

# **REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 02-05-2017**

**Mødedato** Tirsdag d. 02. maj 2017 kl. 15:00

**Mødested** Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Projekteringen af byggemodning i rammeområde 1B.39, Odder Vestby.....	6
Projektering af cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby.....	8
Dispensation fra krav om mindste grundstørrelse - Ørnevej 24.....	9
Terrænregulering og støttemur i skel - Præstevænget 16.....	12
Orientering om kommende lovliggørelsessager i Rosensgade nr 102 - 122.....	14
Anmodning om igangsætning af lokalplanlægning til ændring af lokalplan nr. 1119.....	16
Igangsætning af ny lokalplanlægning for Rådhusgade 54 til afløsning af lokalplan nr. 1104.....	18
Igangsætning af lokalplanlægning for friluftaktiviteter ved Sondrup Strand.....	20

# **Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden**

## **Sagsfremstilling**

### **1. Godkendelse af forslag til dagsorden**

Doknr.: 727-2016-173865

Sagsnr.: 727-2014-24005

**Åbent**

**Fmd. init.:**

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

**Afbud:**

Godkendt

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

### **Sagsfremstilling**

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

Doknr.: 727-2016-173866

Sagsnr.: 727-2014-24005

**Åbent**

**Fmd. init.:**

#### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

##### **Afbud:**

Kort information fra Renosyd. Spørgsmålet om ammenlægning af varmeproduktion Renosyd og Skanderborg fjernvarme forventes at blive taget op igen til efteråret.

Sommertur til Nordvestjylland i forbindelse med næste udvalgs møde den 30. maj.

Taget til efterretning.

## **Punkt 3: Efterretningsliste**

### **Sagsfremstilling**

#### **3. Efterretningsliste**

Doknr.: 727-2016-173867

Sagsnr.: 727-2014-24005

**Åbent**

**Fmd. init.:**

Bladet: Byplan Nyt, marts 2017

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

**Afbud:**

Taget til efterretning

# Punkt 4: Projekteringen af byggemodning i rammeområde 1B.39, Odder Vestby

## Sagsfremstilling

### 4. Projekteringen af byggemodning i rammeområde 1B.39, Odder Vestby

Doknr.: 727-2017-53559

Sagsnr.: 727-2017-7667

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

Forvaltningen søger Byrådet om en anlægsbevilling samt et rådighedsbeløb på 660.000 til at afholde omkostninger til udarbejdelse af et byggemodningsprojekt indenfor rammeområde 1B39 i kommuneplanen, Odder Vestby.

#### Baggrund for sagen

Kommunen er i gang med at byggemodne de sidste 10 grunde i rammeområde 1.B.38, Odder Vestby, hvorefter området er fuldt udnyttet for yderlige kommunale udstykninger.

Forvaltningen er derfor begyndt at forberede en byudvikling af rammeområde 1.B.39 i kommuneplanen. Forslag til lokalplan forventes forlagt Byrådet i starten af 2. halvår af 2017 med en mulig godkendelse i december 2017.

#### Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har indgået en aftale med det rådgivende firma Land & Plan om at levere et forprojekt inden udgang af maj måned og et færdigt byggemodningsprojekt, medium december 2017.

Forvaltningen har valgt at igangsætte en forprojektering for at kunne afklare det nødvendige arealbehov til veje, stier, grøfter og bassiner, samt plads til forsyningerne og beplantningen. Udformning og materialevalg af regnvandsløsninger skal klarlægges, så en udarbejdelse af et færdigt byggemodningsprojekt kan i gang sættes umiddelbart efter Byrådets behandling af forslaget til lokalplanen.

Forvaltningen forventer at kunne søge Byrådet om en anlægsbevilling til et byggemodningsarbejde i december 2017, samtidig med at lokalplanen færdigbehandles af Byrådet. En byggemodning af området forventes at kunne igangsættes januar 2018 og anlægsarbejdet må antages at vare året ud.

Salg af parcelgrunde i rammeområde 1.B.39 forventes at kunne igangsættes til påske i 2018.

Markarealer i rammeområdet 1.B.39 er i øjeblikket forpagtet ud. Forpagteren er adviseret om at kontrakten vil blive ophævet efter høsten 2017.

#### Budget:

- Forprojektering og projektering af en byggemodning.	435.000 kr.
- Terrænnivellement, opmåling og afsætning.	30.000 kr.
- Geotekniske borer i kommende veje og regnvandsbassiner.	100.000 kr.
- Uforudsete omkostninger 15%.	85.000 kr.
- Administrativt gebyr 0,015%.	10.000 kr.

**I alt** **660.000 kr.**

På budget 2017 er der afsat en byggemodningsramme på 13.000.000 kr. og der er overført 3.000.000 kr. fra 2016. I 2017 har der været et forbrug på 85.000 kr. hvorfor rest byggemodningsrammen udgør 15.915.000 kr.

Forvaltningen søger om en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 660.000 kr. til projektering af kommende byggemodning i rammeområde 1B.39, Odder Vestby, som finansieres af byggemodningsrammen i 2017.

