

REFERAT Miljø- og Teknikudvalg 2012 - 2017 d. 05-12-2017

Mødedato Tirsdag d. 05. december 2017 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hov Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Byggemodning af 34 grunde ved Bendixminde, etape 1.....	6
Ansøgning om lokalplanlægning for udstykning af 3 sommerhusgrunde ved Lyngbakkevej, Rude S	9
Høringssvar til Natura 2000, grænsejustering 2017.....	12
Ansøgning om dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocent.....	15
Navngivning af boligfordelings- og boligveje ved Bendixminde, Odder Vestby.....	17
Vedtagelse af lokalplan nr. 8010 for friluftsaaktiviteter ved Sondrup Strand.....	19
Udkast til Indsatsplan Hundslund.....	22
Principgodkendelse af udarbejdelse af lokalplan nr. 1141 for udvidelse af Stenslundcenteret.....	24
Ejerpolitik for RenoSyd.....	26
Forslag til lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Rønhøjvej og Stampmøllevej i Odder.....	27

Punkt 1: Godkendelse af forslag til dagsorden

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af forslag til dagsorden

Doknr.: 727-2016-173900

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Godkendt

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

Sagsfremstilling

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

Doknr.: 727-2016-173902

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Formanden har holdt møde med elever fra Odder Gymnasium omkring energiprojekt

Kommunaldirektøren orienterede om ansættelse af ny teknisk chef Casper Grønborg.

Godkendt.

Punkt 3: Efterretningsliste

Sagsfremstilling

3. Efterretningsliste

Doknr.: 727-2016-173905

Sagsnr.: 727-2014-24005

Åbent

Fmd. init.:

Notat om miljøvurdering af vindmøllebekendtgørelse

Bilag

Notat om miljøvurdering af vindmøllebekendtgørelse 727-2017-140700

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Taget til efterretning

Bilag

Notat om miljøvurdering af vindmøllebekendtgørelse

Punkt 4: Byggemodning af 34 grunde ved Bendixminde, etape 1

Sagsfremstilling

4. Byggemodning af 34 grunde ved Bendixminde, etape 1

Doknr.: 727-2017-144689

Sagsnr.: 727-2017-19614

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Odder Kommune forbereder en byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller beliggende nord for Stampmølle bæk, Odder Vestby, og som er omfattet af forslag til lokalplan nr. 1134.

Forvaltningen indstiller, at der ydes en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 21.600.000 kr. til byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, og at der ydes en anlægsbevilling til færdiggørelsesarbejdet på 6.780.000 kr.

Baggrund for sagen

Odder Kommune har 15 grunde tilbage til salg i Odder Vestby, hvorfor forvaltningen forbereder en ny byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby. Med etablering af en ny stamvej, regnvandsbassiner samt fremføring af forsyninger, forberedes området også for fremtidige private og offentlige udstykninger.

For at kunne sælge parcelhusgrundene så tidligt som muligt, har forvaltningen i tidsplanen valgt at opdele byggemodning af de 34 parcelhusgrunde i 2 dele. 1 del vil indeholde 23 parcelhusgrunde og del 2 indeholder 11 parcelhusgrunde.

Salg af parcelhusgrundene forventes at kunne påbegyndes i sommeren 2018 med overtagelse af grundene i del 1 i oktober/november 2018 og grundene i del 2 i januar/februar 2019.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er i gang med at udarbejde et byggemodningsprojekt og det forventes, at der kan afholdes en udbudsrunde med entreprenører i januar 2018. Byggemodningsarbejdet forventes igangsat efter byrådets endelige godkendelse af lokalplan nr. 1134 i februar 2018. Byggemodningen forventes at være afsluttet i januar 2019.

Færdiggørelsesarbejdet med etablering af kantafrænsning, udlægning af slidslag på veje og stier, samt etablering af rabatter og grønne arealer forventes påbegyndt i 2021.

Når området er færdiggjort overdrages vedligeholdelsen af fælles friarealer, boligveje og interne stier til den kommende grundejerforening i henhold til forslag til lokalplan nr. 1134.

Stamvej A-B og fordelingsvejen C-D søges optaget i kommunens vejfortegnelse som offentlig vej. Boligvej E-F og boligvej G-H søges optaget i kommunens vejfortegnelse som private fælles veje. Sti a-b, d-e, f-l, l-m og i-j søges optaget som offentlige stier i kommunens sti fortegnelse.

Sti b-k og sti g-h søges optaget som private fælles stier i kommunens sti fortegnelse.

Stamvej, boligfordelingsvej og offentlige stier, der optages som offentlige, klassificeres som vintervejklasse B. Det vil sige som en vej, der har væsentlig betydning for afvikling af den lokale trafik, jf. ”Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser”.

Anlægsudgifterne til byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1 andrager i alt 28.380.000 kr., heraf vedrører 6.780.000 kr. til færdiggørelsesarbejdet.

Der er en rest på byggemodningsrammen i 2017 på 14.745.000 kr. til byggemodninger, og der er på budget 2018 afsat en byggemodningsramme på 12.000.000 kr.

Forvaltningen søger om en anlægsbevilling og et rådighedsbeløb på 21.600.000 kr. til byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby, som finansieres af rest byggemodningsrammen i 2017 på 14.745.000 kr. og 6.855.000 kr. finansieres af byggemodningsramme i budget 2018, hvor de er afsat 12.000.000. kr.

Forvaltningen søger en anlægsbevilling på 6.780.000 kr. til færdiggørelse af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby. Færdiggørelsesarbejdet forventes påbegyndt i 2021.

Rådighedsbeløb til færdiggørelse af byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby på 6.780.000 kr. søges optaget på anlægsrammen til færdiggørelsesarbejdet i budgetåret 2021, hvor arbejdet forventes påbegyndt.

Sagens gang

Sagen søges behandlet af:

- Miljø- og Teknikudvalget, den 5. december, 2017.
- Økonomiudvalget, den 11. december, 2017.
- Byrådet, den 18. december, 2017.

Forvaltningen indstiller

At byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby, godkendes og igangsættes under forudsætning af, at forslag til lokalplan nr. 1134 er endelige godkendt af byrådet.

At der ydes en anlægsbevilling på 21.600.000 kr. til byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vest.

At der ydes et rådighedsbeløb på 21.600.000 kr., finansieret af rest byggemodningsrammen for 2017 på 14.745.000 kr., og budgetrammen for 2018 på 6.855.000 kr.

At der ydes en anlægsbevilling på 6.780.000 kr. til færdiggørelsesarbejdet for byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vest by med forventet igangsættelse i 2021.

