger med både lodret og vandret lejlighedsskel. Det giver mulighed for at få en variation både i beboersammensætningen og i bebyggelsens udseende. Det giver ligeledes mulighed for at beboere kan flytte internt i området, hvis der gennem livet opstår nye krav til boligen.

Spørgsmål, om der kan bygges i 2 etager med vandret lejlighedsskel, blev behandlet på møde i Økonomiudvalget den 2.6.2008, hvor det blev besluttet, at der skulle tages stilling hertil ved behandling af et konkret projekt. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen giver mulighed for begge boligtyper og at det afsøges i lokalplanprocessen hvilken fordelingsnøgle, der skal være mellem de enkelte boligtyper, tæt/lav boliger og etageboliger.

For at muliggøre, at der kan etableres etageboliger, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017-2029, hvor etageboliger fremgår af den generelle anvendelsesbestemmelse som det også er gældende for rammeområde 1.B.39, der ligger nord for Stampmøllebækken. Sag om udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2017-2029 behandles sideløbende på møde i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 20.8.2018.

Beplantning

Som det beskrives i materiale om bebyggelsesplan, ønsker bygherrer at bevare så meget af den eksisterende beplantning, som det er muligt i forhold til den ønskede bebyggelse. Bygherrer samarbejder pt. med firma for at komme nærmere, hvilken beplantning, der kan bevares. Forvaltningen anbefaler, at lokalplanen indeholder bestemmelser herom.

Sagens gang

· Miljø- Teknik og Klimaudvalget den 14.8.2018

Forvaltningen indstiller

Forvaltningen indstiller at udarbejdelse af lokalplan for Snærlidgårdområdet igangsættes som beskrevet under forvaltningens bemærkninger.

At stillingtagen til etageboliger afventer beslutning fra møde i Økonomi- og erhvervsudvalget den 20.8.2018.

Bilag

Strukturplan for Odder vest, farvelagt.pdf

727-2009-894614

Præsentationsmappe

727-2018-96422

Afbud: Claes Jensen

Et flertal bestående af Venstre, Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre besluttede, at første række mod Stampmølle dalen skal holdes i 1 etage. John Rosenhøj (DF) stemte imod, da han ikke ønsker 2 etager.