#### Forvaltningen indstiller

**At projekteringen af byggemodning i rammeområde 1B.39, Odder Vestby igangsættes.**

**At der ydes en anlægsbevilling på 660.000 kr. til projektering af byggemodning i rammeområde 1.B.39, Odder Vestby.**

**At der ydes et rådighedsbeløb på 660.000 kr., finansieret af byggemodningsrammen for 2017.**

## **Bilag**

Oversigtkort, Projektering af byggemodning i Rammeområde 1B.39, Odder Vestby	727-2017- 55604
---	--------------------

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

**Afbud:**

Indstilles til godkendelse

## **Bilag**

Oversigtkort, Projektering af byggemodning i Rammeområde 1B.39, Odder Vestby

## Punkt 5: Projektering af cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby

### Sagsfremstilling

#### 5.1 Projektering af cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby

Doknr.: 727-2017-54563

Sagsnr.: 727-2017-7832

Å...bent

### Resume

Forvaltningen søger Byrådet om en anlægsbevilling samt et rådighedsbeløb på 510.000 kr. til at afholde omkostningerne til udarbejdelse af et projekt til etablering af en cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby.

### Baggrund for sagen

Med en forestående byudvikling af rammeområdet 1B.39 i kommuneplanen vil der være et behov for at kunne krydse Stampmølle Bæk med en cykel- og gangbro, således at kommende beboere kan få adgang til eksisterende stisystem ved Odder Vestby. En cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk vil også give de eksisterende beboere ved Odder Vestby adgang til de rekreative områder nord for Stampmølle Bæk.

I lokalplan nr. 1110 og i planlægningen af strukturplan for rammeområdet 1B.39 er der skabt mulighed for at krydse Stampmølle Bæk med en cykel- og gangbro. Tilslutningen af cykel- og gangbro er planlagt i forlængelse af eksisterende sti b-c, som er anvist på kortbilag 3 i lokalplan nr. 1110.

### Forvaltningens bemærkninger

På budget 2017 er der afsat 3.200.000 kr. til at etablere en cykel- og gangbro over Stampmølle Bæk i året 2018.

Det vil være hensigtsmæssigt om broen kunne etableres i den første halvdel af 2018. Så kan broen tilkøbes de kommende stier i rammeområdet 1B.39, som er planlagt udført samme år. Forvaltningen ønsker derfor at kunne påbegynde projektering af en cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk i 2017.

Forvaltningen har i 2016 udarbejdet et projektforslag til etablering af cykel- og gangbro. Forslaget er vedlagt som bilag til denne sagsfremstilling.

Forvaltningen har ligeledes indhentet overslag på rådgivning til projektering af en cykel- og gangbro. På baggrund af overslagspriserne er budgettet for projektering af en cykel- og gangbro som følger:

### Budget:

- Projektering af en cykel- og gangbro. 260.000 kr.
- Terrænnivellement, opmåling og afsætning. 15.000 kr.
- Geotekniske boringer ved ankersteder og bropiller. 160.000 kr.
- Uforudsete omkostninger 15%. 65.000 kr.
- Administrativt gebyr, 0,015%. 10.000 kr.

**I alt 510.000 kr.**

På budget 2017 er der afsat en byggemodningsramme på 13.000.000 kr. og der er overført 3.000.000 kr. fra 2016. I 2017 er der brugt 85.000 kr. af rammen, og der er tidligere anmodet om 660.000 kr. til projektering af byggemodning i 1B.39, hvorfor rest byggemodningsrammen udgør 15.255.000 kr.

Forvaltningen søger om en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 510.000 kr. til projektering af en cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby, som finansieres af byggemodningsrammen i 2017.

### Forvaltningen indstiller

At projekteringen af en cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby igangsættes.

At der ydes en anlægsbevilling på 510.000 kr. til projektering af en cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk, Odder Vestby.

At der ydes et rådighedsbeløb på 510.000 kr., finansieret af byggemodningsrammen for 2017.

### Bilag

Oversigtskort, Placering og mulig udformning af cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk. 727-2017-55686

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:

### Afbud:

Indstilles til godkendelse

### Bilag

Oversigtskort, Placering og mulig udformning af cykel- og gangbro ved Stampmølle Bæk.

# Punkt 6: Dispensation fra krav om mindste grundstørrelse - Ørnevej 24

## Sagsfremstilling

### 6. Dispensation fra krav om mindste grundstørrelse - Ørnevej 24

Doknr.: 727-2017-49640

Sagsnr.: 727-2016-23296

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

Ejerne af ejendommen Ørnevej 24 ønsker at opdele ejendommen, der er på 2840 m<sup>2</sup>, i 2 ejendomme på henholdsvis 526 m<sup>2</sup>, 527 m<sup>2</sup> samt et rest lod på 1815 m<sup>2</sup>. Dette rest lod skal være fællesareal for de 2 mindste ejendomme.

Forvaltningen indstiller til at meddele dispensation til det ansøgte

#### Baggrund for sagen

Ejer ønsker at udstykke ejendommen på 2.840 m<sup>2</sup> i to sommerhusejendomme og et rest lod, der skal fungere som fællesareal for de to sommerhusejendomme.

Der søges om dispensation fra mindste grundstørrelse jf. Lokalplan 3031, idet der samtidig henvises til BR15 Bilag 1.1.2 stk. 3 i forhold til beregning af bebyggelsesprocenten for de to nye sommerhuse, idet de hver har lige stor andel i det fælles rest lod - delareal 1.

Der vil blive tinglyst en deklaration om fælles brug og vedligehold af den fælles rest lod delnr. 1 således dette rest lod ikke kan frasælges fællesskabet med de to ejendomme, hvor sommerhusene skal ligge, uden tilladelse fra Odder Kommune.

Eksisterende sommerhus, som agtes fjernet, ejes og bruges af 2 familier, hvorfor en udstykning ikke giver øget brug af området. Udstykningen gør, at de nye bebyggelser kommer til at ligge på langs i stedet for på tværs, som det er i dag. Dette gør, at de bagved liggende sommerhuse samtidig for bedre kig til vandet.

