

# REFERAT Udvalget for Klima og Plan (2022 - 2025) d. 11-12-2023

**Mødedato** Mandag d. 11. december 2023 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 2

**Mødedeltagere** Martin Mikkelsen, Ole Lyngby Pedersen, Louise Kreutzfeldt, Lars Bluhme, Palle Holsting, Kresten Bjerre, Leif Gjørtz Christensen (Fravær)

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 8011 for et boligområde ved Landevejen i Hundslund.....	4
Ulovlig nedrivning af del af firlænget gård ved Sondrupvej 65 - § 14 forbud.....	6
Havsamarbejdet's hørings svar til høring af indsatsplan for Danmarks Havstrategi II.....	9
Udpegning af medlem til Bevillingsnævnet.....	11
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	12

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

S2021-27351

## **Forvaltningen indstiller**

At forslag til dagsorden godkendes.

**Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Godkendt

## Sak 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 8011 for et boligområde ved Landevejen i Hundslund

S2022-1773

### Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde d. 5. september 2023 at sende forslag til Lokalplan nr. 8011 for et boligområde ved Landevejen i Hundslund i offentlig høring i 8 uger, sideløbende med forslag til Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033.

Planforslagene skal muliggøre, at der kan etableres etageboliger ved Landevejen 19 i op til 2 etager med en maks. højde på 10 m.

Efterfølgende er høringen blevet forlænget, da der ved en fejl ikke var blevet udsendt flettebreve til de nærmeste naboer. Planforslaget har derfor været i høring i 10 uger og 6 dage.

Der er i forbindelse med den offentlige høring kun indkommet 2 hørings svar, som ikke giver anledning til ændringer i planerne.

Forvaltningen indstiller, at Lokalplan nr. 8011 vedtages endeligt.

### Baggrund for sagen

Sagen er sidst behandlet på møde i Kommunalbestyrelsen d. 5. september 2023, hvor det blev besluttet at sende planforslaget i offentlig høring i 8 uger.

Planlægningen skal muliggøre etablering af etagebebyggelse i 2 etager på ejendommen Landevejen 19 i Hundslund. Ejendommen omfatter matr. nr. 4m, Hundslund by, Hundslund, og projektområdet har et areal på ca. 1.119 m<sup>2</sup>. Ejendommen rummede tidligere Hundslund Kro, men området er i dag ryddet for bebyggelse.

Ejendommen ligger i den centrale del af Hundslund, hvor den primære bebyggelse er åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Arealet er afgrænset af Landevejen mod syd, Guldagervej mod øst og nord og åben-lav bebyggelse mod vest.

Den nye etageboligbebyggelse får vejadgang til et parkeringsareal fra Guldagervej. Lokalplanen giver mulighed for 1 parkeringsplads pr. lejlighed.

#### *Kommuneplan 2021-2033*

Hele området ligger i rammeområde 8.BL.1 i Kommuneplan 2021-2033. Rammen fastsætter anvendelsen til blandet bolig og erhvervsområde. Bebyggelsen må maks. være i 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter og en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Boligbebyggelsen på Landevejen 19 kan derfor kun realiseres, hvis der sammen med lokalplanen vedtages et kommuneplantillæg der giver mulighed for bebyggelse op til 10 meter og en bebyggelsesprocent på maks. 65.

Udarbejdelsen af tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 blev igangsat på Udvalget for Økonomi og Erhverv den 25. april 2022. Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 udlægger et nyt rammeområde 8. B. 6, og omfatter alene lokalplanområdet. Tillægget har været i høring i samme periode som lokalplanforslaget og indstilles til endelig vedtagelse på møde i Udvalget for Økonomi og Erhverv den 11. december 2023.

#### *Kirkebyggelinje*

Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje, hvilket jf. naturbeskyttelseslovens § 19 giver en højdebegrænsning på nyt byggeri på maks. 8,5 m.

Forvaltningen vurderer, at dette ikke er til hinder for projektet af følgende grunde:

- Formålet med kirkebyggelinjen er at beskytte kirker, der ligger åbent i landskabet. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet ikke. Det kræver at Kommunalbestyrelsen dispenserer fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65.