At stamvej A-B og boligfordelingsvej C-D optages i kommunens vejfortegnelse som offentlig vej og klassificeres som vintervejklasse B.

At boligveje E-F og boligvej G-H optages i kommunens vejfortegnelse som private fælles veje.

At sti a-c, d-e, f-l, l-m og i-j optages i kommunens stifortegnelse som offentlige stier, og klassificeres som vintervejklasse B.

At sti b-k og sti g-h optages i kommunens stifortegnelse som private fælles stier.

Bilag

Bilag, Anlægsbudget, Byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby	727-2017-156249
---	-----------------

Bilag, Oversigtskort, Forventet tidsplansopdeling, Byggemodning af 34 grunde	727-2017-158811
--	-----------------

Bilag, Vej- og stifortegnelse, 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, Etape 1, Odder Vestby	727-2017-152202
---	-----------------

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Bilag

Bilag, Anlægsbudget, Byggemodning af 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 1, Odder Vestby

Bilag, Oversigtskort, Forventet tidsplansopdeling, Byggemodning af 34 grunde

Bilag, Vej- og stifortegnelse, 34 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, Etape 1, Odder Vestby

Punkt 5: Ansøgning om lokalplanlægning for udstykning af 3 sommerhusgrunde ved Lyngbakkevej, Rude Strand

Sagsfremstilling

5. Ansøgning om lokalplanlægning for udstykning af 3 sommerhusgrunde ved Lyngbakkevej, Rude Strand

Doknr.: 727-2017-148597

Sagsnr.: 727-2014-19570

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Lodsejer Bent Kruse har genfremsendt ansøgning om ny lokalplanlægning for 3 sommerhusgrunde på en del af matr.nr. 2bs, Rude by, Saksild beliggende ved den vestligste del af Lyngbakkevej – se bilag 1.

Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for, at Miljø- og Teknikudvalget ændrer sit tidligere afslag på ny lokalplanlægning for udstykning af det pågældende areal.

Baggrund for sagen

Ønsket om at udstykke dette areal er tidligere fremsat under den offentlige høring af forslag til lokalplan nr. 3029. Dengang afviste Miljø- og Teknikudvalget at ændre den fordeling mellem private parceller og fælles friarealer, der var sket allerede i forbindelse med sommerhusudstykningsplanerne, og som efterfølgende var fastholdt uændret såvel i lokalplan nr. 3008 som i forslag til lokalplan nr. 3029.

Med henvisning til Miljø- og Teknikudvalgets beslutning af 26. august 2014 om at igangsætte lokalplanlægning for Østpassagen 9, anmodede Bent Kruse igen den 6. oktober 2014 om, at der ligeledes blev igangsat ny lokalplanlægning for sommerhusudstykningsplan med 3 parceller på den pågældende del af matr. nr. 2bs, Rude by, Saksild – se bilag 1.

På grund af en verserende klagesag vedr. lokalplanlægning for Østpassagen 9 udskød Miljø- og Teknikudvalget behandlingen af Bent Kruses anmodning om lokalplanlægning indtil udvalgsrådet den 27. januar 2015. På dette møde besluttede udvalget at afslå ansøgningen og fastholde sommerhusområdet eksisterende fordeling mellem private parceller og fælles friarealer. Dette blev meddelt Bent Kruse den 28. januar 2015 – se evt. tidligere ansøgning, dagsorden og afslag på bilag 2.

Bent Kruse anmodede den 23. september 2017 om genovervejelse af afslaget på fornyet lokalplanlægning og sendte uddybende argumenter herfor den 3. oktober 2017 – se bilag 1. Blandt andet anføres det heri, at det fælles friareal ikke anvendes af sommerhusområdets brugere og at udstykningen vil afrunde sommerhusområdet mod vest.

Forvaltningens bemærkninger

Ansøgningen om fornyet lokalplanlægning for udstykning handler om et areal, der er omfattet af lokalplan nr. 3029 – se bilag 3 - som blev vedtaget af Odder Byråd den 9. december 2013. Arealet indgår i lokalplanens delområde 2, hvis anvendelse er fastlagt i lokalplanens § 3.4:

"Områderne udlægges til friarealer jf. kort nr. 3. Arealerne må kun bebygges med bygninger til fælles brug som f.eks. bådhus, legehus m.m."

Lokalplan nr. 3029 afløste den tidligere lokalplan nr. 3008, som blev vedtaget af Odder Byråd den 13. juni 1994. I denne lokalplans § 3.6 fastlægges for det pågældende areal i delområde II:

"Området må kun anvendes til fælles friarealer og må kun bebygges med bygninger til fælles brug som f.eks. bådhus, legehus m.m."

Friarealerne er udlagt i forbindelse med tidligere udstykninger. Lokalplanen ændrer ikke ved udlæggene, men fastholder dem som friarealer."

Udlægget af delområde 2 i lokalplan nr. 3029 og det tilsvarende delområde II i den tidligere lokalplan nr. 3008 til fælles friareal skete således inden udarbejdelsen og vedtagelsen af begge lokalplaner. Fordelingen mellem friareal og sommerhusparceller skete allerede i forbindelse med sommerhusudstykningsplanerne i området. På denne baggrund har

hverken tidligere eller nuværende lodsejere anledning til at forvente at kunne foretage yderligere udstykning inden for de oprindelige fælles friarealer.

Planloven giver kun mulighed for at rejse erstatningskrav, hvis lokalplanlægning bevirker, at en lodsejer ikke kan udnytte sin ejendom som hidtil eller som vedkommende har rimelig grund til at forvente.

Det vurderes således, at der ikke foreligger lignende grundlag/forhold, som gav anledning til at lokalplanlægge på ny for Østpassagen 9.

Det vurderes, at imødekommen af ansøgningen vil medføre, at Miljø- og Teknikudvalget - i overensstemmelse med konsensus i sagsbehandlingen og god forvaltningsskik - efterfølgende bør imødekomme lignende ansøgninger om ny lokalplanlægning for udstykning af lokalplanområdets øvrige fælles friarealer. Det kan oplyses at der aktuelt er indkommet en lignende interessetilkendegivelse vedrørende udstykning af fælles friareal til parceller i lokalplanområdet.

I forbindelse med forvaltningens naturbesigtigelse den 9. oktober 2017 registreredes på en stor del af matr. nr. 2bs Rude By, Saksild bl.a. høstborst, markbynke, liden klokke, harekløver, knoldranunkel, rødknæ, lancetvejbred og bakkessvingel, som er karakteristiske arter for overdrev. Overdrev er ifølge Naturbeskyttelseslovens § 3 en beskyttet naturtype.