#### Forvaltningens bemærkninger

Den eksisterende ejendom er rektangulær, med den korte side mod havet. Ejendommen er omfattet af lov om naturbeskyttelse § 15 idet der tværs over grunden er fastlagt strandbeskyttelseslinje. – Se bilag 727-2017-57009

Iht. naturbeskyttelseslovens § 15 må der inden for strandbeskyttelseslinjen bl.a. ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Derfor kan ejendommen ikke udstykkes som oprindeligt ønsket, i to lige store ejendomme tværs gennem ejendommen i øst/vest retning.

Iht. lokalplan 3031 § 4.1 skal yderligere udstykning (arealoverførsel / skelforandring / sammenlægning) godkendes af Odder Kommune, og ingen ejendom må udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m<sup>2</sup>. Restparcellen skal være på mindst 800 m<sup>2</sup>. Desuden forudsættes bestemmelserne i pkt. 7.1 - 7.7 overholdt. Disse bestemmelser vedrører bebyggelsens omfang og placering.

På ejendommen ligger et sommerhus der deles af de 2 familier der ejer ejendommen. Såfremt ejendommen ikke havde været omfattet af strandbyggelinje, kunne den umiddelbart have været delt i 2 lige store ejendomme, der begge ville være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om mindste grundstørrelse og derfor ikke ville kræve en dispensation, men udelukkende en godkendelse af Odder Kommune til opdeling af grunden i 2 matrikler.

De ønskede to ejendomme og fælles rest lod bliver selvstændige matrikler, hvoraf del nr. 1 af matr.nr. 1aa skal være lige fælleseje for de to sommerhusejendomme del nr. 2 og 3. Dette forhold tinglyses på ejendommene. Se bilag 727-2017-20698

Del nr. 1 (fælles rest lod) kan ikke bebygges, da den er beliggende inden for strandbyggelinjen, hvor bebyggelse iht. naturbeskyttelsesloven ikke er tilladt.

Del nr. 2 og del nr. 3 vil begge kunne bebygges iht. gældende lokalplan. Idet del 1 til hver tid skal være fælleseje med del 2 og del 3, vurderer forvaltningen, at området ikke fortættes ved opdeling af eksisterende ejendom i 3 matrikler. Se bilag 727-2017-54096

Såfremt ejendommen ikke opdeles, kan der med en bebyggelsesprocent på 15, lovligt opføres et hus på max 430 m<sup>2</sup> såfremt hele byggefeltet udnyttes. Udblikket til havet vil blive minimalt for de bagvedliggende huse.

Et hus af den størrelse vil ikke være i harmoni med den øvrige bebyggelse i området. Se bilag 727-2017-54137

Hvis ejendommen bliver opdelt som ønsket i 3 enheder, kan der på hver af de 2 mindre sommerhusejendomme opføres et hus på maksimalt ca. 170 m<sup>2</sup> såfremt det fælles friareal kan indregnes i bebyggelsesprocenten. Kommende sommerhuse vil skulle placeres øst/vest, og derved kunne skabe blik til havet for de bagvedliggende ejendomme.

Del 1, tættest på havet, vil forsat fremstå som i dag og helhedsindtrykket ændres ikke.

Iht. bygningsreglementets bestemmelser medregnes en grunds andel i et selvstændigt matrikuleret areal, sikret som fælles friareal, i bebyggelsesprocenten, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.

Denne bestemmelse har været anvendt flere steder i sommerhusområderne, hvor der findes grunde på helt ned til 350 m<sup>2</sup>..

Det er en forudsætning for opdeling af ejendommen i 3 matrikler, at nuværende sommerhus kræves nedrevet, da der ikke må være bebyggelse over skel.

Der er ifm. naboorientering, modtaget bemærkninger fra 2 naboer.

Den ene nabo har ingen indvendinger til det konkrete projekt men er generelt bekymret for en fortætning af sommerhusområdet.

Den anden nabos bemærkninger vedrører et evt. kommende byggeri, og er derfor ikke relevant i denne sag. Et evt. kommende byggeri vil blive reguleret iht. lokalplan og bygge-loven.

En evt. dispensation til mindste grundstørrelse, vil i den konkrete sag ikke være i strid med lokalplanens principper og det er forvaltningens vurdering at en opdeling af nuværende matrikel ikke vil ændre på områdets nuværende struktur eller visuel påvirkning af kysten på baggrund af at byggefelterne for de 2 grunde hvor der må bebygges, ligger i en afstand af ca. 55 m fra kysten og er hævet ca. 2,5 – 3 meter i forhold til stranden.

Der ud over vil der ikke ske ændringer af den kystnære matrikel, den vil fremadrettet også fremstå uopdelt og dermed visuel uændret.

Lokalplanområdet er præget af ejendomme mellem ca. 350 m<sup>2</sup> til over 2.000 m<sup>2</sup>, derfor er det forvaltningens vurdering at nærværende opdeling af ejendommen ikke vil skille sig ud ift. de øvrige ejendomme i området.

## **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles dispensation fra § 4.1 i Lokalplan 3031 vedr. mindste grundstørrelse således at nuværende ejendom - matrikel 1aa Saksild By Saksild, opdeles i 3 matrikler, i princippet som bilag 727-2017-54096**

**At der tinglyses en deklaration, med Odder Kommune som påtaleberettigede, vedr. brug af matrikel 1aa del 1 som fællesareal i princippet som ses på bilag 727-2017-20698**

## **Bilag**

Revideret måleblad 727-2017-54096

Strandbyggelinje (blå område) samt højdekoter 727-2017-57009

Forslag til Deklaration om fællesareal 727-2017-20698

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

**Afbud:**

Et fleretal i udvalget stemmer for forvaltningens indstilling. Ditte Marie Thejsen stemmer imod indstillingen.