Lovgrundlaget er

- Planloven, LBK nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer
- Kommuneplan 2021 - 2033, rammeområde 8.B.6
- Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 1392 af 04/10/2022

## **Forvaltningens bemærkninger**

*Kommunalbestyrelsens mål for byudvikling og liveability*

Forvaltningen vurderer, at planlægningen understøtter Kommunalbestyrelsens fokus på:

- At understøtte udvikling i de fem lokalcenterbyer, herunder Hundslund
- At kunne tilbyde byggemuligheder med et varieret boligudbud i Odder by og de fem lokalcenterbyer.

*Forlænget høring*

Planforslagene blev sendt i offentlig høring d. 12. september 2023, men var ved en fejl ikke blevet udsendt via e-boks til de nærmeste naboer. Derfor blev høringsperioden forlænget pr. d. 30.10.2023 til den 27.11.2023, så de nærmeste naboer fik 4 ugers fornyet høringsfrist. Planforslagene har derfor samlet været i høring i 10 uger og 6 dage.

Lokalplanforslaget kan ses i bilag 1. Orienteringsbrevet til de nærmeste naboer, som blev udsendt d. 30.10.2023, kan ses i bilag 2.

*Høringssvar*

Der er kun indkommet 2 høringssvar.

- Høringssvar fra Aarhus Stift, som anbefaler Odder Kommune at meddele dispensation fra kirkebyggelinjen til realisering af boligbebyggelsen, da der er tale om et arkitektonisk tilpasset projekt, der med den konkrete beliggenhed ikke vil have nogen indflydelse på oplevelsen af kirken i byen.
- Høringssvar fra SAMN Forsyning, som blot meddeler, at man ikke har bemærkninger til planforslaget.

Høringssvarene giver derfor ikke anledning til ændringer i planforslagene.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan, den 11. december 2023
- Kommunalbestyrelsen, den 19. december 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At Lokalplan nr. 8011 vedtages endeligt.**

## **Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Indstilles til godkendelse

### **Vedlegg**

Bilag 1\_Forslag til Lokalplan nr. 8011 for et boligområde ved Landevejen i Hundslund \_uploadet til Plandata.dk\_forlænget høring indtil 27-11-2023

Bilag 2\_Til naboer\_Forlænget offentlig høring af forslag til lokalplan nr. 8011 og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033

# Sak 3: Ulovlig nedrivning af del af firlænget gård ved Sondrupvej 65 - § 14 forbud

S2023-3509

## Resumé

Odder Kommune er blevet gjort bekendt med, at der på ejendommen Sondrupvej 65, 8350 Hundslund, matrikel nr. 6a, Sondrup By, Sondrup, er påbegyndt et nedrivningsarbejde på dele af ejendommen hvor der ikke er meddelt nedrivningstilladelse.

Ejer har modtaget standsningsmeddelelse med henblik på, at standse nedrivningsarbejdet der pågår på ejendommen, og efterfølgende varsel og partshøring om, at Odder Kommune påtænker, at meddele et § 14 forbud, for at sikre forholdene og de kulturhistoriske værdier ved ejendommen Sondrupvej 65, 8350 Hundslund, som ligger inden for det værdifulde kulturmiljø nr. 13, Landsbyen Sondrup.

Forvaltningen indstiller, at der jf. Planloven nedlægges et § 14 forbud. Det betyder også, at det igangsatte forslag til lokalplan nr. 8014 med bevarende bestemmelser for Sondrup By, herunder ejendommen Sondrupvej 65, skal udarbejdes inden for 1 år fra forbuddet.

## Baggrund for sagen

Ejendommen Sondrupvej 65, matr. nr. 6a, Sondrup By, Hundslund, eller "Sondrup Søndergård", fremstår som en 4-længet kalket gård med stuehus op mod skoven mod nord, en grusbelagt gårdsplads og 3 længer mod syd, øst og vest. Se bilag 1.

Ejer har ansøgt om nedrivning af stald (længe mod øst) samt en mindre del af lade (længe mod syd), med henblik på, at opføre et nyt stuehus, hvor den østlige længe er placeret. Samtidig ønsker ejer, at renovere det eksisterende maskinhus beliggende mod øst. Inden der blev meddelt nedrivningstilladelse blev bygningen fjernet, med den begrundelse, at da de var ved at fjerne taget, blev siderne fjernet pga. fare for at de ville vælte.

