

DAGSORDEN Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 23-08-2021

Mødedato Mandag d. 23. august 2021 kl. 13:30

Mødested Mødelokale 2

Mødedeltagere Elvin J. Hansen, Claes Jensen, John Rosenhøj, Ole Lyngby
Pedersen, Lone Jakobi, Hans Hammann, Kresten Bjerre

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1151 for område til centerformål ved Odder Rådhus - Folkepark 3

Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1151 for område til centerformål ved Odder Rådhus - Folkeparken

S2020-31107

Resumé

Forslag til lokalplan nr. 1151 for centerområde ved Odder Rådhus - Folkeparken har været i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen indstiller, Byrådet vedtager lokalplanen endeligt med de rettelsesforslag, som beskrives under forvaltningens bemærkninger.

Baggrund for sagen

Byrådet besluttede på møde d. 19. maj 2021 at sende forslag til lokalplan nr. 1151 i offentlig høring i 8 uger. Høringsperioden er forløbet fra den 20. maj til den 15. juli 2021.

Lokalplan nr. 1151 skal muliggøre

- Realisering af anlægsprojektet for Folkeparken
- Mindre anvendelsesændringer i tråd med tidligere dispensation fra lokalplan nr. 1119 for Tinghuset
- Sikring og udvikling af bevaringsværdig bebyggelse i området i form af bevarende bestemmelser og mulighed for mindre tilbygninger og altaner
- Øvrig byfornyelse i tilknytning til Folkeparken bl.a. i form af tilbygninger, altaner eller nyopførelse af del af randbebyggelse mod Rosengade i op til 3½ etage jf. kommuneplanrammen

Aflysning af gældende lokalplaner

De gældende lokalplaner for området ønskes aflyst med den endelige vedtagelse af den kommende lokalplan nr. 1151. Der drejer sig om følgende planer:

- Byplanvedtægt 13 – karreen Nørregade, Rådhusgade, Odder Å
- Lokalplan nr. 1122 – område til centerformål ved Rådhusgade 10 i Odder
- Lokalplan 1119 – område til centerformål ved Rådhusgade 1 og Polititorvet, Odder

Lovgrundlaget er

- Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020)
- Kommuneplan 2017-2029 – ramme 1 C 6 og 1 C 12

Forvaltningens bemærkninger

Høringssvar med forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har modtaget i alt 7 høringssvar, som er vedhæftet i bilag 2. Høringssvarene gennemgås med forvaltningens bemærkninger i bilag 3, høringsnotat for lokalplan 1151.

Emnerne i høringssvarene listes nedenfor med imødekommende tiltag eller besvarelse.

Træbeplantning og ledningsbeskyttelse

Der tages højde for ledningsbeskyttelse i projekteringen

Bekymring for uro ved omdannelse af privat gårdrum og spørgsmål om huslejeændring

Nærpolitienheden skulle gerne bidrage til tryghed, og husleje angår ikke lokalplanlægningen

Ønske om ikke at øge byggeretten for Rosensgade 4

Bestemmelse vedr. mulighed for bebyggelse i op til 3½ etage samt byggefelt for Rosensgade 4 fjernes efter ønske fra ejer

Naturvenlig standard for drift af Folkeparken

Odder Kommune ønsker ikke brug af sprøjtegifte, organisk gødning bruges i meget begrænset omfang, og der vil være fokus på at evt. træstammer fra fældede træer kan forblive i parkområdet

Tilføjelse af altaner til bebyggelse langs Aabygade

Altaner giver beboerne private uderum, øger bo-kvaliteten og muliggør derved fortsat anvendelse. Alle bygningsændringer på bevaringsværdig bebyggelse skal helhedsvurderes

Tilføjelse af altaner og tilbygning til køkken på Tinghuset

Alle bygningsændringer på bevaringsværdig bebyggelse skal helhedsvurderes. Altaner på 1. sal mod Politortorvet bidrager med private uderum, hvilket øger bo-kvaliteten. Tilbygning til køkken muliggør fortsat anvendelse til café, og udgør forskønnelse af facaden. Hvis tilbygningen ikke muliggøres, vil ejer fastholde retten fra lokalplan 1119 til etablering af pavillonbygning på Politortorvet.