**Bilag**

Revideret måleblad

Strandbyggelinje (blå område) samt højdekoter

Forslag til Deklaration om fællesareal

Tegning - Byggefelt

# Punkt 7: Terrænregulering og støttemur i skel - Præstevænget 16

## Sagsfremstilling

### 7. Terrænregulering og støttemur i skel - Præstevænget 16

Doknr.: 727-2017-56613

Sagsnr.: 727-2016-17595

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

På ejendommen er der foretaget terrænregulering og opsat støttemur næsten i skel langs med stamvejen, hvilket er en overtrædelse af Lokalplan 1120, pkt. 9.5. Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til dele af støttemuren og terrænreguleringen.

#### Baggrund for sagen

Odder Kommune har konstateret, at Præstevænget 16 har etableret en have-/støttemur og foretaget terrænreguleringer helt ud mod skel langs stamvejen til området.

Muren er opstillet langs hele grundens side ud mod stamvejen og delvis langs skel mod nabo og skel mod stikvejen, og terrænet er hævet og re-guleret helt ud til støttemuren og dermed for tæt på skel. Se vedhæftede bilag med fotos.

#### Forvaltningens bemærkninger

Ifølge Lokalplan 1120, er det ikke tilladt at regulere terrænet nærmere skel end 1 m og eventuelle terrænreguleringer fra 1 m og ind på grunden må ikke stige mere end 1:2 (svarer til ca. 27°) - pkt. 9.5 i lokalplanen.

Samtidig er der i lokalplanens pkt. 9.3 krav om, at haverne skal indrammes af levende hegn i 2 rækker ud mod vejareal og 1 række mellem nabohaverne. De levende hegn langs færdselsarealer skal plantes minimum 30 cm inde på egen grund. Hensigten med lokalplanens krav om det levende hegn i 2 rækker ud mod stamvejen er, at haverne skal fremstå som en naturlig del af parken og en grøn, naturlig "afslutning" ud mod denne (i lighed om kravet at bibeholde visse af de eksisterende træer indenfor lokalplanens område).

Den etablerede have-/støttemur er ikke forenelig med lokalplanens bestemmelser i pkt. 9.3 og 9.5 og skal derfor fjernes og terrænet føres tilbage til det niveau, der var gældende ved overtagelse af ejendommen, dog med de i lokalplanen beskrevne muligheder for reguleringer.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at der er forhold i denne sag, der gør, at det vil være rimeligt at meddele dispensation til en **mindre** del af den etablerede mur og dermed til terrænændringer tættere på skel end 1 m.

I forbindelse med kommunens byggemodning af området og etablering af stamvejen er der opstået en ny skråning med en niveauforskel på op til 90 cm indenfor 1 m fra skellet mod stamvejen. Denne skråning vurderes ud fra terrænkort over byggemodningen at være ca. 35°. Der er samtidig i lokalplanen er krav til placering af boligen 2,5 m fra skellet ud mod stamvejen.

Hvis det skal være muligt at gå langs med husets facade og gavlfacade ud mod stamvejen er det nødvendigt med en regulering af terræn ud over lokalplanens bestemmelser. På et mindre stykke langs facaden kan denne belægning kun sikres og fastholdes, hvis have-/støttemuren bevares.

Forvaltningen vurderer derfor, at det vil være rimeligt, at meddele dispensation til at bibeholde støttemuren på et nærmere defineret stykke langs huset, og at muren "aftrappes" i begge ender og fjernes helt, hvor den i forhold til det byggemodnede terræn (terrænkort fra landinspektøren) ikke er nødvendig for at sikre mod udskridning.

For at sikre lokalplanens hensigt om at bevare det grønne og "parklignende" præg i området, vil et krav til ejer om at sløre den tilbageværende del muren være nødvendigt. Dette kræver imidlertid, at der meddeles dispensation til at plante den ene række af hækken helt i skel og ikke 30 cm inde på grunden som nævnt i lokalplanens pkt. 9.3. Muren er placeret ca. 15 cm inde på grunden. Den 2. række hækplanter kan med fordel placeres ovenfor muren og hermed de krævede 30 cm inde på grunden. For yderligere sløring af muren – indtil hækken dækker denne - kan muren begrønnes med f.eks. efeu.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i Planlovens § 19 stk.1 meddele dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen, såfremt dispensationen ikke strider mod formåls- og anvendelsesbestemmelserne. En dispensation kræver en forudgående partshøring af alle grundejerne i lokalplanens område.

Der kan kun i særlige tilfælde meddeles dispensation og kun, hvis det ikke går mod lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser. I den aktuelle sag strider en eventuel dispensation ikke mod formåls- eller anvendelsesbestemmelserne.

På den baggrund foreslås, at der foretages partshøring, hvor naboerne orienteres om, at udvalget er indstillet på at meddele dispensation til en mindre del af støttemuren og dermed, at terrænreguleringen accepteres næsten i skel samt etablering af den i lokalplanen nævnte hæk helt i skel mod stamvejen. Forvaltningen bemyndiges til at træffe de nødvendige afgørelser medmindre der ved partshøringen indkommer helt nye oplysninger, som forvaltningen ikke har været bekendt med.