Arealet opfylder således de botaniske kriterier for at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, men heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der inden 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller i sommerhusområde, er dog kun omfattet af beskyttelsen ved tilstandsændringer til landbrugsformål.

Præcis hvornår sommerhusudstykningsplanen i planjuridisk forstand blev til et "sommerhusområde", og hvorvidt den deraf afhængige begrænsning i naturbeskyttelsen ville gælde, når arealet uændret har været udlagt til et fælles friareal, siden sommerhusudstykningsplanen blev foretaget, kan kun en retlig prøvelse i Planklagenævnet afgøre. Forvaltningen vurderer, at det ikke er usandsynligt, at fornyet lokalplanlægning for sommerhusudstykning på det pågældende fælles friareal vil blive påklaget.

Med baggrund i,

- at fordelingen mellem parceller og friarealer i området blev fastlagt da sommerhusområdet oprindeligt blev udstykket,
 - at lodsejere aldrig har haft anledning til at forvente, at der kunne ske sommerhusudstykningsplaner på lokalplanområdets friarealer i delområde 2,
 - at sommerhusområdets øvrige lodsejere og brugere meget længe har haft ret til at anvende friarealerne i delområde 2,
 - at ny lokalplanlægning for udstykning af dette friareal i delområde 2 kan danne præcedens for andre ansøgninger om udstykning af friarealer i delområde 2,
 - at store dele af arealet nu rummer forekomster af værdifuld overdrevsnatur, og
 - at der ikke er ændringer i det grundlag, efter hvilket Miljø- og Teknikudvalget tidligere har givet afslag på samme ansøgning,
- vurderer forvaltningen, at det ikke er grundlag for, at Miljø- og Teknikudvalget ændrer sit tidligere afslag på ny lokalplanlægning for udstykning af det fælles friareal.

Sagens gang

- Miljø- og Teknikudvalget den 5. december 2017

Forvaltningen indstiller

at Miljø- og Teknikudvalgets tidligere afslag på lignende/samme ansøgning fastholdes uændret.

Bilag

Bilag 1 - fornyet anmodning om lokalplanlægning med suppl. begrundelser og kort	727-2017-149850
Bilag 2 - tidl. afslag og relevante dagsordner i Miljø- og Teknikudvalget	727-2017-149855
Bilag 3 - Lokalplan nr. 3029	727-2017-149857

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Godkendt, med den tilføjelse at beslutningen ændres til:

- Miljø- og Teknikudvalgets tidligere afslag på lignende/samme ansøgning fastholdes.

Bilag

Bilag 1 - fornyet anmodning om lokalplanlægning med suppl. begrundelser og kort

Bilag 2 - tidl. afslag og relevante dagsordner i Miljø- og Teknikudvalget

Bilag 3 - Lokalplan nr. 3029

Punkt 6: Høringssvar til Natura 2000, grænsejustering 2017

Sagsfremstilling

6. Høringssvar til Natura 2000, grænsejustering 2017

Doknr.: 727-2017-149493

Sagsnr.: 727-2016-25576

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Miljøstyrelsen undersøger mulighederne for at justere Natura 2000-områdernes grænser ved at fjerne arealer uden betydning for Natura 2000-områderne og tilføje arealer med mere værdifuld natur. I den forbindelse har Miljøstyrelsen udsendt et høringsforslag, som også berører Natura 2000-områder i Odder Kommune. Forvaltningen har udarbejdet forslag til Odder Kommunes høringssvar hertil, der indeholder følgende bemærkninger.

Natura 2000 område "Horsens Fjord, havet øst for og Endelave

Odder Kommune bakker op om Miljøstyrelsens forslag, om at reducere området med et intensivt drevet landbrugsareal ved Søby på ca. 57 ha, og udvide med et areal på ca. 60 ha. Beskyttet natur ved Amstrup enge.

Natura 2000 område "Kysing Fjord"

Odder Kommune mener, at Miljøstyrelsens forslag om udtagelse af 36,6 ha landbrugsareal ikke bør vedtages, da landbrugsarealerne fungerer som fourageringsområde for sangsvanen, som er eneste art på udpegningsgrundlaget.

Forvaltningen indstiller at det udarbejdede høringssvar godkendes, hvorefter det sendes til Miljøstyrelsen.

Baggrund for sagen

Det er med regeringens Naturpakke, maj 2016 besluttet at undersøge, om det er muligt at mindske andelen af intensive jordbrugsarealer og byarealer, som ikke bidrager til beskyttelsen af direktivarter og - naturtyper, og evt. at udvide de udpegede områder med mere værdifuld natur, hvor det understøtter direktivformål.

Miljøstyrelsen har gennemgået de udpegede områder og udarbejdet forslag til den offentlige høring, med inddragelse af faglig og teknisk bistand fra kommunerne og statslige lodsejere. Ved alle forslag til udvidelse af beskyttelsesområder, der kan rumme ammoniakfølsom natur er der taget højde for, at det ikke vil medføre yderligere krav til eksisterende husdyrbrug.

Forslag til justering af Natura 2000-områdernes grænse er i offentlig høring fra 28. september 2017 til 3. januar 2018. I den forbindelse har forvaltningen udarbejdet forslag til et høringssvar.

Forvaltningens bemærkninger

Miljøstyrelsens høringsforslag

På baggrund af gennemgangen af Natura 2000-områder beliggende i Odder Kommune har Miljøstyrelsen foreslået følgende ændringer:

Natura 2000 område N56, "Horsens Fjord, havet øst for og Endelave:

Habitatområde H52:	Området er foreslået reduceret med et intensivt drevet landbrugsareal ved Søby på ca. 58 ha, og udvidet med et areal på ca. 60 ha. ved Amstrup Enge med beskyttet natur herunder rigkær. Områdegrensene er kvalitetssikret og så vidt muligt tilpasset naturlige skel i landskabet.
F36 Fuglebeskyttelsesområde	Området er foreslået reduceret med intensivt dyrkede arealer på ca. 58 ha syd for Søby. Områdegrensene er

	kvalitetssikret og så vidt muligt tilpasset naturlige skel i landskabet.
--	--

Natura 2000 område N59 "Kysing Fjord"

F30 Fuglebeskyttelsesområde	Området er foreslået reduceret med intensivt dyrkede landbrugsarealer på ca. 36,6 ha. Områdegrænserne er kvalitetssikret og så vidt muligt tilpasset naturlige skel i landskabet.
--------------------------------	---

Ændringerne ses på vedlagte bilag:

Fuglebeskyttelsesområde_Kysing Fjord

Habitatområde_Horsens Fjord

Fuglebeskyttelsesområde_Horsens Fjord

Odder Kommunes høringssvar

Natura 2000 område N56, "Horsens Fjord, havet øst for og Endelave":

Odder Kommune bakker op om den foreslåede udvidelse i Amstrup enge, da habitatområdets areal øges med ca. 60 ha. beskyttet natur, herunder elle-askeskov, strandenge og rigkær, som enten har en god naturtilstand eller har potentiale for at udvikle det. Elle-askeskov, strandenge og rigkær er på habitatområdets udpegningsgrundlag og udvidelsen kan derfor blive en del af udpegningsgrundlaget for habitatområdet og bidrage til at opfylde naturdirektivernes mål.

