

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 05-04-2016

Mødedato Tirsdag d. 05. april 2016 kl. 15:00

Mødested Mødelokale nr. 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Trafiksikkerhed - 2016.....	7
Varmeprojektforslag nyt ledningstracé ved Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk.....	10
Spøttrupbæk - Henvendelse fra Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening.....	12
Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune.....	14
Anlægsregnskab - byggemodning af 28 grunde i Vestbyen, Vesterhåb.....	15
Vedtagelse af offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan nr. 1131 for et område til boligformål v	17
Lokalplan 3032 for servicevirksomheder i Saksild Syd - principgodkendelse.....	19
Vedtagelse af lokalplan nr. 5035 - område til centerformål ved Søndergade i Hov.....	22
Dispensation fra lokalplan vedr. p-pladser Rosensgade 45.....	24
Nedlæggelse af bolig, Strandvejen 40 B.....	26
Nedlæggelse af bolig - Skolegade 65.....	28
Dispensation til placering af carport, Vesterhåb 11.....	30
Dispensation fra krav om tilgængelighed i forbindelse med opførelse af handicaptoilet.....	32

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2015-131795

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Godkendt

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

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2015-131796

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Status for arbejdet med sommerhuslokalplan for Amstrup.

Kort orientering fra Renosyd.

Kort orientering om byggesagen på Bogfinkevej - der er ikke fundet en endelig løsning.

Drøftelse af spørgsmål om anvendelse af slæbestedder ved Hou Havn - sagen vil blive behandlet på et senere møde.

John Rosenhøj ønsker at spørgsmålet om kompetencefordeling mellem udvalg og administration taget op på et kommende møde.

Punkt 3: Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2015-131797

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Licitationsresultat, Byggemodning af 28 grunde

Licitationsresultat, Byggemodning af 4 grunde

Orientering om Forslag til råstofplan 2016

Status for godkendelsesarbejdet Landbrugsområdet

Afgørelse om fortsat monitoring af boring DGU

Klagefristen for klager til Natur- og Miljøklagenævnet over lokalplan nr. 1126 og kommuneplantillæg nr. 6 for vindmølleområdet syd for Torrild udløb den 16. marts 2016.

Der er i alt indgået 8 klager til klagenævnet, hvoraf de 4 klager kommer fra samme ejendom, Petersholmsvej 48. Klagerne er beboere af Præsthøjvej 48, Krogstrupvej 67, Præsthøjvej 203, Petersholmvej 40, Petersholmsvej 36. Ansøger er orienteret om klagerne.

Bilag

Licitationsresultat, Byggemodning af 28 grunde ved Høghus, Odder By	727-2016-25878
Licitationsresultat, Byggemodning af 4 grunde ved Kirkevang, Hundslund By	727-2016-29500
Orientering om Forslag til råstofplan 2016	727-2016-40258
Status for landbrugsområdet - MTU d. 05-04-2015	727-2016-47534
Afgørelse om fortsat monitoring af boring DGU nr. 108.417	727-2016-46688

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Taget til efterretning.

John Rosenhøj ønsker en orientering om tilsyn med landbruget på Alrøvej 97. Tilsynsrapporten sendes pr. mail til udvalget.

Bilag

Licitationsresultat, Byggemodning af 28 grunde ved Høghus, Odder By

Licitationsresultat, Byggemodning af 4 grunde ved Kirkevang, Hundslund By

Orientering om Forslag til råstofplan 2016

Status for landbrugsområdet - MTU d. 05-04-2015

Afgørelse om fortsat monitoring af boring DGU nr. 108.417

Punkt 4: Trafiksikkerhed - 2016

Sagsfremstilling

4. Trafiksikkerhed - 2016

Doknr.: 727-2016-22726

Sagsnr.: 727-2016-107

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet forslag til trafiksikkerhedsmæssige aktiviteter i 2016, som indstilles til godkendelse. Derudover foreslås godkendt trafiksikkerhedsprojekt for Snærildvej fra 2005 afsluttet, og i stedet arbejdes der videre med alternative trafiksikkerhedsløsninger.

Baggrund for sagen

Trafiksikkerhedspuljen (drift).

På baggrund af trafiksikkerhedsplanens liste over ønsker om trafiksikkerhedsmæssige aktiviteter har forvaltningen udarbejdet et forslag til aktiviteter for 2016 omfattende:

- a. *Indkøb og opstilling af 2 faste fartmålere i Hundslund.*
- b. *Indkøb og opstilling af 2 faste fartmålere i Fillerup*
- c. *1 dobbelt forsætning på Østermarksvej.*

Se vedlagte skema over alle ønsker om trafiksikkerhedstiltag fra den digitale Trafiksikkerhedsplan.

Trafiksikkerhed på Snærildvej.

Byrådet godkendte på møde den 12. juni 2006 projekt til renovering af Snærildvej i Odder by. Projektet var opdelt i 4 etaper, hvoraf etape 1 blev udført i 2006 – 2007 - renovering mellem Frederikshaldvej og Vennelundsvej. Projektet indeholder hævde flader, helleanlæg 1, 5 m cykelstier i begge sider og 1,5 m fortov. Der skal i givet fald eksproprieres areal fra en del ejendomme til anlæg af projektet.

Prisen vil overslagsmæssigt beløbe sig til ca. 13,5 mio. kr. (se vedlagte skema).

Alternativt vil det beløbe sig til ca. 440.000 kr. ved etablering af 6 dobbelte forsætninger og skiltning med 40 km-zone.

Forvaltningens bemærkninger

Trafiksikkerhedspuljen:

Der er i 2016 afsat i alt 359.400 kr. til trafiksikkerhedsforanstaltninger, hvoraf 29.200 kr. er afsat til kampagner m.v.

Opstilling af 2 faste fartmålere "Din Fart" i både Fillerup og i Hundslund.

Ifølge Vejdirektoratet er der flere undersøgelser, der viser, at opstilling af fartvisere har en positiv effekt på trafiksikkerheden, idet gennemsnitshastigheden sænkes med 6 – 9 km/t. Samtidig påvirker de trafikanternes opmærksomhed og er ikke til gene for trafikanter (herunder busser m.m.).

Forvaltningen har modtaget flere henvendelser om hastigheden i Fillerup på den tidligere amtsvej Kongshusvej, herunder ønsker om opstilling af fartmålere. Det samme er gældende i Hundslund, hvor Landevejen desuden er en skolevej.

Trafiktællinger kan ses i vedlagte skema.

Overslagsprisen er 240.000 kr. for 4 fartmålere på radar inkl. montering og materialer, tilslutning til eksisterende elskabe og kablegravning m.m.

1 dobbelte forsætning på Østermarksvej.

Som følge af den stigende trafik til Odder Gymnasium, sammenholdt med ønsker om hastigheds dæmpende tiltag på Østermarksvej foreslås, at der etableres trafiksikkerhedsforanstaltninger på denne strækning.