### **Forvaltningen indstiller**

**At der foretages partshøring af ejere og beboere i lokalplanens område.**

**At forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse i sagen såfremt der ikke i forbindelse med partshøringen kommer nye væsentlige oplysninger i sagen.**

### **Bilag**

Bilag til MTU's dagsorden 2. maj 2017. Fotos af mur og terrænregulering 727-2017-58604

Bilag til MTU's dagsorden 2. maj 2017. Bemærkninger fra ejer vedr. mur og terrænændringer. 727-2017-58610

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

#### **Afbud:**

Udvalget stemmer for forvaltningens indstilling, idet man dog ønsker, at den del af støttemuren der bliver stående, rykkes længere ind på grunden og begrønnes.

Ole Lyngby Pedersen kunne ikke gå ind for at flytte støttemuren længere ind på grunden.

### **Bilag**

Bilag til MTU's dagsorden 2. maj 2017. Fotos af mur og terrænregulering

Bilag til MTU's dagsorden 2. maj 2017. Bemærkninger fra ejer vedr. mur og terrænændringer.

# **Punkt 8: Orientering om kommende lovliggørelsessager i Rosensgade nr 102 - 122**

## **Sagsfremstilling**

### **8. Orientering om kommende lovliggørelsessager i Rosensgade nr 102 - 122**

Doknr.: 727-2017-50953

Sagsnr.: 727-2014-12144

Åbent

Fmd. init.:

#### **Resume**

Kommunen er blevet gjort opmærksom på ulovligt byggeri og faste hegn inden for den bevarende lokalplan 1005's område – ”Slippen” Rosensgade.

På grund af bestemmelser i lokalplanens formålsparagraffer, er det ikke muligt at meddele dispensation til bygninger, så sagerne vil blive ført som lovliggørelsessager med krav om enten nedrivning eller flytning af bygningerne til lovlig placering på grunden.

#### **Baggrund for sagen**

Beboerforeningen ”Slippen” – Rosensgade - har henvendt sig til forvaltningen, da der langs Odder Å – inden for Lokalplan 1005' område, er etableret skure og hegn langs åen, hvilket ikke er tilladt iht. lokalplanen.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen har været på tilsyn i området, og har konstateret minimum 5 bygninger, der tilsyneladende er beliggende inden for det område langs Odder Å hvor der ikke må bebygges eller opsættes hegn. Se bilag 727-2017-57252 hvor arealet fremgår på luftfoto.

Samtlige ejere af de berørte matrikler er blevet hørt, og der kom i den forbindelse svar fra 3 ejere der alle mener at deres bygninger inden for området er lovlige.

Et af lokalplanens formål er ”at sikre arealerne nærmest Odder Å mod bebyggelse undtagen til museumsformål og da efter en supplerende lokalplan”. Udstrækningen af dette areal fremgår af lokalplanens kortbilag.

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, er der registreret en enkel bygning inden for området, denne bygning er registreret på kortbilaget. Bygningen findes stadig på den givne ejendom og må på den baggrund formodes at være lovlig opført. Forvaltningen er dog ikke sikker på, om der er sket tilbygning til udhuset efter lokalplanens vedtagelse. De øvrige bygninger og hegn må formodes at være opført efter lokalplanens offentliggørelse den 5. juli 1978, da de ikke fremgår af lokalplanen.

Da bebyggelse i det omhandlede område, som nævnt, ikke er lovligt iht. lokalplanens formål, har kommunen ikke mulighed for at meddele dispensation til at bygningerne kan forblive.

Derfor skal der for de enkelte ejendommers vedkommende opstartes lovliggørelsessager med henblik på at bygningerne skal lovliggøres ved nedrivning eller flytning til lovlig placering.

Hegn er ikke nævnt i formålsparagraffen, så der kan derfor evt. meddeles dispensation til disse.

Det fremgår ingen steder, hvornår de forskellige bygninger og hegn er opført. Luftfotos fra 1978 (lokalplanens vedtagelse) og frem til 2004 er af en kvalitet der ikke gør det muligt for forvaltningen at vurdere opførelsetidspunkt. På luftfotos fra de senere år fremgår bygningerne tydeligere. Se bilag 727-2017-47459 hvor bygninger inden for det område der ikke må bebygges er markeret med blå streg.

Der er vedlagt et bilag med fotos af alle ejendommens haver og bygninger/hegn langs åen. Se bilag 727-2017-57326

Der vil nu, for hver af de ejendomme hvorpå de ulovlige bygninger ligger, blive sat gang i lovliggørelsesarbejdet. Med mindre at ejerne kan dokumentere at bygningerne er lovligt opstat, vil de blive påbudt om at rive ned eller flytte bygningerne.

#### **Forvaltningen indstiller**

## **At orienteringen tages til efterretning**

### **Bilag**

Areal der ikke må bebygges iht. LP 1005	727-2017-57252
Luftfoto 2014 m rids af udhuse	727-2017-47459
Fotos af alle matrikler langs åen	727-2017-57326

## **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

### **Afbud:**

Taget til efterretning

### **Bilag**

Areal der ikke må bebygges iht. LP 1005

Luftfoto 2014 m rids af udhuse

Fotos af alle matrikler langs åen

# Punkt 9: Anmodning om igangsætning af lokalplanlægning til ændring af lokalplan nr. 1119

## Sagsfremstilling

### 9. Anmodning om igangsætning af lokalplanlægning til ændring af lokalplan nr. 1119

Doknr.: 727-2017-53946

Sagsnr.: 727-2017-7673

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

Forvaltningen har modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan som afløsning for del af ændring af lokalplan nr. 1119 – Område til centerformål ved Rådhusgade 1 og Polititorvet, Odder.

Anvendelsesbestemmelsen for stueetagen ønskes ændret, idet ansøger ønsker mulighed for at drive liberale erhverv i lejlighed 1 i stueetagen i Tinghuset, Rådhusgade 1.

