

DAGSORDEN Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 20-10-2020

Mødedato Tirsdag d. 20. oktober 2020 kl. 15:00

Mødested Byrådssalen

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

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 5040 for Færgebyen - blandet bolig- og erhvervsområde ved Havnegade på 3

Punkt 24: Forslag til lokalplan nr. 5040 for Færgebyen - blandet bolig- og erhvervsområde ved Havnegade på Hou Havn

S2020-2646

Resumé

Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget har på møde d. 28. april 2020 vedtaget, at projektmappen for Færgebyen danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplan nr. 5040.

Forvaltning har efterfølgende, i samarbejde med bygherre, udarbejdet forslag til lokalplan nr. 5040 for Færgebyen - blandet bolig- og erhvervsområde ved Havnegade på Hou Havn, med udgangspunkt i Helhedsplanen for Hou Havn samt det tidligere vedtagne projekt Færgebyen.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan nr. 5040 vedtages til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger.

Baggrund for sagen

I forbindelse med udbuddet af et udviklingsområde ved Hou Havn blev Projektet Færgebyen præsenteret for Byrådet på temamøde d. 24.10.2019. Det udbudte areal, på ca. 1,5 ha, blev efterfølgende solgt til Færgebyen ApS af Byrådet d. 8.11.2019.

Den nye planlægning tager udgangspunkt i projektet Færgebyen samt Helhedsplanen for Hou Havn. Der ønskes, at skabe et område på havnen, der summer af liv året rundt og bygger videre på de kvaliteter, der er på havnen i dag. Det er intentionen at skabe en variation af attraktive beboelsesmuligheder, nye erhvervs muligheder samt imødekommende uderum til glæde for lokalbefolkningen, og som medvirker til at tiltrække endnu flere besøgende.

Området ligger på Hou Havn mellem lystbådehavnen og Hou Færgehavn. Mod nord afgrænses området af Hov by. Området fungerer i dag som havneplads, anløbsplads for lystbåde, vinteroplæg af lystbåde, parkeringsplads samt en mindre strækning med bygninger der har været brugt til bl.a. café og galleri. Lokalplanforslaget muliggør, at der kan opføres en erhvervs- og boligbebyggelse inden for et afgrænset areal, en havneplads, en havnepromenade med en bredde på minimum 6 meter, et område til parkering og samt et område til vinteroplæg af lystbåde.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer.
- Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LBK nr. 973 af 25.06.2020.
- Kommuneplan 2017-2029.

Forvaltningens bemærkninger

Kommuneplan 2017-2029

Vedtagelse af ny lokalplan nr. 5040 for Færgebyen forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 21, som behandles sideløbende af Økonomi- og Erhvervsudvalget til vedtagelse i offentlig høring samtidig med Forslag til lokalplan nr. 5040.

Lokalplanforslag nr. 5040

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3,3 ha og omfatter ejendommene matr. nr. 22bo og 7000p samt del af 22cg og 23al, alle Halling By, Halling, beliggende Havnegade, Hou, 8300 Odder. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af lokalplan 5003, samt del af lokalplan nr. 5023 og 5028, som ophæves for planområdet ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 5040 for Færgebyen. Se bilag 1.

Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til centerformål, boligformål og erhverv,
- at boligbebyggelsen opføres som en gavlbegyggelse, der tilpasses områdets maritime udtryk,
- at der etableres en promenade langs havnekajen med offentlig adgang,
- Hele bebyggelsen klimasikres og placeres i et landskab, der skal fungere som overgang mellem ny bebyggelse og de omkringliggende arealer. Dette skal formidles på varierende vis ved f.eks. at etablere gang- og siddeletter, ramper, terrasserede plantebede, landskabsbearbejdning etc., så der bliver mulighed for ophold, udsmykning, beplantning og lignende, som bidrager til livet ved havnepromenaden, samt gør niveauspringene afbalancerede, så kystbeskyttelsen ikke opleves som en høj mur.
- at sikre offentlig adgang gennem lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten er 60 for området som helhed. Lokalplanen inddeler området i fire delområder.

Delområde 1 er udlagt til bolig- og erhvervsområde og der kan opføres i alt 7.500 m² bebyggelse, heraf 1.500 m² erhvervsareal og 6.000 m² boligareal. Der kan etableres etageboliger i 2 - 5 etager med forskellige lejlighedstyper, saddeltage med min. 40° eller f.eks. 30/60° hældning og en bygningshøjde på op til 20 meter. Af hensyn til sikring mod oversvømmelse må ingen boligbebyggelse opføres med gulvkote under 2,6 m DVR90.

Facader på bolig- og erhvervsbebyggelsen skal fremstå i materialerne træ, tegl, beton, profileret beton, glas og metalplade. Der skal ske en markering af overgangen mellem stueetage og de øvre etager på facaderne. Dette skal ske ved skift i materiale eller tydelig markering med fx gesims, farveforskel, strukturforskel eller materialeforskel. Træ må fremstå enten ubehandlet eller overfladebehandlet. Alle øvrige materialer skal fremstå som sort, grå eller i jordfarver, valgt fra den viste jordfarveskala.