Den sydlige del af det foreslåede naturareal rummer bl.a. rigkær og strandenge som afgræsses og har en god naturtilstand.

I den nordlige del ligger et stort moseområde som rummer elle-askeskov samt fragmenter af værdifuld rigkær. Der har tidligere været afgræsning i området men denne er ophørt, og området er under tilgroning, men har et stort potentiale for at udvikle værdifuld natur.

Udpegningen til Natura 2000-område vil gøre det muligt at fastholde og igangsætte pleje, idet støtteordningen til pleje af græs- og naturarealer er målrettet naturarealer beliggende indenfor Natura 2000-områder.

Odder Kommune vurderer at de ca. 58 ha. Intensivt dyrkede landbrugsarealer, som foreslås udtaget af habitat- og fuglebeskyttelsesområdet syd for Søby, ikke har nogen særlig betydning for områdernes udpegningsgrundlag.

Natura 2000 område N59 "Kysing Fjord"

Området er udpeget som fuglebeskyttelsesområde med sangsvanen som eneste art på udpegningsgrundlaget. Sangsvanen ses ofte fouragere på landbrugsarealer i området. De foreslåede 36,6 ha som udtages, kan derfor også fungere som fourageringsområde for sangsvanen.

Arealer som er beliggende indenfor Natura 2000-områder er omfattet af anmeldteordningen (naturbeskyttelseslovens § 19 b), som giver kommunen mulighed for at vurdere om en påtænkt driftsændring eller aktivitet kan påvirke arter og naturtyper på udpegningsgrundlagene i negativ retning.

Forvaltningen mener derfor, at de foreslåede 36,6 ha ikke bør udtages af Natura 2000 området.

Sagens gang

- Miljø- & Teknikudvalget den 5. december 2017
- Byrådet den 18. december 2017

Forvaltningen indstiller

At ovenstående høringssvar godkendes, hvorefter det kan indsendes til Miljøstyrelsen.

Bilag

Habitatområde_Horsens Fjord 727-2017-160217

Fuglebeskyttelsesområde_Horsens Fjord. 727-2017-160215

Fuglebeskyttelsesområde_Kysing Fjord 727-2017-160216

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:
Afbud:**

Indstilles til godkendelse

Bilag

Habitatområde_Horsens Fjord

Fuglebeskyttelsesområde_Horsens Fjord.

Fuglebeskyttelsesområde_Kysing Fjord

Punkt 7: Ansøgning om dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocent

Sagsfremstilling

7. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til overskridelse af bebyggelsesprocent

Doknr.: 727-2017-61326

Sagsnr.: 727-2017-3453

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Ejer af ejendommen Musmannsvej 8 søger om dispensation fra bestemmelse i lokalplan 5022 vedr. maksimal tilladt bebyggelsesprocent på 25 %.

Det indstilles at der meddeles dispensation til det ansøgte samt at forvaltningen fremadrettet får tildelt kompetence til at meddele dispensation i lignende sager.

Baggrund for sagen

Sagen omhandler ejendommen beliggende Musmannsvej 8, 8300 Odder. Bilag Luftfoto vedlagt.

Ejer ønsker at opføre nyt enfamiliehus med bebyggelsesprocent på 28 %.

Ejendommen er beliggende i område omfattet af lokalplan nr. 5022, delområde 2. Lokalplanens § 7.5 fastlægger en maksimal tilladt bebyggelsesprocent på 25 %.

Projektet i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser, herunder lokalplanens formål samt anvendelsesbestemmelser.

Gældende bygningsreglement(BR15) foreskriver en maksimal tilladt bebyggelsesprocent på 30 %.

Forhøjelsen af maksimal tilladt bebyggelsesprocent fra 25 % til 30 % kom i forbindelse med Bygningsreglement 2008(BR08) gældende fra 1. februar 2008.

Da lokalplanen blev vedtaget i 2002, var bygningsreglements krav til maksimal tilladt bebyggelsesprocent 25 % som i lokalplan 5022

Ansøgt byggeri ønskes opført med en bebyggelsesprocent, som er i overensstemmelse med gældende bygningsreglements krav.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanramme 5B4, som er gældende for området og som foreskriver en bebyggelsesprocent for rammeområdet under et på 40 %.

Forvaltningens bemærkninger

Beboelsesdelen ønskes opført som 3 hovedbygninger med forbindelsesgange jf. vedlagt Bilag Tegninger.

Hensigten med denne udformning er at opnå en bebyggelse med et nettoareal(ekskl. areal af ydervægge), som er tidssvarende for et nyopført enfamiliehus, og som samtidig tilpasser sig det omkringliggende landskab i kystnærhedszonen både hvad angår materialevalg, farver og omfang.

Bygningerne ønskes derfor opført med et maritimt udtryk, som af ansøger betegnes som havhuse.

Den ønskede udformning betyder forholdsvis stor forskel på bruttoarealet(181 m² inkl. areal af ydervægge – arealet som bebyggelsesprocenten udregnes efter) og nettoarealet(ca. 150 m²) da en stor del af bruttoarealet er arealet af de mange ydervægge. I samme forbindelse skal nævnes, at af hensyn til overholdelse af bygningsreglementets krav til energiforbruget i bygningen, er den isolering, som i dag benyttes væsentligt tykkere end i 2002 da lokalplanen blev vedtaget. Dette medfører tykkere ydervægge og dermed større forskel på brutto og nettoareal.

Forskellen på brutto/netto areal i nærværende projekt er dermed ca. 31 m².

I lokalplanens redegørelsesdel er beskrevet hvordan lokalplanen bl.a. er udarbejdet for at sikre områdets karakteristiske kystlandskab.