Forvaltningen indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget drøfter og træffer beslutning om hvorvidt der skal igangsættes ny lokalplanlægning for ejendommen Rådhusgade 1.

#### Baggrund for sagen

Byrådet vedtog i april 2012 lokalplan nr. 1119 – Område til centerformål ved Rådhusgade 1 og Polititorvet, Odder.

Forvaltningen har modtaget en anmodning om ændring af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, idet ansøger ønsker mulighed for at drive liberale erhverv i form af kontorer i lejlighed 1 i stueetagen i Tinghuset, Rådhusgade 1. Se kort over ejerlejlighedsopdeling, dok. nr. 727-2017-53597.

Ansøger fremfører bl.a. i sin begrundelse for anmodning om ændret anvendelse af stueetagens lejlighed 1 til liberale erhverv, at det ville være arkitektonisk helt fejlagtigt at etablere butiksvinduer i bygningen, samt at det har været svært for lejer at få økonomisk sammenhæng ved anvendelse af hele stueetagen til café og galleri. Se dok. nr. 727-2017-53596.

Anvendelsesbestemmelsens pkt. 3.3 fastlægger, at der skal etableres restaurant og udvalgswarebutik i bebyggelsens kælder og stueetage, og at der ikke må etableres liberale erhverv i stueetagen.

Under den offentlige høring af forslag til lokalplan nr. 1119 indkom et ønske om at tilføje bestemmelse om mulighed for liberale erhverv i stueetagen. Ønsket blev ikke imødekommet ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

På baggrund af den daværende hidtidige anvendelse til kontorformål, fremførte forvaltningen i sagsfremstillingen vedr. endelig vedtagelse af lokalplanen (Se dok. nr. 727-2017-57364) imidlertid, at den eksisterende anvendelse kunne fortsætte i stueetagen, dersom anvendelse til liberalt erhverv blev retableret inden 1. juli 2013. Da lejemålet siden har været anvendt til galleri, er denne mulighed for at drive liberale erhverv dog bortfaldet.

#### Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen er beliggende i den østlige ende af Rosensgade, hvor der typisk er et højt aktivitetsniveau, og i forhold til en kommende omdannelse af banegårdsområdet vil ejendommen ligeledes have en central betydning.

Den eksisterende café i stueetagens lejlighed 2 synes at harmonere godt med den mulige drift med udeservering på Polititorvet. Caféen bidrager til et attraktivt og varieret byliv.

Under udarbejdelsen af lokalplan nr. 1119 var der fokus på publikumsrelaterede formål i stueetagen. I lokalplanens bevarende bestemmelser, pkt. 9.6, står anført mulighed for, at alle vinduer i stueetagen kan føres til indvendigt gulvniveau. Den gældende lokalplan tillader derfor tilpasning af bygningens facade til udvalgswarebutik, restaurant eller lignende.

I forbindelse med arbejdet i § 17,4 udvalget til udvikling af Odder Midtby har Køb Odder fremsat ønske om lokalplanlægning for Rosensgade, der fastholder stueplan til butikformål.

Forvaltningen finder, at igangsætning af ny lokalplanlægning, der giver mulighed for etablering af kontorer i lejlighed 1, dels er i strid med ønsker fra udarbejdelsen af den gældende lokalplan, og dels med generelle ønsker og planlægning for midtbyen.

I lokalplan nr. 1025 for det nærliggende område til centerformål mellem Rosensgade, Torvet, Holsteinsgade og Banegårdsgade i Odder by fremgår det ligeledes af pkt. 3.2, at bebyggelse langs Rosensgade og Torvet kun må anvendes til publikumsorienterede funktioner såsom butikker, restauranter, udstillinger mv.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at anmodningen ikke bør imødekommes og at den eksisterende lokalplan for området fastholdes.

### **Forvaltningen indstiller**

**at Miljø- og Teknikudvalget drøfter og træffer beslutning om hvorvidt der skal igangsættes ny lokalplanlægning for ejendommen Rådhusgade 1**

### **Bilag**

Brev Odder Kommune - anmodn. ændring lokalplan 1119 om liberalt erhverv Rådhusgade 1, st.tv. 727-2017-53596

Kort over ejerlejlighedsopdeling 727-2017-53597

727\_2012\_41277\_Endelig\_vedtagelse\_af\_lokalplan\_nr.\_1119\_\_\_for\_omr 727-2017-57364

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

#### **Afbud:**

Et flertal i udvalget ønsker at arbejdet med en ny lokalplan igangsættes.

John Rosenhøj bemærker, at betingelsen for accept er, at ny lokalplan igangsættes under forudsætning af de 5 p-pladser tilbageskødes Odder Kommune.

### **Bilag**

Brev Odder Kommune - anmodn. ændring lokalplan 1119 om liberalt erhverv Rådhusgade 1, st.tv.

Kort over ejerlejlighedsopdeling

727\_2012\_41277\_Endelig\_vedtagelse\_af\_lokalplan\_nr.\_1119\_\_\_for\_omr

# Punkt 10: Igangsætning af ny lokalplanlægning for Rådhusgade 54 til afløsning af lokalplan nr. 1104

## Sagsfremstilling

### 10. Igangsætning af ny lokalplanlægning for Rådhusgade 54 til afløsning af lokalplan nr. 1104

Doknr.: 727-2017-54202

Sagsnr.: 727-2017-7778

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

HFE Ejendomme anmoder om udarbejdelse af en ny lokalplan for et område til blandet bolig- og erhvervsformål på Rådhusgade 54 i Odder By.