Der foreslås etableret 1 dobbeltforsætning på Østermarksvej ved nr. 21. Se vedlagte kortbilag.

Overslagsprisen er ca. 80.000 kr.

Snærildvej i Odder:

Der er løbende kommet en del henvendelser, vedrørende hastigheden og trafikmængden på Snærildvej mellem Vestermarken og Vennelundsvej i Odder.

Projekt for Snærildvej i Odder by godkendt i 2005 indeholder hævede flader, cykelstier m.m. Såfremt der skal etableres cykelstier skal der eksproprieres arealer fra en del haver på Snærildvej, da eksisterende vejareal ikke har bredde nok. Overslagspris for gennemførelse af projektet er ca. 13.420.000 kr., hertil kan komme ekstra udgifter til ekspropriation. Se vedlagte bilag.

Der er allerede etableret både cykel- og gangstier i området øst for Snærildvej i Odder Vest og Ager kvarteret m.v., der kan benyttes af cyklende nordfra for at komme til Odder Centrum.

Forvaltningen foreslår, at det oprindelige projekt afsluttes og, at der i stedet arbejdes videre med hastighedsdæmpende foranstaltninger på Snærildvej, f.eks. 6 dobbelt forsætninger og 40 km-zone. Se vedlagte bilag
Overslagsprisen er her ca. 440.000 kr.

Vejen trænger meget til nyt asfalt og fortovet skal rettes op, men reparationsarbejdet har afventet en afklaring på, hvad der skal ske trafiksikkerhedsmæssigt på Snærildvej.

Såfremt Miljø- og Teknikudvalget beslutter at afslutte det oprindelige projekt og arbejde videre med hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejareal, vil Vej & Park renovere kørebanen i 2017 og fortovene senest i 2017.

Følgegruppen for Trafiksikkerhed er ved Nyhedsbrev nr. 5, blevet bedt om bemærkninger til forvaltningens forslag til tiltag i 2016.

Et følgegruppemedlem har meldt tilbage og synes at forslagene er ok.

Alle projekterne er forhåndsgodkendt ved Østjyllands Politi.

Forvaltningen indstiller

At forslag a), b) og c) godkendes og udføres i 2016.

At projekt vedrørende Snærildvej besluttet i byrådet 12-06-06 afsluttes, og forvaltningen i stedet arbejder videre med hastighedsdæmpende foranstaltninger på kørebanen.

Bilag

Projekt for Snærildvej fra 2005.	727-2016-41039
Fartvisere i Hundslund og Fillerup	727-2016-41034
Nyt forslag til projekt på Snærildvej	727-2016-41037
Samlet liste med forslag til trafiksikkerheds tiltag	727-2016-41517
Forslag til dobbelt forsætning ved Østermarksvej 21	727-2016-42528

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilling godkendt.

Bilag

Projekt for Snærildvej fra 2005.

Fartvisere i Hundslund og Fillerup

Nyt forslag til projekt på Snærildvej

Samlet liste med forslag til trafiksikkerheds tiltag

Forslag til dobbelt forsætning ved Østermarksvej 21

Punkt 5: Varmeprojektforslag nyt ledningstracé ved Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk

Sagsfremstilling

5. Varmeprojektforslag nyt ledningstracé ved Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk

Doknr.: 727-2016-44897

Sagsnr.: 727-2015-20324

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ivar Lykke Kristensen AS fremsender på vegne af Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk amba projektforslag for nyt ledningstracé.

Forvaltningen indstiller, at projektforslaget sendes i 4 ugers høring hos høringsberettigede efter varmforsyningsloven.

Baggrund for sagen

Projektforslaget omhandler 2 hovedledninger, der etableres som nye energirigtige fjernvarmerør. Derved vil der fremover være et mindre tab på fjernvarmenettet og en bedre udnyttelse af den producerede varme. De eksisterende ledninger bibeholdes som reserve og forsyningssikkerhed, men afspærres ved normal drift. Det er således projektets formål, at sikre tilstrækkelig tryk/varme og forsyningssikkerhed til fjernvarmeværkets forbrugere.

Loven er varmforsyningsloven LBK nr. 1307 af 24.11.2014. Projektforslaget er udarbejdet efter bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 566 af 2.6.2014.

Forvaltningens bemærkninger

Varmeforsyningslovens formål er at fremme den mest samfundsøkonomiske herunder miljøvenlige anvendelse af energi til opvarmning og forsyning med varmt vand og inden for disse rammer formindske energiforsyningens afhængighed af fossile brændsler.

Samfundsøkonomi

Projektforslaget viser, at gennemførelsen af projektet giver en besparelse over en 20-års periode på 1,78 mio. kr.

Selskabsøkonomi

Projektforslaget viser en selskabsøkonomisk besparelse på 2,3 mio. kr. over 20 år. Hertil kommer en øget gevinst i form af fremtidssikring, da de nye ledninger er dimensioneret til udvidelse af forsyningsområdet.

Miljø

Valg af nye rør giver en besparelse på ca. 14 ton CO₂ om året.

Miljøvurdering og VVM

Der er foretaget en screening af projektforslaget efter miljøvurderingsloven og VVM bekendtgørelsen. Screeningerne har været i høring hos berørte myndigheder. Der er i den forbindelse indkommet høringssvar fra Moesgård Museum. Museet anser det ikke for nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet.

Screeningerne viser, at det ikke er sandsynligt, at projektforslaget vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal offentliggøres efter Miljøvurderingsloven § 4 stk. 4. Afgørelse om ikke VVM-pligt skal offentliggøres efter VVM-bekendtgørelsens § 3 stk. 2.

Forvaltningen indstiller

At projektforslag for nyt ledningsanlæg ved Boulstrup-Hov Kraftvarmeværk offentliggøres med indsigelsesfrist efter varmforsyningslovens bestemmelser.

At afgørelse om ikke at gennemføre en egentlig miljøvurdering af projektforslaget offentliggøres.

At afgørelse om, at der ikke er VVM-pligt offentliggøres.

Bilag

Projektforslag 29.3.2016

727-2016-49679

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilles til godkendelse.

Bilag

Projektforslag 29.3.2016

Punkt 6: Spøttrupbæk - Henvendelse fra Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening

Sagsfremstilling

6. Spøttrupbæk - Henvendelse fra Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening

Doknr.: 727-2016-34872

Sagsnr.: 727-2016-2374

Å...

Fmd. init.:

Resume

Som opfølgning på hændelserne med oversvømmelser ved Spøttrup Bæk i juledagene 2015, har forvaltningen haft møde med bla. Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening, som ønsker hjælp fra kommunen. I henhold til politisk prioritering er der ikke afsat midler til at bidrage til ændret forhold ved Spøttrup Bæk.

På den baggrund har Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening sendt et henvendelse om hjælp direkte til Miljø- og Teknikudvalget. Forvaltningen indstiller, at anmodningen ikke imødekommes.