Forvaltningen vurderer i den forbindelse, at det ønskede projekt i høj grad tilpasser sig naturen både hvad angår udformning og materialevalg.

Det er forvaltningens vurdering, at med den ansøgte udformning bestående af tre mindre bygningskroppe med bebyggelsesprocent på 28, vil bebyggelsen ikke fremstå mere markant end et evt. hus bestående af én bygning hvor den maksimale tilladte bebyggelsesprocent på 25 blev fuldt udnyttet.

Forvaltningen vurderer desuden overskridelsen på knap 3 %, hvilket svarer til ca. 20 m² brutto til, at være forholdsvis beskeden med baggrund i de skærpede krav til isolering fra 2002 og frem til nu.

Hvis der meddeles dispensation til overskridelsen af bebyggelsesprocenten, kræver en byggetilladelse en matrikelsammenlægning af de to matrikler, som udgør Musmannsvej 8. Såfremt der meddeles dispensation vil ejer i samarbejde med landinspektør opstarte en matrikelsag på ejendommen.

Projektet har været i naboorientering hos alle naboer, som grænser op til Musmannsvej 8, se evt. Bilag luftfoto, og forvaltningen har i den forbindelse ikke modtaget indsigelser.

Forvaltningen indstiller

At der meddeles dispensation til at opføre ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 28 såfremt en matrikelsammenlægning af de to matrikler, som udgør Musmannsvej 8 gennemføres.

At forvaltningen ved enfamiliehuse fremadrettet får kompetence til, at dispensere til forhøjelse af den maksimale tilladte bebyggelsesprocent på 25% i områder med lokalplaner vedtaget før 1. februar 2008, til gældende bygningsreglementets maksimale tilladte udnyttelsesgrad, under forudsætning af, at bygningsreglementets øvrige bestemmelser overholdes og at lokalplanens intentioner og øvrige bestemmelser overholdes.

Bilag

Luftfoto - Bilag til MTU 727-2017-61667

Tegninger - Bilag til MTU 727-2017-61626

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

1. at - godkendt.
2. at - ikke godkendt. Imod stemte Elvin J. Hansen, John Rosenhøj, Jacob Taul og Ditte Marie Thejsen. For stemte Hans Hamman, Ole Lyngby Pedersen og Mette Klougart.

Bilag

Luftfoto - Bilag til MTU

Tegninger - Bilag til MTU

Punkt 8: Navngivning af boligfordelings- og boligveje ved Bendixminde, Odder Vestby

Sagsfremstilling

8. Navngivning af boligfordelings- og boligveje ved Bendixminde, Odder Vestby

Doknr.: 727-2017-151591

Sagsnr.: 727-2017-20371

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen søger Miljø & Teknik Udvalg om navngivning af nye boligfordelings- og boligveje inden for området i forslag til lokalplan nr. 1134.

Baggrund for sagen

Teknik & Miljøudvalget har den 29 august 2019 besluttet, at området og stamvejen skal hedde Bendixminde.

Forvaltningens bemærkninger

Det er ikke muligt, at angive husnummereringen til et samlet område som kaldes "Bendixminde" i henhold til gældende bekendtgørelse om vejnavne og adresser. Dette skyldes, at det samlet rammeområde 1B39, Odder Vestby endnu ikke er lokalplanlagt, hvorfor forvaltningen ikke kender det endelige antal af boliger som skal adresseres hertil.

For at kunne igangsætte udarbejdelse af salgsmaterialet for de kommende parcelhusgrunde inden for området i forslag til lokalplan nr. 1134 med de korrekte vejnavne, ønsker forvaltningen at navne til boligfordelingsvejen og boligvejene stadfæstes.

Fra historiske markkort og fra tidligere fremsendt materiale fra lokalhistoriske arkiv, samt oplysninger fra Moesgaard Museum, er der følgende navne og stednavne i området som kan benyttes;

Himmelgaard, Tørvemose, Toft, Kiel, Reteke, Ren, Eitenbjerg, Hatveis, Hamp, Stagemose, Bregen Krog, Skovshoved, Holbek og Bratten.

Sydvest for gården Bendixminde ligger der en slugt med en hellig kilde. Moesgaard Museum har oplyst, at der i samme område har været en historisk kilde som har været omtalt som Sct. Marie kilden.

Eitenbjerg kan være svært at udtale og høre i en telefon, hvorfor navnet ændres til Eisenberg.

Forvaltningen vil benytte de resterende stednavne til fremtidig navngivning af yderlige boligfordelings- og boligveje inden for rammeområde 1B39, Odder Vestby.

Sagens gang

· Miljø- og Teknikudvalg, den 5. december, 2017.

Forvaltningen indstiller

At boligfordelingsvej og boligvej i delområde 1 navngives Sct. Marie Vej.

At boligveje i delområde 2 navngives Sct. Mariæ Vænge.

At vejnavnene Bregen Krog Vej, Skovshovedvej, Skovshovedvænget og Eisenbergvej reserveres som mulige vejnavne i delområde 3-6.

At forvaltningen forestår navngivningen af vejene i delområde 3-6.

Bilag

Oversigtskort, boligfordelings- og boligvej inden for forslag til lokalplan nr. 1134.	727-2017-152129
Bilag fra Odder Museum, Gamle stednavne ved Bendixminde, Odder Vestby	727-2017-152182
Bilag, Historiske markkort - Odder vestby	727-2017-152135

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:
Afbud:

Godkendt

Bilag

Oversigtskort, boligfordelings- og boligvej inden for forslag til lokalplan nr. 1134.

Bilag fra Odder Museum, Gamle stednavne ved Bendixminde, Odder Vestby

Bilag, Historiske markkort - Odder vestby

Punkt 9: Vedtagelse af lokalplan nr. 8010 for friluft aktiviteter ved Sondrup Strand

Sagsfremstilling

9. Vedtagelse af lokalplan nr. 8010 for friluft aktiviteter ved Sondrup Strand

Doknr.: 727-2017-153087

Sagsnr.: 727-2017-7328

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Lokalplan nr. 8010 for friluft aktiviteter ved Sondrup Strand skal muliggøre beskedne, mobile faciliteter til brug for friluft aktiviteter på en mindre del af et offentligt parkeringsareal.

Der er ikke indkommet bemærkninger under den offentlige høring af lokalplanforslaget, som giver anledning til ændringer i den endelige plan.

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 8010 vedtages endeligt.