Delområde 2 er udlagt til offentlig havnepromenade og havneplads med tilhørende aktiviteter. Havnepromenaden etableres i min. 6 m, der løber langs havnekajen. På havnepladsen kan der etableres kran til isætning og optagning af både og der gives mulighed for opførelse af mindre bygninger til havne relaterede funktioner samt parkering og cykelparkering.

Delområde 3 er udlagt til offentlig parkeringsplads, der kan bruges til bådoplag i vinterhalvåret. Der etableres parkering for Tunø beboere samt cykelparkering.

Delområde 4 er udlagt til bådoplag med mulighed for udvidelse af promenaden.

Fælles for alle delområder er, at de skal klimasikres jf. Klimasikringsplan for Hou. I delområder 2, 3 og 4 kan der opføres støjskærm og delområder 3 og 4 giver endvidere mulighed for opførelse af afskærmning eller bygning til kølecontainere.

Klimatilpasning

Der udarbejdes sideløbende en udviklingsplan for klimatilpasning for Hou By, som også tager hensyn til en ny planlægning ved Hou havn. Der er i forbindelse med Færgebyprojektet udarbejdet et notat som estimerer en anbefalet sokkelkote for det planlagte byggeri, som sikrer mod en 100 års-hændelse i 2120. Det anbefales derfor, at der fastsættes en sikringskote til kote 2,60 m DVR 90. Se bilag 2.

Boligbebyggelsen hæves og der etableres samtidig en klimamur mod bebyggelsen, der følger havnepromenaden og rundt om delområdet. Bebyggelsen vil derfor stå på et plateau. Der skal skabes en blød overgang mellem bebyggelse og promenade med mulighed for ophold, beplantning og udsmykning.

Klimatilpasningen udføres primært gennem landskabelige tiltag i jord som forstærkes med sten, beton, træ og beplantning. Ramper og trapper gør det muligt at passere op på det hævede plateau.

Miljørapport

Forvaltningen har tidligere vurderet, at planforslagene skal miljøvurderes. COWI har derfor udarbejdet en miljørapport i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljørapporten har vurderet konsekvenserne af projektets påvirkning på landskab og visuelle forhold, støj, trafik, klima og vand samt jordforurening. Se bilag 3.

Miljørapporten har vist, at visuelle forhold, trafik, klima og vand samt jordforurening vil kun have lille eller ingen påvirkning på lokalplanområdet eller omgivelserne.

Støjberegninger har derimod vist, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj ikke kan overholdes i nattimerne, grundet kølecontainere på havnen. Der er givet to løsninger for overholdelse af kravet i natperioderne:

1. Etablering af en støjskærm på 20 meter.
2. Etablering af afskærmning eller bygning til køletrailerne.

Det vurderes, at en 20 meter høj støjskærm ikke er en gangbar løsning grundet bl.a. visuel påvirkning og skyggepåvirkning. Grænseværdierne vil være overholdt ved løsningsforslag 2 og det vurderes derfor, at der arbejdes videre med en afskærmning af køletrailerne. Begge muligheder er dog givet i lokalplanen. Det anbefales endvidere, at kølecontainerne drives fremover med el fremfor diesel.

Parkering i Hou

Med etableringen af Færgebyen vil muligheder for offentlig tilgængelig langtidsparkering på havnearealerne i forbindelse med festivaler og events blive reduceret. Forvaltningen har i den forbindelse udarbejdet *Notat om parkering i Hou*.

Konklusionen i notatet er, at dagligdagssituationerne ikke vil blive påvirket i væsentlig grad af udviklingen. De eksisterende parkeringspladser i Hou by vil have kapacitet til at dække behovet for parkering. Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget har på møde d. 11. august vedtaget, at der skal udarbejdes en parkeringsstrategi for Hou under hensyntagen til forvaltningens notat. Se bilag 4. Strategien skal ligge klar i foråret 2021.

Allerede i dag opleves en spidsbelastning ved større arrangementer såsom Tunø Festival og Samsø Festival. Her vil det fremadrettet være nødvendigt, at tænke i andre løsninger end personbilsparkeering. Den kollektive transport skal blandt andet være en større del af løsningen i disse spidsbelastede perioder. Det vil være et fælles ansvar for arrangører af arrangementer i Hou og festivaler på øerne, samt færgeselskaber, Midttrafik og Odder Kommune, at samarbejde om og sørge for en rettidig god information til arrangementernes gæster om parkering, busser mv.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 20.oktober 2020
- Byrådet den 9. november 2020

Forvaltningen indstiller

At forslag til Lokalplan nr. 1139 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger med tilhørende miljørapport.

Bilag

Bilag 1_Forslag til lokalplan nr. 5040

Bilag 2_Klimanotat med anbefalet sokkelkote for Færgebyen

Bilag 3_Miljøvurdering for Færgebyen Hou Havn

Bilag 4_Notat omkring parkering i Hou_oktober 2020