Baggrund for sagen

I forbindelse af oversvømmelserne i juledagene 2015 blev der den 25. jan 2016 afholdt et møde mellem forvaltningen og en række berørte parter ved Spøttrup Bæk. Referatet fra mødet er vedlagt som bilag.

Spøttrup Bæk har et ca. 700 ha stort opland. Ved udløbet er der et ca. 10 ha stort lavbundsareal, som ligger under kote 1. Heraf er ca. 2 ha bebygget med enten sommerhuse eller udlagt som campingplads.

For at beskytte de sommerhuse og campingplads fra oversvømmelser fra havet er der etableret et dige ved Spøttrups Bæks udløb. Selve udløbet foregår igennem et ca. 50 meter langt rør, hvori der er monteret en hævdevandklap.

På mødet blev der udtrykt enighed mellem parterne om at tilbagestuvning af vand bag diget i forbindelse med længerevarende hævdevand i havet og manglende kapacitet i udløbet er de to væsentligste årsager til oversvømmelserne. Begge problemstillinger vil blive forårsaget ved de forventede ændringer til klima, hvor der forventes mere nedbør, flere skybrud og havvandsstigninger.

I henhold til politisk prioritering har Odder Kommune ikke afsat midler til at bidrage til ændring af forholdene ved Spøttrup Bæk, derfor må initiativer om at ændre forholdene, som udgangspunkt lægges efter reglerne i vandloven, dvs. dem som ønsker dem.

Der blev givet udtryk for frustration over at Odder Kommune ikke har prioriteret en klimaindsats for dette område.

Den 9. februar 2016 har forvaltningen modtaget en skriftlig henvendelse fra Hou Strandcamping og Spøttrup Strands Grundejerforening til MTU

Henvendelsen er vedlagt som bilag.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har følgende bemærkninger til henvendelsen:

1) Det angives at den væsentligste årsag til oversvømmelse skyldtes at hævdevandklappen i udløbet ikke var vedligeholdt.

Forvaltningens bemærkninger:

Spøttrup Bæk er et privat vandløb, hvor vedligeholdelsen påhviler bredejerne. Dog skal selve det rørlagte udløb med hævdevandklap vedligeholdes af Odder Kommune iht. en gammel salgsaftale, da campingpladsen blev solgt fra kommunen.

Vej & Park oplyser, at man i forbindelse med oversvømmelserne kunne konstatere, at forholdene omkring hævdevandklappen var i orden, men at der i forløbet opstået en fejl som medvirker til, at vandet strømmede langsommere ud. Dette blev der kompensert for ved at grave hul i diget.

2) Det angives at afledning af overfladevand via regnvandsbassin fra det nybyggede Spøttrup Strandvej er problematisk.

Forvaltningens bemærkninger:

Når udstykningen er fuldt udbygget vil der være et befået areal på ca. 8,4 ha. Der blev i 2007 meddelt udledningstilladelse af overfladevand til Spøttrup Bæk med et krav om neddrøsing til 1L/s/ha, hvilket er i overensstemmelse med gældende vejledninger. Ved en hændelse som i juledagene 2015 er den naturlige afstrømnings fra det vrige opland langt større og det er ikke udbygningen af dette areal som har haft nogen afgørende betydning for oversvømmelsen.

3) Der angives, at der er sket store ændringer af kloaksystem og dræn, bebyggelse i oplandet samt klima. Det burde kommunen have taget hensyn til.

Forvaltningens bemærkninger:

Det vurderes ikke, at der er sket væsentlige ændringer i afledning fra kloakoplande til Spøttrup Bæk. I forhold til ændringer af klima henvises til den politiske prioritering af indsatsen.

4) Odder Kommunen anmodes om:

- At betale omkostningerne til Odder Brandvæsen
- Dækning af fælleskader
- Renovere og udvide rørdet og hævdevandslukke
- Deltager aktivt i klimaindsatser for området.

Å

Forvaltningen vurderer ikke, at Odder Kommune har pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med oversvømmelseshændelsen i juledagene 2015. En eventuel afgørelse om, at Odder Kommune ikke erkender et erstatningsansvar vil blive truffet i henhold til vandlovens bestemmelser. En afgørelse vil kunne påklages til Natur- og miljøklagenævnet.

I forhold til ønsket om at kommunen skal betale for omkostningerne til beredskab og dækning af fælleskader, indstiller forvaltningen, at der alene udbetales erstatninger til skader, hvor det vurderes at kommunen har været erstatningsansvarlig. Da dette ikke er tilfældet, indstiller forvaltningen at anmodning om

Økonomisk hjælp til dækning af omkostninger i forbindelse med oversvømmelse ikke imødekommes.

I forhold til ønsket om at kommunen deltager aktivt i en klimatilpasningsplan for området henviser forvaltningen til, at byrådet har vedtaget en række kriterier for den klimarelaterede indsats hvorefter MTU har foretaget en prioritering af kommunale klimatilpasningsprojekter. Forvaltningen indstiller at denne prioritering fastlægges.

Med hensyn til det foreslåede udløb i havet samt havvandslukken er det forvaltningens vurdering, at det er uhensigtsmæssigt at drift, vedligeholdelse og opsyn påhviler kommunen. Alle andre lignende anlæg i kommunen vedligeholdes af de lokale parter som anlæggene beskytter, jf vandlovens bestemmelser. Forvaltningen indstiller derfor, at der indledes en dialog med de berørte parter med henblik på at indgå en ny aftale vedr. fremtidige vedligeholdelse af ruder og havvandsklap. I en sådan aftale kan indgå at kommunen sikrer en udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og havvandsklap.

Forvaltningen indstiller

At anmodning om økonomisk hjælp til dækning af omkostninger i forbindelse med oversvømmelse ikke imødekommes.

At der indledes en dialog med de berørte parter med henblik på en ny aftale vedr. fremtidig vedligeholdelse samt udvidelse og fornyelse af udløbsledninger og havvandsklap.

Bilag

Brev til MTU 727-2016-23932

Referat af møde vedr oversvømmelser ved Spøttrup Bæks udløb 727-2016-15596

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Et flertal i udvalget stemmer for indstillingen
John Rosenhøj stemmer imod indstillingens første at, men stemmer for det andet at.

Bilag

Brev til MTU

Referat af møde vedr oversvømmelser ved Spøttrup Bæks udløb

Punkt 7: Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune

Sagsfremstilling

7. Plan for sikring af fortsat rent drikkevand i Odder kommune

Doknr.: 727-2016-44696

Sagsnr.: 727-2012-5484

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Byrådet godkendte den 11. marts 2013 "Plan for rent drikkevand". Planen forelægges Miljø- og Teknikudvalget for en årlig statusorientering i henhold til planen.

Baggrund for sagen

Byrådet i Odder Kommune vil sikre rent drikkevand i hele kommunen og godkendte på den baggrund "Plan for rent drikkevand" i 2013.

Af politik for Teknik og Miljø fremgår det som et pejlemærke "Rent vand til alle – også de næste generationer".