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 placering af saunaen. Odder Kommune havde den 6. oktober 2016 møde på stedet med Kystdirektoratet, som på baggrund af de kommende planlovsændringer fandt grundlag for at dispensere til opstilling af den mobile sauna under forudsætning af, at Odder Kommune lokalplanlægger for aktiviteten.

Forvaltningen mødtes den 5. april 2017 med Naturstyrelsen Trekantsområdet, som både ejer parkeringspladsen og det rekreative friareal vest herfor. Naturstyrelsen gav på mødet meget klart udtryk for, at der ikke må 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 friluft aktiviteter, 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.

Miljø og Teknikudvalget principgodkendte igangsætning af lokalplanlægningen den 2. maj 2017.

Den 4. maj 2017 orienterede Miljø- og Fødevarerklagenævnet Odder Kommune om, at nævnet havde ændret Kystdirektoratets afslag af 2. maj 2016 på ansøgning om dispensation fra bestemmelsen om strandbeskyttelseslinjen til opstilling af en mobil sauna til en dispensation frem til den 1. maj 2021 – se evt. afgørelsen på bilag 4. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med Naturstyrelsen Trekantsområdet på baggrund af denne nævnsafgørelse, og Naturstyrelsen ønsker fortsat, at der lokalplanlægges for de ovennævnte friluft aktiviteter.

Planlovsændringerne trådte i kraft den 15. juni 2017, hvilket muliggjorde, at forslag til lokalplan nr. 8010 kunne vedtages til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger fra den 13. september til den 8. november 2017.

Byrådets afgørelse om, at der ikke var anledning til at miljøvurdere planlægningen, blev offentligt bekendtgjort med en klagevejledning den 13. september 2017.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanens formål 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 friluft aktiviteter i et område, der ligger havværts strandbeskyttelseslinjen og inden for Sondrup-Åkjær Fredningen. Lokalplanen giver således ikke en umiddelbar byggeret, men er i følge Kystdirektoratet et nødvendigt 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 skal 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.

På baggrund af, hvad Naturstyrelsen godkendte på mødet den 5. april 2017 - begrænses lokalplanens område til at omfatte en mindre del af parkeringspladsen - et areal på ca. 18 x 36 m eller ca. 650 m² - 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 inden for 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 friluft aktiviteter. 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 - Sondrup Jolleklubs pavillon – fastlægges en maksimal størrelse på 35 m² for hver mobil bebyggelse og for hvert sæsonoplag af grej. Derudover fastlægges 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. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag 2.

Da området ikke hidtil har været omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, skal der sideløbende vedtages 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 har fået betegnelsen 8.RE.1.

Der er i offentlighedsfasen indkommet 1 høringsvar fra Danmarks Naturfredningsforening i Odder v/Ib Salomon. Det fremgår heraf, at foreningen er meget positivt indstillet til planlægningen, og håber, at der nu bliver ro omkring sagen, så de fredssommelige friluft aktiviteter kan fortsætte. Bemærkningerne fra DN-odder er vedlagt som bilag 3.

Sagens gang

- Miljø- og Teknikudvalget den 5. december 2017
- Byrådet den 18. december 2017.

Forvaltningen indstiller

at lokalplan nr. 8010 for friluft aktiviteter ved Sondrup Strand vedtages endeligt.

Bilag

BILAG 1 - Oversigtskort for lokalplan nr. 8010

727-2017-
56073

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 8010

727-2017-
153123

Bilag 3 - Høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforenings Odder
afdeling - Ib Salomon

727-2017-
153133

**Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:
Afbud:**

Indstilles til godkendelse

Bilag

BILAG 1 - Oversigtskort for lokalplan nr. 8010

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 8010

Bilag 3 - Høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforenings Odder afdeling - Ib Salomon

Punkt 10: Udkast til Indsatsplan Hundslund

Sagsfremstilling

10. Udkast til Indsatsplan Hundslund

Doknr.: 727-2017-153877

Sagsnr.: 727-2016-1317

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har udarbejdet udkast til indsatsplan for grundvandsbeskyttelsen i indsatsområdet Hundslund. Indsatsområdet Hundslund er en del af indsatsområdet Hovedgård. Forvaltningen indstiller, at udkast til Indsatsplan Hundslund indstilles godkendt og sendes i 12 ugers høring.

Baggrund for sagen

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

Konsulentfirmaet Orbicon har bistået forvaltningen ved udarbejdelse af udkastet.

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

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

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

Forvaltningens bemærkninger

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

Der har været afholdt 2 møder med Følgegruppen (vandværker i området og landbrugsorganisationer) og Koordinationsforum (interesseorganisationer). Et møde i foråret (opstartsmøde) og et møde i oktober. Udkast til Indsatsplan Hundslund har været i høring med frist til den 15. november 2017. Der indkom ingen indsigelser i den forbindelse.

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

Udkast til Indsatsplan Hundslund kan ses via dette link:

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

login: Politiker

password: Politiker

Sagens gang

- Miljø- og Teknikudvalg 05.12.2017
- Økonomiudvalg 11.12.2017
- Byrådet 18.12.2017

Forvaltningen indstiller

At Udkast til Indsatsplan Hundslund indstilles godkendt og sendes i høring i 12 uger.

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Punkt 11: Principgodkendelse af udarbejdelse af lokalplan nr. 1141 for udvidelse af Stenslundcenteret

Sagsfremstilling

11. Principgodkendelse af udarbejdelse af lokalplan nr. 1141 for udvidelse af Stenslundcenteret

Doknr.: 727-2017-154353

Sagsnr.: 727-2017-18722

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Udarbejdelse af lokalplan nr. 1141 er en forudsætning for, at der kan etableres bebyggelse til ca. 30 nye plejeboliger til Stenslundcentret.

Forvaltningen indstiller, at Miljø- og Teknikudvalget godkender, at der lokalplanlægges for den ønskede udvidelse som nedenfor beskrevet.

Baggrund for sagen

Odder Kommune ejer Stenslundcentrets servicebebyggelse, mens OK Fonden ejer og udlejer de tilknyttede plejeboliger. På nuværende tidspunkt er plejeboligerne placeret på OK Fondens ejendom matr. nr. 24gf, Odder by, Odder, mens kommunens servicebebyggelse er placeret på en del af kommunens ejendom matr. nr. 24fs, Odder by, Odder – se vedlagte Bilag 1 – beliggenhed og planlægningsområde.

Med vedtagelsen af Budget 2018-2021 besluttede Byrådet, at der skal etableres 30 nye plejeboliger ved Stenslundcentret. Udvidelsen forudsætter, at Stenslundcentrets nuværende areal udvides med resten af matr.nr. 24 fs, Odder by, Odder, som ejes af kommunen, og en del heraf forudsættes senere overtaget af OK Fonden på grundlag af lokalplanlægningen for udvidelsen.