Arkitektfirmaet Gudnitz Krabbe Vang har fremsendt forslag til ny bebyggelsesplan, som overskrider rammerne i den gældende lokalplan nr.1104.

Realisering af fremsendte forslag kræver ny lokalplanlægning og kommuneplantillæg.

#### Baggrund for sagen

Den gældende lokalplan 1104 for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Rådhusgade i Odder By giver mulighed for opførelse af 14 boliger, maks. 3 etager med en bygningshøjde på op til 12,5 m og en samlet bebyggelsesprocent på maks. 100.

Ejendommen Rådhusgade 54, matr. nr. 1z Odder By, Odder ønskes bebygget med erhverv med f.eks. klinik for fysioterapi og træningscenter i stueplan, samt i alt 24 boliger fordelt på 2.-4. etage og en maksimal bygningshøjde på ca. 15 m. Områdets samlede bebyggelsesprocent ønskes hævet til 135 %, og byggefeltets udstrækning ændres. Ansøger ønsker desuden at parkeringskravene justeres for området, idet der anmodes om udlæg af 1 p-plads pr. bolig.

Lovgrundlaget er planloven og Kommuneplan 2017-2029 – 1 BL 38.

Sideløbende med lokalplanlægningen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg til ramme 1 BL 38.

#### Forvaltningens bemærkninger

Projektet er i tråd med Byrådets mål for byomdannelse fra Kommuneplan 2017-2029 vedr. byfortætning, og projektet åbner mulighed for etablering af attraktive bylejligheder nær Spektrum og med nem adgang til byens butikker, offentlig transport og service.

Forvaltningen finder, at en ny lokalplan for ejendommen med en bebyggelse som beskrevet ovenfor bl.a. skal vægte:

- træbeplantning langs Rådhusgade, således at hensigten om indfartsvejens grønne præg kan realiseres
- at parkeringsarealerne begrønnes
- bestemmelser for varieret facade mod øst

Materialeholdningen tager udgangspunkt i blank tegl i lyse nuancer fra gul til grå eller i rød tegl som flere af de omgivende bebyggelser. Mindre dele af facaden kan udføres i beton, pudset murværk, plade- eller træbeklædning. Tage på bebyggelsen udføres i mørk tagpap med lav taghældning, dvs. ”flade tage”.

Vejadgangen disponeres som den gældende lokalplan fra Rådhusgade.

Kommunens administrationspraksis er, at hvis der tillades et mindre udlæg end typisk 1½ p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse, skal der tilkøbes parkeringspladser via kommunens parkeringsfond. Denne engangsudgift pr. p-plads beløber sig i 2017 til 57.367 kr., og prisen halveres, hvis der ønskes en offentligt tilgængelig plads.

De vedhæftede skitser af den ønskede bebyggelse videreudvikles under lokalplanlægningen.

Sideløbende med denne sag behandles anmodning om udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 2017-2029 i Økonomiudvalget. Tillægget skal give mulighed for at øge bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent.

### **Forvaltningen indstiller**

**At anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan imødekommes**

**At vedhæftede skitser til ny bebyggelse på op til 4 etager videreudvikles i henhold til forvaltningens bemærkninger og danner grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 1138**

**At Miljø- og Teknikudvalget drøfter, om kravet om 1½ p-plads pr. bolig kan fraviges i lokalplanen**

### **Bilag**

Forslag til bebyggelse på Rådhusgade 54 \_ Gudnitz Krabbe Vang \_skitser dateret 01.02.17 727-2017-54966

Forslag til lokalplan nr. 1138\_Kortbilag med lokalplangrænse 727-2017-58458

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017:**

#### **Afbud:**

Indstillingen tiltrådt.

Udvalget ønsker at fastholde kravet om 1 ½ p-plads pr bolig.

### **Bilag**

Forslag til bebyggelse på Rådhusgade 54 \_ Gudnitz Krabbe Vang \_skitser dateret 01.02.17

Forslag til lokalplan nr. 1138\_Kortbilag med lokalplangrænse

# Punkt 11: Igangsætning af lokalplanlægning for friluftaktiviteter ved Sondrup Strand

## Sagsfremstilling

### 11. Igangsætning af lokalplanlægning for friluftaktiviteter ved Sondrup Strand

Doknr.: 727-2017-55600

Sagsnr.: 727-2017-7328

Åbent

Fmd. init.:

#### Resume

Lokalplanlægningen skal muliggøre mindre, mobile faciliteter til brug friluftaktiviteter på en mindre del af et offentligt tilgængeligt parkeringsareal ved Sondrup Strand.

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der kan lokalplanlægges herfor.

#### Baggrund for sagen

Naturstyrelsen Vestsjælland meddelte den 10. august 2012 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og Sondrup-Åkjær Fredningen til opstilling af en mobil sauna til Sondrup Vinterbadeklub på Naturstyrelsens parkeringsareal i perioden fra 1. september til 1. maj. Denne dispensation var midlertidig og gældende indtil den 30. august 2016.

I mellemtiden overgik myndighedskompetencen vedr. strandbeskyttelseslinjen til Kystdirektoratet, som den 2. maj 2016 afslog at forlænge dispensationen fra strandbeskyttelseslinjen til placeringen af saunaen.

Odder Kommune har den 6. oktober 2016 haft møde på stedet med Kystdirektoratet, som på baggrund af de kommende planlovsændringer har udtalt, at der bliver grundlag for at meddele dispensation til opstilling af den mobile sauna under forudsætning af, at Odder Kommune lokalplanlægger for aktiviteten – se bilag 2; mødereferat.