Plan for sikring af fortsat rent drikke i Odder Kommune er dynamisk i forhold til at optage nye initiativer eller forslag til initiativer herunder give mulighed for politisk prioritering.

Planen forelægges derfor Miljø- og Teknikudvalget for en statusorientering en gang om året med opdatering af teksten, herunder nye initiativer eller forslag til initiativer.

Forvaltningens bemærkninger

Planen indeholder et samlet overblik over det arbejde, der foregår i Odder Kommune med henblik på grundvandsbeskyttelse og sikring af rent drikkevand. Nogle af tiltagene er lovpligtige som f.eks. udarbejdelse af indsatsplaner, og andre er initieret lokalt som f.eks. projektet med sløjfning af brønde og boringer.

Planen er i version 5 opdateret med hensyn til bla. status for vandhandleplan, vandforsyningsplan og indsatsplaner.

Der ud over er der foretaget mindre rettelser. Ændringer i forhold til seneste version er markeret med gul.

Forvaltningen indstiller

At "Plan for rent drikkevand", version 5 tages til efterretning.

Bilag

Plan for rent drikkevand - version 5

727-2016-41932

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Taget til efterretning.

Bilag

Plan for rent drikkevand - version 5

Punkt 8: Anlægsregnskab - byggemodning af 28 grunde i Vestbyen, Vesterhåb.

Sagsfremstilling

8. Anlægsregnskab - byggemodning af 28 grunde i Vestbyen, Vesterhåb.

Doknr.: 727-2016-33522

Sagsnr.: 727-2016-4710

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der foreligger anlægsregnskab for byggemodningen af 28 grunde i Vestbyen – Vesterhåb. Anlægsudgiften udgør 8.173.595 kr. og en afvigelse til anlægsbevillingen på -405 kr.

Baggrund for sagen

På Byrådsmødet den 8. februar 2010 blev der givet en anlægsbevilling på 12.074.000 kr. til byggemodning og færdiggørelse af 28 grunde i Vestbyen – Vesterhåb.

I forbindelse med Byrådets behandling den 16.4.2012 om genbevilling af uforbrugte rådighedsbeløb fra 2011 til 2012 er anlægsudgiften revurderet og herefter er anlægsbevillingen nedsat med 1.814.000 kr. Rådighedsbeløb på 1.814.000 kr. blev lagt i kassen – se forklaring i vedhæftede bilag.

Som følge af ændret praksis, er anlægsbevillingen i 2012 opdelt i henholdsvis en bevilling til byggemodningen og en bevilling til færdiggørelse, idet byggemodningsregnskabet ikke skal afvente færdiggørelsen af området, som først foretages når samtlige grunde er solgt.

Anlægsbevillingen til byggemodningen er således reduceret med 2.086.000 kr. som herefter er afsat til færdiggørelse. Opdelingen er vedtaget af Byrådet den 10.12.2012.

Der er afholdt følgende udgifter:

	Anlægsbevilling	Forbrug	Afvigelse
Byråd 8.2.2010	12.074.000		
Byråd 16.4.2012	-1.814.000		
Byråd 10.12.2012	-2.086.000		
1,5 % adm.bidrag		149.820	
Udstykning		581.549	
Projektering		26.916	
Tilsyn/opfølgning		140.185	
Hovedentreprise		4.961.651	
Tilslutningsbidrag		2.199.982	
Øvrige omkostning		113.492	
	8.174.000	8.173.595	-405

Anlægsarbejdet udviser et mindre forbrug på 405 kr.

Forvaltningens bemærkninger

Ingen bemærkninger.

Forvaltningen indstiller

At anlægsregnskabet godkendes

Bilag

Tilbagelægning af anlægsmidler, 2012, byggemodningen af 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby 727-2012-40764

Regnskabsskema 28 gr. i Vestbyen.pdf 727-2016-44975

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilles til godkendelse.

Bilag

Tilbagelægning af anlægsmidler, 2012, byggemodningen af 28 grunde ved Vesterhåb, Odder Vestby

Regnskabsskema 28 gr. i Vestbyen.pdf

Punkt 9: Vedtagelse af offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan nr. 1131 for et område til boligformål ved Grønjords Ager i Odder

Sagsfremstilling

9. Vedtagelse af offentlig fremlæggelse af forslag til lokalplan nr. 1131 for et område til boligformål ved Grønjords Ager i Odder

Doknr.: 727-2016-43423

Sagsnr.: 727-2015-22782

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Miljø og Teknikudvalget godkendte den 24. november 2015, at der kunne udarbejdes en ny lokalplan for det område, der er omfattet af delområde 2 i den gældende lokalplan nr. 1123.

Udvalgets godkendelse baserede sig på en bebyggelsesplan for en tæt-lav boligbebyggelse på Grønjords Ager ved Løkkegårdsvej, som har dannet grundlag for det vedlagte lokalplanforslag.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan nr. 1131 vedtages til fremlæggelse i offentlig høring.

Baggrund for sagen

Forslag til lokalplan nr. 1131 skal muliggøre, at der i stedet for åben-lav boligbebyggelse skal kunne opføres en samlet tæt-lav bebyggelse i det område, som er omfattet af forslaget. Lokalplanområdet er på knap 14.200 m² og omfatter en del af matr. nr. 53 hs Odder By, Odder.

Området ligger inden for rammeområde 1.B.33 og er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 ½ etage, med en maksimal højde på 10,5 m, og en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Lovgrundlaget er planloven og Kommuneplan 2013-2025.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslaget udlægger området til en samlet tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30. I området kan der indrettes op til 35 boliger på ca. 95 – 110 m². Bebyggelsen forudsættes anvendt til udlejning, men lokalplanen sikrer, at der sker en tinglysning af fordelingen af evt. uudnyttede byggemuligheder og oprettelse af grundejerforening, hvis området senere ønskes udstykket til ejerlejligheder eller boligparceller.

Bebyggelsen disponeres som rækkehuse i maksimalt 2 etager og 8,5 m højde, underopdelt i flere mindre rækker, hhv. orienteret parallelt med Løkkegårdsvej og orienteret omkring udsigtskiler ud mod det grønne område mod øst, hvor der opstår en grøn fælled på tværs af denne matrikel og nabomatriklerne.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen vil fremstå med et samlet arkitektonisk helhedspræg og ensartet farve- og materialevalg for samme type bygningsdele inden for lokalplanens område. Desuden regulerer lokalplanen vejadgangen til området som helhed fra Løkkegårdsvej og sikrer stiforbindelser til tilstødende boligområder og til institutioner og andre servicefunktioner i nærområdet. Derudover fastlægger lokalplanen, at der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig og indrettes fælles friarealer med beplantning.

Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1131, vil lokalplan nr. 1123 blive afløst for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 1131.