På den sydligste del af kommunens ejendom matr.nr. 24fs, Odder by, Odder har nabo-institutionen FABOS etableret et grønt aktivitetsområde. Der er indledt drøftelser med FABOS om evt. fælles anvendelse af aktivitetsområdet eller dele heraf, idet der dog kan blive behov for en delvis omlægning eller inddragelse af aktivitetsområdet til bebyggelse og anlæg til udvidelsen af Stenslundcentret. Forvaltningen tilstræber en god ordning for begge institutioners brugere.

Der er nedsat en projektgruppe bestående af de involverede interessenter og kommunens forvaltning, som på møde den 14. november 2017 blandt andet drøftede grundlaget for principgodkendelsen af lokalplanlægning for udvidelsen af Stenslundcentret. Af hensyn til en meget stram tidsplan for lokalplanens færdiggørelse forudsættes det i grundlaget for principgodkendelsen, at placering og udformning af bebyggelse og anlæg bearbejdes og fastlægges nøjere sideløbende med lokalplanens udarbejdelse.

Overholdelse af tidspunktet for, hvornår de nye plejeboliger kan tages i brug, forudsætter, at byrådet senest vedtager lokalplan nr. 1141 endeligt på sit møde i juni 2018 samt at der meddeles byggetilladelse så hurtigt som muligt efter, at klagefristen på 4 uger er udløbet.

Forvaltningens bemærkninger

OK Fondens konsulent Pluskontoret Arkitekter A/S har udarbejdet volumenstudier og arealopgørelser for forskellige skitse-mæssige løsningsmodeller for de nye plejeboliger. Herigennem er det blevet klarlagt, at ingen brugbare løsninger kan etableres i fuld overensstemmelse med henholdsvis lokalplan nr. 1069, som er udarbejdet for det nuværende Stenslundcenter, eller byplanvedtægt nr. 26, som blandt andet omfatter den resterende del af det kommunalt ejede areal, der forudsættes anvendt til centrets udvidelse.

Forvaltningen har vurderet, at de dispensationer fra henholdsvis lokalplan nr. 1069 og byplanvedtægt nr. 26, som ville være nødvendige for en realisering af de forskellige skitserede løsningsmodeller, næppe vil kunne holde til en retlig prøvelse i planklagenævnet, hvis dispensationerne bliver påklaget.

Det vurderes på denne baggrund, at kun ny lokalplanlægning kan muliggøre det mest optimale udvidelsesprojekt og samtidig fremadrettet sikre bygherrens investering i projektet. En ny lokalplan vil desuden sikre et samlet og opdateret administrationsgrundlag for eksisterende og kommende bebyggelser og anlæg til Stenslundcentret.

Lokalplan nr. 1141 foreslås at omfatte matr.nr. 24gf og 24fs, Odder by, Odder, som tilsammen udgør et areal på ca. 24.700 m². Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelse til ca. 30 nye plejeboliger, der i volumen og placering ønskes udformet som en opdateret / moderne version af de eksisterende plejeboligbebyggelser. Samtidig skal planlægningen muliggøre evt. udvidelse af centrets servicebebyggelse.

Den nye boligbebyggelse forventes placeret inden for det byggefelt, der er vist på Bilag 2 - arealdisponering. Det tilstræbes dog, at den sydlige del af byggefeltet, hvor FABOS har etableret et grønt aktivitetsområde på kommunens areal, kan friholdes eller eventuelt omplaceres og / eller omlægges til fælles brug for de to institutioner.

Lokalplanen forudsættes at fastlægge byggelinjer mindst 5 m fra alle skel, og at ny bebyggelse må opføres i maksimalt 1-2 etager og 8,5 m højde. Desuden skal det sikres, at en bebyggelsesprocent på 50 % ikke overskrides for lokalplanområdet som helhed, og at ny bebyggelse i området vil fremstå visuelt vel tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Som forudsætning for placering af ny bebyggelse kan det blive aktuelt at muliggøre flytning og / eller ændring af Stenslundcentrets vejadgang, interne vej- og stiforbindelser samt parkeringsarealer. Der skal i den forbindelse udlægges areal til parkering i et omfang, som på baggrund af igangsatte konkrete trafiktællinger også fremadrettet vurderes at kunne tilgode Stenslundcentrets parkeringsbehov.

Udarbejdelse af en ny lokalplan på de ovennævnte forudsætninger vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende rammeområde 1 OF 4.

Den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1141 vil aflyse lokalplan nr. 1069 i sin helhed samt byplanvedtægt nr. 26 inden for området, der er omfattet af den nye lokalplan nr. 1141.

Sagens gang

· Miljø- og teknikudvalget den 5. december 2017

Forvaltningen indstiller

at Miljø- og Teknikudvalget godkender, at der lokalplanlægges for Stenslundcentret som ovenfor beskrevet.

Bilag

Bilag 1 - beliggenhed og planlægningsområde 727-2017-155810

Bilag 2 - arealdisponering 727-2017-155811

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Godkendt

Bilag

Bilag 1 - beliggenhed og planlægningsområde

Bilag 2 - arealdisponering

Punkt 12: Ejerpolitik for RenoSyd

Sagsfremstilling

12. Ejerpolitik for RenoSyd

Doknr.: 727-2017-156100

Sagsnr.: 727-2017-20866

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Renosyd er et kommunalt fællesskab efter styrelseslovens § 60. Renosyd løser den kommunale opgave på affaldsområdet for de to ejerkommuner, Odder og Skanderborg.

Med denne sag lægges op til formuleringen af en ejerpolitik for Renosyd i et samarbejde mellem de to byråd.

Baggrund for sagen

De to kommuners indflydelse på driften og udviklingen af det fælles affaldsselskab er beskrevet i vedtægterne for Renosyd. Det fremgår bl.a., at to byråd øver indflydelse gennem deres repræsentation i Renosyds bestyrelse.

I tråd med, at byrådene i stigende omfang påvirker udviklingen i lokalsamfundene og i de kommunale organisationer ved at formulere politikker, foreslås det, at de to byråd sammen formulerer en ejerpolitik for Renosyd.

Fordelen ved en ejerpolitik vil være, at Renosyd dermed får en tydelig melding fra sine ejere om retningen for udviklingen, - både den udvikling, der har direkte med kerneopgaven at gøre, og de bidrag, som Renosyd kan yde i forhold til de to byråds ambitioner i øvrigt, fx inden for miljøpolitik, erhvervspolitik og borgerinvolvering mm.