Planlovsændringerne forventes at træde i kraft inden sommerferien og forvaltningen har derfor den 5. april 2017 haft møde med Naturstyrelsen Trekantsområdet, som både ejer parkeringspladsen og det rekreative friareal vest herfor. Naturstyrelsen gav på mødet meget klart udtryk for, at de ikke ønsker, at der åbnes mulighed for etablering af faciliteter rettet mod turisme / oplevelsesøkonomi, men kunne acceptere, at det lokale friluftsliv i beskedent omfang fik mulighed for mobil bebyggelse.

Naturstyrelsen er derfor indforstået med lokalplanlægningen under forudsætning af, at lokalplanen kun omfatter et meget beskedent areal, hvis udstrækning, der opnåedes enighed om på mødet, og som ikke omfatter områdets offentlige toilet.

Det var desuden et vilkår, at der kun muliggøres opstilling af mindre, mobile faciliteter til brug for sådanne friluftaktiviteter, der er tilknyttet havet og kysten ved Sondrup, og som ikke anvender motor.

Desuden ønsker Naturstyrelsen ikke, at der bliver mulighed for nogen form for detailhandel eller andre former for erhvervsmæssig virksomhed inden for lokalplanens område.

#### Forvaltningens bemærkninger

Planlægningens hovedformål er at skabe grundlag for, at der kan opnås dispensationer til at anvende en mindre del af parkeringsarealet ved Sondrup Strand til mobile anlæg til friluftaktiviteter i et område, der ligger havværts strandbeskyttelseslinjen og inden for Sondrup-Åkjær Fredningen. Lokalplanen giver således ikke en umiddelbar byggeret, men vil i følge Kystdirektoratet være et nødvendigt planlægningsmæssigt grundlag for, at de relevante myndigheder meddeler dispensationer.

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for det tidligere fiskerleje Sondrup Strand og udgør en mindre del af en eksisterende offentligt tilgængelig parkeringsplads, der er velafskærmet af opvoksede og tætte levende hegn, og hvortil der er tilknyttet et offentligt toilet.

Parkeringspladsens primære funktion bør stadig være offentlighedens mulighed for at efterlade bilen og nyde et havbad eller naturen til fods eller på cykel. Lokalplanområdet skal således forblive i landzone og forudsættes ikke udstykket eller

byggemodnet, og områdets brugere må anvende det eksisterende offentlige toilet, der er tilknyttet parkeringspladsen.

Lokalplanens område foreslås - på baggrund af, hvad Naturstyrelsen godkendte på mødet den 5. april 2017 - at begrænses til at omfatte en mindre del af parkeringspladsen - et areal på ca. 18 x 36 m eller ca. 650 m<sup>2</sup> - af ejendommen matr. nr. 7a, Skablund by, Hundslund, der har adressen Skablundvej 36, 8300 Odder – se bilag 1; Oversigtskort og planområdets afgrænsning.

Lokalplanen skal kun muliggøre etablering af beskedne faciliteter til brug for det lokale friluftsliv, der er tilknyttet kysten ved Sondrup – såsom vinterbadning og jollesejls o.lign., som kan foregå direkte fra vandkanten/badebroen og som ikke forudsætter faste anlæg eller anvendelse af motorkraft. Det skal sikres, at Sondrup Strand også fremadrettet opleves som et fredeligt naturområde, og derfor fastlægger lokalplanen, at der ikke må foregå nogen form for erhvervsmæssig virksomhed eller detailhandel inden for lokalplanens område.

Det skal fastlægges, at der indenfor lokalplanområdet kun må etableres midlertidig og mobil bebyggelse, som kan flyttes med en mobilkran eller som har hjul på og kan trækkes af et andet køretøj. Inden for lokalplanområdet udlægges 2 felter, hvor der efter aftale med Naturstyrelsen kan placeres midlertidige mobile faciliteter til brug for friluftaktiviteter. Felternes omfang og placering skal sikre, at der fortsat uhindret kan foregå færdsel og manøvrering på parkeringspladsen som helhed og at faciliteterne forbliver beskedne og vil være velafskærmede mod omgivelserne af beplantning.

Med udgangspunkt i eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet – dvs. Sondrup Jolleklubs pavillon – foreslås det, at der fastlægges en maksimal størrelse på 35 m<sup>2</sup> for hver mobil bebyggelse og for hvert sæsonoplag af grej. Derudover vurderes det planlægningsmæssigt velbegrunder at fastlægge bestemmelser for mobil bebyggelses højde, ydre fremtræden og farve- og materialevalg, som kan sikre, at al mobil bebyggelse i området vil fremtræde forholdsvis ensartet og kan indpasses diskret.

Vejadgang sker fra Sondrupvej, der er en kommunevej og hvorfra en privat fællesvej giver adgang til parkeringspladsen og dermed til lokalplanens område. Der forudsættes ikke etableret nye veje eller manøvrearealer inden for lokalplanens område.

Da området ikke er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, skal der sideløbende udarbejdes et tillæg nr. 1 til kommuneplan 2017, som udlægger et område til rekreative formål ved Sondrup Strand, der har samme omfang som lokalplanens område. Det nye rammeområde får betegnelsen 8.RE.1.

### **Forvaltningen indstiller**

**at Miljø- og Teknikudvalget godkender, at der kan planlægges for faciliteter til friluftaktiviteter ved Sondrup Strand som ovenfor beskrevet**

### **Bilag**

BILAG 1 - LP8010 727-2017-56073

Bilag 2 - LP8010 727-2017-56074

### **Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 2. maj 2017: Afbud:**

Indstilling godkendt

### **Bilag**

BILAG 1 - LP8010

Bilag 2 - LP8010