Forvaltningen indstiller

At forslag til lokalplan nr. 1131 vedtages til fremlæggelse i offentlig høring

Bilag

FORSLAG til Lokalplan nr. 1131 - For et boligområde ved Grønjords Ager i Odder 727-2016-9676

Forslag_Kort nr. 1.pdf 727-2016-43539

Forslag_Kort nr. 2.pdf 727-2016-43542

Forslag_Kort nr. 3.pdf 727-2016-43544

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilles til godkendelse.

Bilag

FORSLAG til Lokalplan nr. 1131 - For et boligområde ved Grønjords Ager i Odder

Forslag_Kort nr. 1.pdf

Forslag_Kort nr. 2.pdf

Forslag_Kort nr. 3.pdf

Punkt 10: Lokalplan 3032 for servicevirksomheder i Saksild Syd - principgodkendelse

Sagsfremstilling

10. Lokalplan 3032 for servicevirksomheder i Saksild Syd - principgodkendelse

Doknr.: 727-2016-39987

Sagsnr.: 727-2015-5295

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der er ansøgt om mulighed/planlægning for at etablere 2 nye haller på 200 – 300 m² til de eksisterende virksomheder BROHUS ApS, Gl. Bygade 3, og Kølemanden.dk ApS, Dyngbyvej 12, begge i Saksild.

Forvaltningen indstiller, at der igangsættes en lokalplanlægning, som kan muliggøre dette på baggrund af en mindre udvidelse af rammeområde 3 BL 1 mod syd.

Baggrund for sagen

Virksomhederne må defineres som liberale erhverv, da der ikke foregår fremstillings- eller håndværksvirksomhed, men udlejes maskiner og/eller festudstyr eller leveres køleanlæg. *Virksomhedsbeskrivelser fra ansøgerne er vedlagt som bilag 4.*

Da opførelsen af hallerne forudsætter en udvidelse af rammeområde 3 BL 1, blev økonomiudvalget den 13. april 2015 forelagt virksomhedernes ønsker, og godkendte følgende indstilling fra forvaltningen:

- At der indkaldes til dialogmøde for bygherrer og omgivende naboer, for at afklare behov, interesser og afgrænsning, og
- at forslag og ideer fra dialogmødet skal danne grundlag for Økonomiudvalgets stillingtagen til ny planlægning for området.

Dialogmøde med naboer, ansøgere, forvaltning og formand for Miljø- og Teknikudvalget; Elvin J. Hansen blev afholdt den 27. januar 2016. Ansøgerne præsenterede her den placering af hallerne, de ville foretrække, og desuden et alternativ, hvor hallerne er placeret lidt længere væk fra boligparcellerne langs Dyngbyvej, og som ville forudsætte en større udvidelse af rammeområde 3 BL 1. *Ansøgernes to forslag er vedlagt som bilag 5 og referat af dialogmødet er vedlagt som bilag 6.*

Efter dialogmødet fik naboerne i perioden fra den 28. januar til den 12. februar 2016 mulighed for at fremsende alternative forslag til hallernes placering og yderligere bemærkninger. Bemærkninger er blevet indsendt af Mette og Morten Henriksen, Dyngbyvej 10, Saksild, 8300 Odder på vegne af flere beboere på Dyngbyvej. Der er ikke heri synspunkter, idéer eller oplysninger, som ikke fremkom på dialogmødet og ingen forslag til en alternativ placering af hallerne.

De indsendte bemærkninger er vedlagt som bilag 7.

I perioden fra den 25. februar til den 11. marts 2016 er der gennemført partshøring af ansøgerne Michael Møller og Brian Brohus, så de i overensstemmelse med forvaltningsloven kunne få mulighed for at kommentere naboernes fremsendte bemærkninger. *Svaret fra ansøgerne på partshøringen er vedlagt som bilag 8.*

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har udarbejdet et notat, som i skematisk form opstiller resumé af bemærkninger fra naboerne, bemærkninger fra partshøringen af ansøgerne og forvaltningens bemærkninger hertil. *Notatet er vedlagt som bilag 3.*

Ansøgerne har etableret virksomheder med en velbegrunder forventning om, at de fremadrettet kan drive mindre erhverv, fordi området i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv. Dette er en typisk anvendelse i landsbyer, mindre bysamfund, ældre bydele og centerområder i større bysamfund. Anvendelsen "Blandet bolig og erhverv" betyder, at der udover boliger kan etableres butikker, liberale erhverv, hotel / kro / restaurant og mindre håndværks- og produktionsvirksomheder – også uden at erhvervet nødvendigvis drives i tilknytning til en bolig.

Etablering af en ny hal til hver af de to virksomheder kræver således ikke en ændret anvendelse i forhold til den gældende kommuneplan, men kun en mindre udvidelse af rammeområde 3 BL 1 med kommuneplantillæg nr. 10. *Den nødvendige udvidelse af rammeområdet er vist på vedlagte bilag 1.*

Naboerne mener, at erhverv og halbebyggelse vil virke malplaceret i bydelen. Forvaltningen vurderer ikke, at 2 haller på ca. 200 - 300 m² og 6 m højde er fremmed for bygningsstørrelserne i den ældre del af Saksild by eller at de nye lagerhaller vil medføre en væsentligt ændret miljøpåvirkning af naboerne. En veltilpasset placering og udformning af hallerne og en visuel afskærmning af erhvervsaktiviteter og -bebyggelse kan sikres gennem lokalplanlægning.

Naboerne er bekymrede for øget trafik og støj. Støjpåvirkning af naboejendomme forventes at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i blandede bolig- og erhvervsområder. Lokalplanlægning kan begrænse typen af erhverv og muliggøre etablering af støjafskærmning mod naboer, som kan kræves etableret, hvis virksomhederne mod forventning ikke kan overholde de vejledende støjgrænser.

Under forudsætning af, at Økonomiudvalget godkender, at der kan kommuneplanlægges for en udvidelse af rammeområde 3 BL 1, anbefaler forvaltningen derfor, at virksomhedernes investeringssikkerhed og hensynet til naboerne sikres gennem lokalplanlægning som herunder beskrevet.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af de to ansøgte haller og en ny bolig i tilknytning til den ene virksomhed og fastlægge vejadgang til den ene virksomhed fra Gl. Bygade og til den anden virksomhed fra Dyngbyvej, således at erhvervskørsel langs vestsiden af boligparcellerne langs Dyngbyvej ikke forekommer hyppigere end nødvendigt. Desuden skal lokalplanen regulere ny bebyggelses omfang og visuelle fremtræden med henblik på at sikre en god tilpasning til omgivelserne. Derudover skal planen muliggøre etablering af støjskærme og sikre etablering af afskærmende beplantning mod naboejendomme. *Forvaltningens forslag til lokalplanrådets afgrænsning og disponering er vist på bilag 2*