Desuden kan selve processen frem mod ejerpolitikkens formulering øge bevidstheden om Renosyd som aktiv partner i lokalsamfundene og en del af byrådenes formelle ansvarsområde. Det kan blandt andet ske gennem en involvering af byrådene i bred forstand (og ikke alene fagudvalgene på det tekniske område), Renosyds ledelse og repræsentanter for medarbejderne, ressourcepersoner med viden om de nyeste udviklingstrend på affaldsområdet, repræsentanter for erhvervsorganisationer, miljøorganisationer og de private husholdninger mm.

Forvaltningens bemærkninger

Det foreslås, at processen frem mod ejerpolitikkens formulering lægges i foråret 2018. Dermed kan processen samtidigt fungere som de nyvalgte byråds introduktion til ansvar, opgaver og muligheder på affaldsområdet.

Sagens gang

- Miljø- og Teknikudvalget den 5. december
- Økonomiudvalget den 11. december
- Byrådet den 18. december

Forvaltningen indstiller

- At der i samarbejde med Skanderborg Byråd formuleres en fælles ejerpolitik for Reno-syd i en involverende proces i første halvår af 2018

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Punkt 13: Forslag til lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Rønhøjvej og Stampmøllevej i Odder

Sagsfremstilling

13. Forslag til lokalplan nr. 1140 for erhvervsområde ved Rønhøjvej og Stampmøllevej i Odder

Doknr.: 727-2017-160250

Sagsnr.: 727-2017-18855

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forslag til lokalplan nr. 1140 udarbejdes for at ændre lokalplanområdets anvendelse fra blandet bolig- og erhvervsformål til erhvervsformål.

Det indstilles, at udvalget principgodkender igangsætning af udarbejdelse af lokalplansforslaget og at forslag til lokalplan nr. 1140 vedtages til fremlæggelse i offentlig høring på byrådsmødet den 18. december 2017.

Baggrund for sagen

Det aktuelle planområde – se bilag 1 - er omfattet af den gældende lokalplan nr. 1125 for et område til blandet bolig og erhverv ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder, der er vedtaget af Odder Byråd den 5. oktober 2015 – se bilag 2.

Lokalplan nr. 1125 blev udarbejdet i forventning om, at bydelen generelt var under omdannelse og hurtigt ville udvikle sig fra overvejende erhvervsanvendelse til overvejende boligformål.

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

Den 15. juni 2017 er der trådt planlovsændringer i kraft, som blandt andet har til formål at sikre gode og trygge betingelser for erhvervsudviklingen i Danmark. Der er således efter disse ændringer et skærpet krav i planloven om, at kommunerne i sin planlægning forebygger miljøkonflikter i forhold til eksisterende erhvervsvirksomheder. Miljøkonflikter kan for eksempel opstå, når der bliver muliggjort etablering af nye boliger tættere på områder, der anvendes til erhverv.

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

Forvaltningens bemærkninger

Med henblik på blandt andet at forebygge miljøkonflikter vurderes det hensigtsmæssigt at forslag til lokalplan nr. 1140 omarbejdes yderligere, og at området igen udlægges til erhvervsformål i form af lettere erhverv.

Herved kan området omfattet af lokalplan nr. 1140 fungere som en overgangszone mellem de øvrige erhvervsområder nord for Stampmøllevej, som blandt andet kan anvendes til tungere erhverv som for eksempel entreprenørvirksomhed og industri og de rekreative naturområder og boligenklaver syd for Stampmøllevej.

Det nye forslag til lokalplan nr. 1140 for et erhvervsområde ved Stampmøllevej og Rønhøjvej skal derfor udlægge området til lettere erhverv såsom administration, liberale erhverv, undervisning og andre mindre service- og håndværksvirksomheder, der ikke kan påføre omgivelserne væsentlige genevirkninger. Herudover kan opføres enkelte boliger i tilknytning til virksomhedens drift, og lokalplanen kan da heller ikke hindre, at eksisterende lovligt etableret boliganvendelse uden tilknyttet virksomhed kan fortsætte, indtil den eventuelt af andre årsager ophører eller overgår til anden anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen.

Lokalplanen skal derudover fastlægge bestemmelser for udstykning i overensstemmelse med områdets ændrede anvendelse til erhvervsformål. Planens bestemmelser for adgangsforhold, veje og stier, bebyggelses omfang og ydre

fremtræden eller beplantning forudsættes ikke væsentligt ændret og kun i form af justeringer der er en konsekvens af den ændrede anvendelse.

Omarbejdelsen af lokalplanforslag nr. 1140 til en erhvervslokalplan forudsætter, at der sideløbende udarbejdes til forslag til tillæg nr. 6 til kommuneplan 2017-2029, som ændrer område 1.BL.8 for blandet bolig og erhverv til område 1.E.8 for et erhvervsområde ved Stampmøllevej og Rønhøjvej i Odder.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og det omarbejdede forslag til lokalplan nr. 1140 miljøscreenes i overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter og et udkast til miljøscreeningen sendes i høring hos andre berørte myndigheder i perioden fra den 29. november til den 13. december 2017.

Vedtagelse til offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan nr. 1140 forudsættes at kunne ske på byrådsmødet den 18. december 2017, hvor der samtidig træffes afgørelse vedrørende en eventuel miljøvurdering af planforslagene.

Da ændringerne i det omarbejdede forslag til lokalplan nr. 1140 vurderes at være væsentlige, fordi området ændrer anvendelse i forhold til, hvad der er muligt ifølge den gældende lokalplan nr. 1125, vurderer forvaltningen at den offentlige fremlæggelse af lokalplanforslaget ikke bør være kortere end 8 uger.

Sagens gang

- Miljø- og Teknikudvalget d. 5. december 2017
- Byrådet d. 18. december 2017

Forvaltningen indstiller

At udvalget godkender

- at der igangsættes omarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 1140 som ovenfor beskrevet, og
- at byrådet den 18. december 2017 forelægges det omarbejdede lokalplanforslag med henblik på vedtagelse til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger.

Bilag

Bilag 1 - planlægningsområdet 727-2017-161728

Bilag 2 - lokalplan nr. 1125 727-2017-161729

Beslutning fra Miljø- og Teknikudvalg den 5. december 2017:

Afbud:

Indstilles til godkendelse

Bilag

Bilag 1 - planlægningsområdet

Bilag 2 - lokalplan nr. 1125