Fastholdelse af byggeret for Biffen

Lokalplan 1151 viderefører byggeretten fra lokalplan 1122 til evt. udvidelse af Biffen med sal 2.

Rettelser til lokalplanen på baggrund af høringssvar

Høringssvarene har resulteret i forslag til ændring af lokalplanen vedr. Rosensgade 4 samt redaktionelle rettelser.

Byggefelt og bestemmelse om byggeret på op til 3½ etage for ejendommen Rosensgade 4 udgår, da ny ejer ikke ønsker at udvide eller omdanne ejendommen uden for ejendommens nuværende omfang og placering.

Tinglysning af aftaler om parkering.

Der er redegjort for områdets parkeringsforhold under forvaltningens bemærkninger i indstillingen til offentlig høring af lokalplanforslaget til byrådsmødet d. 17. maj.

Det er desuden aftalt med private lodsejere i lokalplanområdet, at der efter lokalplanens endelige vedtagelse skal tinglyses nye deklARATIONER, bl.a. vedr. forskellige brugsrettigheder til p-pladser.

Aabygade 12-14 og Nørregade 7

Det er bl.a. aftalt med den private lodsejer at Odder Kommune tinglyser brugsret til 6 p-pladser til den private ejendoms beboere på kommunens matrikel 2a i den nordlige del af Folkeparken.

Syd for Odder Å

Det er aftalt med de private lodsejere i lokalplanområdet syd for åen at tinglyse nye deklARATIONER, der tillader offentlig brug af private parkeringspladser uden for almindelig arbejdstid.

Dermed videreføres den nuværende aftale om delt brugsret til de 5 private p-pladser på Politortorvet. Den offentlige brugsret på de 5 private p-pladser på Politortorvet gælder således på lørdage samt søn- og helligdage.

Derudover tinglyses offentlig brugsret til de private p-pladser bag ejendommene Rosensgade 4-14 i tidsrummene mandag-torsdag kl. 18.00-08.00, fredag 19.00-08.00, lørdag 13.00-midnat samt hele døgnet på søn- og helligdage.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 10. august 2021
- Byrådet den 30. august 2021

Forvaltningen indstiller

At lokalplan nr. 1151 vedtages endeligt med ændringer, der er beskrevet under forvaltningens bemærkninger

At de indkomne høringssvar besvares i overensstemmelse med bilag 3, høringsnotat for lokalplan 1151

Supplerende sagsfremstilling

Formanden for Miljø- Teknik- og Klimaudvalget ønsker sagen vedr. endelig vedtagelse af lokalplan 1151 genbehandlet af udvalget på udvalgets ekstraordinære møde den 23. august 2021.

Udvalget besluttede den 10. august, at indstille planens endelige vedtagelse til godkendelse på Byrådsmødet med følgende tilføjelse: "Udvalget ønsker dog ikke, at der via Lokalplan 1151 gives mulighed for, at der etableres yderligere altaner på Tinghuset."

Fastholdes beslutningen betyder det, at ejere af Tinghuset skal partshøres. Dette vil igen betyde, at planen ikke kan endelig vedtages før på Byrådsmødet den 8. november 2021.

Ydermere vil forvaltningen gøre opmærksom på, at der vedr. Tinghuset er tale om bevarende bestemmelser, jf. lokalplanforslagets § 8.2. Det betyder at alle bygningsmæssige ændringer - herunder altaner, skal godkendes af Odder Kommune. Som følge af den politiske bevågenhed vil en evt. byggesag blive sendt til politisk godkendelse i fagudvalget.

Beslutning på møde Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 10-08-2021 - 15:00

Indstilles til godkendelse

Udvalget ønsker dog ikke, at der via Lokalplan 1151 gives mulighed for, at der etableres yderligere altaner på Tinghuset.

Bilag

Bilag 3_Høringsnotat for lokalplan 1151

Bilag 2_Høringssvar nr 1-7 til lokalplan 1151

Bilag 1_Forslag til lokalplan nr 1151 Centerområde ved Odder Rådhus - Folkeparken