Forvaltningen indstiller

at udvalget godkender, at der kan igangsættes lokalplanlægning for de to eksisterende virksomheder i Saksild som beskrevet i sagsfremstillingen.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg nr. 1 - udvidelse af rammeområde 3 BL 1.pdf	727-2016-46400
Bilag 2 - lokalplan nr. 3032 - forslag til princip for arealdisponering.pdf	727-2016-46401
Bilag 3 - Notat vedr. dialog, høring af naboer og partshøring af ansøger	727-2016-39991
Bilag 4 - Ansøgeres virksomhedsbeskrivelser.pdf	727-2016-46402
Bilag 5 - Ansøgeres forslag A og B til hallernes placering.pdf	727-2016-46403
Bilag 6 - Referat af dialogmøde 27.01.2016.pdf	727-2016-46404
Bilag 7 -Bemærkninger fra naboorientering i perioden 28.01.2016 - 12.03.2016.pdf	727-2016-46405

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilling godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg nr. 1 - udvidelse af rammeområde 3 BL 1.pdf

Bilag 2 - lokalplan nr. 3032 - forslag til princip for arealdisponering.pdf

Bilag 3 - Notat vedr. dialog, høring af naboer og partshøring af ansøger

Bilag 4 - Ansøgers virksomhedsbeskrivelser.pdf

Bilag 5 - Ansøgers forslag A og B til hallernes placering.pdf

Bilag 6 - Referat af dialogmøde 27.01.2016.pdf

Bilag 7 -Bemærkninger fra naboorientering i perioden 28.01.2016 - 12.03.2016.pdf

Bilag 8 - Bemærkninger fra partshøring af ansøgere.pdf

Punkt 11: Vedtagelse af lokalplan nr. 5035 - område til centerformål ved Søndergade i Hov

Sagsfremstilling

11. Vedtagelse af lokalplan nr. 5035 - område til centerformål ved Søndergade i Hov

Doknr.: 727-2016-41950

Sagsnr.: 727-2015-23020

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til lokalplan 5035 for et område til centerformål ved Søndergade i Hov har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2015 til og med den 17. februar 2016.

Forvaltningen vurderer, at de modtagne høringssvar ikke giver anledning til ændringer af forslag til lokalplan nr. 5035 som indstilles til endelig vedtagelse.

Baggrund for sagen

Forslag til lokalplan nr. 5035 - for et område til centerformål ved Søndergade i Hov, har været i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2015 til og med den 17. februar 2016. Forslaget erstatter den gældende lokalplan nr. 5029.

Lokalplan 5035 er udarbejdet for at sikre, at der fremadrettet, indenfor det område der i lokalplanforslaget er benævnt delområde 2, er mulighed for etablering af boliger.

I udkast til ny lokalplan er der sket følgende tilretninger i forhold til gældende lokalplan:

- Mulighed for etablering af boliger i delområde 2.
- Byggefelt A, jf. kortbilag 3 (se bilag Forslag til lokalplan nr. 5035), er udvidet for at tilpasse ovennævnte byggeprojekt.
- Bebyggelsesprocent for delområde 2 er ændret fra 90 til 95.
- Kortbilag, illustrationsplan m.m. er tilrettet nuværende forhold.
- Redaktionel ændring til nuværende skabelon for lokalplaner.

Forvaltningens bemærkninger

I høringsperioden er der indkommet i alt 6 høringssvar, som gennemgås i Bilag 2 - Høringsnotat.

Generelt gøres der indsigelse mod ændringer af lokalplanens bestemmelser vedr. bebyggelsesprocent og udendørs opholdsareal. Indsigerne argumenterer med, at ændringerne vil medføre, at der opstår skygge- og indbliksgener for naboerne, at der ikke kan etableres tilstrækkeligt parkeringsareal indenfor de enkelte ejendomme i delområdet, og at trafik- og parkeringssituationen i Hou derfor vil blive væsentligt forværret/helt uoverskuelig.

I lokalplan nr. 5035 er der ikke ændret på hverken krav til parkeringspladser eller bestemmelser om bebyggelsens placering, etageantal og højde. På den baggrund vurderer forvaltningen, at ændringerne i §§ 7.9 og 9.3 ikke muliggør en særlig væsentlig ændring i udnyttelsen af delområde 2 eller en væsentlig ændring eller forværring af trafik- og parkeringssituationen i Hou.

Til udvidelsen af bebyggelsen på ejendommen Søndergade 19A i Hou kan de dertil krævede parkeringspladser etableres på egen grund. Dette forhold vil konkret blive vurderet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Derudover gøres der indsigelse fra ejer af Søndergade 19B, 1. tv. imod at den ny bebyggelse på Søndergade 19A afblænder eksisterende gavlvinduer etableret i naboskel, som ejer af Søndergade 19B mener at have hævde på. Dette er en privatretlig sag mellem to lodsejere, der er forelagt en domstol til retlig afgørelse.

Høringssvarene er vedlagt som bilag 3

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 5035 indstilles godkendt af Odder Byråd og efterfølgende offentliggøres med en klagefrist på 4 uger i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Bilag

FORSLAG til lokalplan 5035 - for et område til centerformål ved Søndergade i Hov - med underskrifter 727-2015-168534

Høringsnotat - lokalplan nr. 5035 727-2016-37145

Høringssvar samlede - lokalplan 5035.pdf 727-2016-42164

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Et flertal i udvalget stemmer for forvaltningens indstilling.
John Rosenhøj stemmer imod indstillingen.

Bilag

FORSLAG til lokalplan 5035 - for et område til centerformål ved Søndergade i Hov - med underskrifter

Høringsnotat - lokalplan nr. 5035

Høringssvar samlede - lokalplan 5035.pdf

Punkt 12: Dispensation fra lokalplan vedr. p-pladser Rosengade 45

Sagsfremstilling

12. Dispensation fra lokalplan vedr. p-pladser Rosengade 45

Doknr.: 727-2016-46923

Sagsnr.: 727-2016-5481

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Der søges om dispensation fra kravet om antal p-pladser og placering af disse.

Forvaltningen indstiller:

At der meddeles dispensation til § 4.6 – Antal p-pladser – således der yderligt kun skal etableres 4 p-plader som ansøgt

At der meddeles dispensation til § 4.7 – Placering af p-pladser - således p-pladser kan anlægges som ansøgt iht. bilag

Baggrund for sagen

Ejer af ejendommen Rosengade 45, ønsker at leje areal i stueetage ud til restaurantformål.

I gælden lokalplan 1008 fra 1979 er en bestemmelse om at der skal etableres 1 bilplads pr. 40 m² bruttoetageareal, hvilket vil svare til at der skal etableres i alt 17 p-pladser.

Der eksisterer i dag i alt 3 p-plader på ejendommen, disse benyttes af beboerne i ejendommen. På grunden, der samtidig fungerer som adgangsvej for bagvedliggende ejendomme, er det muligt at etablere yderligere 4 p-pladser.

Forvaltningens bemærkninger

Hensigten med den gældende lokalplan var bl.a., at der skulle etableres et parkeringsareal i midten af karreen, til at forsyne området. Lokalplanens intentioner mht. benyttelse af gårdarealet er ikke ført ud i livet, så i dag fremstår det meste af gårdarealet af mindre fælleshaver og en offentlig sti, der løber på tværs af området.

En del af lokalplanen er pt. ved at blive ændret ifm. udarbejdelse af ny lokalplan - det gælder dog ikke for området ved Rosengade 45.

Det betyder, at den oprindelige hensigt med lokalplanen aldrig bliver udført.

Ved tidligere ansøgninger om etablering af restauranter i Odder, har forvaltningen stillet krav om p-pladser. Enten på egen matrikel, eller ved indbetaling til p-fonden. Eksempelvis var kravet til restauranten på modsatte hjørne af Rådhuset, at der skulle etableres 2 p-pladser.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles dispensation til § 4.6 – Antal p-pladser – således der yderligt kun skal etableres 4 p-plader som ansøgt

At der meddeles dispensation til § 4.7 – Placering af p-pladser - således p-pladser kan anlægges som ansøgt iht. bilag

Bilag

Tegning ifbm. ansøgning 09893_P-pladser -
201603107

727-2016-
39368

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilling godkendt.

Bilag

Tegning ifbm. ansøgning 09893_P-pladser - 201603107

Punkt 13: Nedlæggelse af bolig, Strandvejen 40 B

Sagsfremstilling

13. Nedlæggelse af bolig, Strandvejen 40 B

Doknr.: 727-2016-46140

Sagsnr.: 727-2016-1320

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Kommune har den 12. januar 2016 modtaget ansøgning om sammenlægning af to boligenheder på ejendommen - Strandvejen 40 B, nr. 1 og 2. Dette vil være betinget af kommunens tilladelse jævnfør Boligreguleringsloven.

Forvaltningen indstiller, at der gives tilladelse til at sammenlægge de to boligenheder, herunder nedlæggelse af den ene boligenhed.

Baggrund for sagen

Ejer/ansøger er bosiddende på Strandvejen 40 B, nr. 2. Pr. 1. april 2016 har ejer/ansøger købt Strandvejen 40 B, nr. 1. Fremadrettet får huset status som enfamiliehus.

Ejendommen fremstår som et dobbelthus fra 1979 med lodret og vandret lejlighedsskel. Der er tale om to boligenheder med et noteret boligareal i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) på henholdsvis 94 m² og 150 m².

Ved en sammenlægning af de to nuværende boliger, kan der indrettes en veldisponeret boligenhed/enfamiliehus med et boligareal på ca. 254 m². Ejer oplyser, at de fremadrettet vil bebo den sammenlagte bolig. Sammenlægningen af de to boligenheder kan ske uden større ydre bygningsmæssige ændringer.

Oprindelig er huset opført/godkendt som enfamiliehus fra 1979. Efterfølgende har man opdelt huset i 2 boligenheder med lodret og vandret lejlighedsskel. Nu ønsker man at tilbageføre huset til sin oprindeligstand som enfamiliehus. Omkringliggende huse/området fremstår som enfamiliehuse dvs. åben lav boligbebyggelse i landzone.

Forvaltningens bemærkninger

I boligreguleringslovens § 46, er det angivet, at en bolig ikke må nedlægges eller sammenlægges uden kommunens samtykke / tilladelse.

Iht. boligreguleringslovens § 51 stk. 2, kan kommunalbestyrelsen hvis boligen er ledig, kun nægte at give tilladelse, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i

kommunen, hvilket betyder at såfremt der er boligmangel i kommunen/ området, så kan kommunalbestyrelsen nægte at give tilladelse til nedlæggelse af en ledig bolig. Såfremt kommunalbestyrelsen nægter tilladelse til bolignedlæggelse, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anwise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsen samtykke for meddelt.

Jævnfør Folkeregisteret er der tilmeldt 3 personer på Strandvejen 40 B nr. 1.

Jævnfør mail fra Folkeregisteret af den 18. marts 2016 har 3 personer meddelt flytning pr. 31 marts 2016 til Borgerservice i Odder Kommune.

Der forligger købsaftale og tinglyst skøde med underskrift fra parter, Strandvejen 40B nr. 1 & nr. 2 og mail fra Folkeregisteret med flytning herom.

Forvaltningen har vurderet - at der i den konkrete sammenhæng - kan gives samtykke til sammenlægning af de to boliger – herunder nedlæggelse af den ene boligenhed, forudsat at sælger af Strandvejen 40B nr. 1 fraflytter boligenheden.

Forvaltningen indstiller

At udvalget meddeler samtykke til sammenlægning af de to boligenheder – herunder nedlæggelse af en boligenhed under forudsætning af, at sælger af Strandvejen 40B nr. 1 fraflytter boligenheden.

Bilag

- Luftfoto af Strandvejen 40B
- Ansøgning

Bilag

Bilag til udvalg - Strandvejen 40B, Saksild.pdf 727-2016-47129

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilling godkendt.

Bilag

Bilag til udvalg - Strandvejen 40B, Saksild.pdf

Punkt 14: Nedlæggelse af bolig - Skolegade 65

Sagsfremstilling

14. Nedlæggelse af bolig - Skolegade 65

Doknr.: 727-2016-46916

Sagsnr.: 727-2016-6467

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Kommune har den 18. marts 2016 modtaget ansøgning om nedlæggelse af bolig på ejendommen – Skolegade 65, Hou. Dette vil være betinget af kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringsloven.

Forvaltningen indstiller, at der gives tilladelse til at nedlægge boligen.

Baggrund for sagen

Hou Hallen ønsker at nedlægge boligen, således de i fremtiden kan anvende den som almindelig udlejning iht. gældende lokalplan – i dette tilfælde børnepasning i institutionsform.

Der er medsendt en erklæring fra nuværende lejere om at de fraflytter boligen af egen fri vilje.

Forvaltningens bemærkninger

I boligreguleringslovens § 46, er det angivet, at en bolig ikke må nedlægges eller sammenlægges uden kommunens samtykke / tilladelse.

Iht. boligreguleringslovens § 51 stk. 2. kan kommunalbestyrelsen hvis boligen er ledig, kun nægte at give tilladelse, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, hvilket betyder at såfremt der er boligmangel i kommunen/området, så kan kommunalbestyrelsen nægte at give tilladelse til nedlæggelse af en ledig bolig.

Såfremt kommunalbestyrelsen nægter tilladelse til bolignedlæggelse, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

Jævnfør Folkeregisteret er der tilmeldt 2 personer på adressen og de har indsendt underskrevet erklæring om, at de fraflytter boligen frivilligt i forbindelse med ønsket om etablering af dagpleje i boligen.

Forvaltningen er i dialog med Hou Hallen og interesserede lejere, der ønsker at etablere pasningsordning i institutionsform med op til 20 børn på adressen.

Området er omfattet af lokalplan med bestemmelse om at området skal anvendes til offentlige formål. Boligen er opført som bolig for halinspektøren, der også er ham med familie, der beboer boligen.

Forvaltningen har vurderet i den konkrete sag, at boligen ikke kan anvendes som bolig for andre, da området iht. gældende lokalplan 5011 § 1.1 er udlagt til offentlige formål.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles tilladelse til at nedlægge boligen under forudsætning af at nuværende lejere fraflytter boligen frivilligt

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstilling godkendt.

Punkt 15: Dispensation til placering af carport, Vesterhåb 11

Sagsfremstilling

15. Dispensation til placering af carport, Vesterhåb 11

Doknr.: 727-2015-169150

Sagsnr.: 727-2015-22839

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejeren af ejendommen Vesterhåb 11 søger om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om placering af byggeri i forhold til vejskel og naboskel.

Overordnet vurderer forvaltningen at overskridelserne af lokalplanen er så minimale at de i kombination med carportens udformning ikke har indvirkning på den åbenhed som er formålet med de krav overskridelserne omhandler.

Baggrund for sagen

Sagen omhandler ejendommen beliggende Vesterhåb 11, 8300 Odder.

Ejer har opført en åben carport som overtræder § 7.2 og 7.6 i lokalplan nr. 1110. Ejer har derfor søgt dispensation til at bevare nuværende placering.

Forvaltningens bemærkninger

Carporten er opført 60 cm. uden for en 4 meter byggelinje mod vejskel (Lokalplan § 7.2). Endvidere overskrider placeringen minimumsafstand til naboskel (Lokalplan § 7.6) på 1 meter med 20 cm (se vedlagte tegning).

Ejer lægger i dispensationsansøgning vægt på den åbne konstruktion (se vedlagte billeder) som begrundelse for at bevare placeringen.

Forvaltningen vurderer, efter tilsyn, at carporten ikke er dominerende i området. Dels pga. den lette konstruktion uden beklædning på siderne/facaderne, og dels fordi overskridelsen er så beskeden at det ikke falder i øjnene.

Af den gældende lokalplan for området fremgår det at:

Ved disponering af bebyggelsen er det prioriteret, at alle boliger via flere grønne kiler har kort afstand til udsigt og udsyn mod det grønne strøg ved Stampmøllebækken og Balle skov.

Hensigten med den 4 meters byggelinje i forhold til vejskel er således at sikre en åbenhed i bebyggelsen indenfor lokalplanområdet.

Idet der er tale om en åben konstruktion, vurderer forvaltningen at placeringen af carporten ikke ødelægger denne hensigt.

Området har et naturligt fald mod nord, hvilket gør at carporten er placeret ca. 60 cm. lavere end terræn/forhave på Vesterhåb nr. 13.

Dette forhold, samt det forhold at overskridelsen mod naboskel til nr. 13, er begrænset til 20 cm. gør at denne overskridelse fremstår som en bagatel.

Farver på carporten er i øvrigt holdt i samme farver som skuret umiddelbart på den anden side af skel mod nr. 13, hvilket vil sige at carporten i høj grad falder ind den øvrige bebyggelse.

Sagen har været i naboorientering, og forvaltningen har i den forbindelse ikke modtaget bemærkninger.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles dispensation til den ansøgte placering af carporten på betingelse af at ejer for egen bekostning får tinglyst en deklaration på ejendommen, som sikre at carportens facader ikke beklædes med nogen form for beklædning.

Bilag

Fotobilag til dagsordenspunkt - 201511525

727-2015-169734

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Sagen udsættes til næste møde med henblik på at få en udtalelse fra grundejerforeningen.

Bilag

Tegningsbilag til dagsordenspunkt - 201511525

Fotobilag til dagsordenspunkt - 201511525

Punkt 16: Dispensation fra krav om tilgængelighed i forbindelse med opførelse af handicaptoilet

Sagsfremstilling

16. Dispensation fra krav om tilgængelighed i forbindelse med opførelse af handicaptoilet

Doknr.: 727-2016-46846

Sagsnr.: 727-2016-5345

Åbent

Fmd. init.:

Resume

I forbindelse med kommende opførelse af badeanstalt på adr. Kystvejen 100, søger Odder vinterbadeklub om dispensation til at etablere et toilet der ikke opfylder kravene om tilgængelighed.

Der søges dispensation, da der på stedet er en højdeforskel fra p-areal til toilet på 15 meter.

Forvaltningen indstiller til dispensation

Baggrund for sagen

Odder Vinterbadeklub ønsker at bygge en Badeanstalt på adressen Kystvejen 100 – tæt på stranden.

Badeanstalten anlægges neden for en stejl skrænt, hvor der på nuværende tidspunkt er kommunal adgang via stejl grussti og dernæst en længere trappe. Disse forhold umuliggør at kørestolsbrugere kan komme ned til anlægget.

Iflg. ansøger er hældningen på skråningen for stejl til at der kan anlægges rampe.

Nærmeste niveaufrie adgang til stranden er 1,5 km væk ved Saksild Strand, hvor der i øvrigt forefindes handicaptoilet.

Forvaltningens bemærkninger

Badeanstalten ønskes opført tæt på stranden ifm den offentlige sti/trappe. Ansøger har fået tilladelse af Naturstyrelsen ift. strandbyggelinje.

Det er kommunens holdning at tilgængelighedsbestemmelserne generelt skal overholdes og der skal være lige adgang for alle. Der kan dog være helt specielle forhold hvor det er urealistisk at overholde lovgivningens krav. Det kan bl.a. være med hensyn til niveauforskelle i eksisterende terræn.

Fra p-plads til stranden er der ca. 15 højdemeter.

Det er forvaltningens vurdering, at såfremt der skulle etableres en rampe der opfylder kravene til tilgængelighed med maks. fald/stigning på 1:25 med repos for hver 12 m og i en bredde af 1,3m. –vil rampen skulle være omkring 400 m. lang, hvilket ikke er muligt at etablere inden for offentligt areal.

Der er flere steder langs kommunens strande, hvor der ikke er store niveauforskelle. Ved Hou er der bl.a. bademuligheder for kørestolsbrugere.

Der kan iht. byggelovens § 22, meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser. Forvaltningen vurderer at pga. de specielle terrænforhold og mulighed for adgang til handicap-toilet og strand andre steder langs kysten i nærheden, at byggelovens § 22 er tilgodeset.

Danske Handicaporganisationer (DH) er klageberettigede iht. Byggelovens § 23, stk. 3 - såfremt kommunen meddeler dispensation til tilgængelighedsbestemmelserne. Forvaltningen har valgt at høre DH inden der træffes afgørelse.

DH Odder tilkendegiver at Badeanstalten er placeret et uhensigtsmæssigt sted mht. tilgængelighed. Men pga. den aktuelle placering - skriver DH Odder: ”giver det ikke mening af fastholde at der skal være handicaptoilet.”

Forvaltningen indstiller

At der meddeles dispensation fra kravet om tilgængelighed til handicap-toilet iht. BR10 kap. 3.4.1 stk. 5, på grund af de terrænmæssige forhold på stedet

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. april 2016:

Afbud: Ditte Marie Thejsen

Indstillingen godkendt.