Sagen har tidligere været behandlet af Udvalget for Klima og Plan på møde d. 15. august 2023, hvor der af beslutningen fremgår at:

- Udvalget for Klima og Plan tager til efterretning, at flere af bygningerne allerede er nedrevet. Udvalget udtaler en særdeles skarp kritik af, at nedrivningen er foretaget uden en godkendelse heraf.
- Udvalget for Klima og Plan kan ikke godkende, at det fremsendte materiale danner grundlag for etablering af et nyt stuehus mod øst samt etablering af nyt maskinhus. Udvalget ønsker, at det af bygherren fremsendte materiale sendes retur med opfordring til, at det tager udgangspunkt i den oprindelige firlængede gård (de nu nedrevne og tilbageværende bygninger). Udvalget ønsker forvaltningens indstilling til godkendelse forud for, at Odder Kommune giver tilladelse til byggeri.
- Udvalget for Klima og Plan godkender, at der efterfølgende prioriteres udarbejdelse af lokalplan for landsbyen Sondrup med bevarende bestemmelser.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med ejers rådgiver samt udvalgsformand med henblik på, at få bearbejdet projektet således, at det bl.a. opføres i respekt for kulturmiljøet og med en større sammenhæng til den øvrige bebyggelse. Se bilag 2 og 3.

Sagen har herefter været behandlet ingen på møde i Udvalget for Klima og Plan d. 24.10.2023, hvor udvalget har besluttet:

- At ansøgning om nedrivning godkendes.
- At det af bygherre fremsendte reviderede materiale kan danne grundlag for etablering af nyt stuehus mod øst, samt etablering af nyt maskinhus også mod øst.

Odder Kommune er efterfølgende blevet gjort bekendt med, at der på ejendommen er påbegyndt et yderligere nedrivningsarbejde på andre dele af ejendommen hvor der ikke er meddelt nedrivningstilladelse (længer mod syd og

vest). Forvaltningen har foretaget tilsyn af ejendommen fra offentlig vej, og kan konstatere, at der er foretaget nedrivning af bebyggelse på ejendommen. Se bilag 4.

Jævnfor Byggeloven, må et nedrivningsarbejde, som det nævnte, ikke påbegyndes uden at der er meddelt tilladelse hertil. Odder Kommune har derfor d. 17. november 2023, sendt ejer en standsningsmeddelelse med henblik på, at standse nedrivningsarbejdet, og d. 23. november 2023 sendt varsel og partshøring om, at Odder Kommune påtænker, at meddele et § 14 forbud, for at sikre forholdene og de kulturhistoriske værdier ved ejendommen Sondrupvej 65, 8350 Hundslund, som ligger inden for det værdifulde kulturmiljø nr. 13, Landsbyen Sondrup.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 14, Forvaltningslovens § 19 og Byggeloven.

## **Forvaltningens bemærkninger**

### **§ 14 forbud**

Det er muligt med planlovens § 14 at forhindre et byggeri/nedrivning ved at nedlægge et § 14 forbud.

Af planlovens § 14 fremgår:

*Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.*

Forud for, at der kan nedlægges et forbud, skal ejer varsles herom, og der skal samtidig foretages en partshøring, så ejer af den ejendom, som forbuddet angår, har mulighed for at komme med bemærkninger til sagen.

Odder Kommune har meddelt ejer af ejendommen Sondrupvej 65, 8350 Hundslund varsel og partshøring om, at kommunen påtænker, at meddele et § 14 forbud, for at sikre forholdene og de kulturhistoriske værdier ved ejendommen, som ligger inden for det værdifulde kulturmiljø, Landsbyen Sondrup. Høringsperioden løber i 14 dage i perioden fra d. 23. november 2023 til og med d. 7. december 2023.

Ejers evt. bemærkninger skal indgå i den videre behandling af sagen, og eftersendes derfor umiddelbart efter høringsfristen og inden udvalgsrådet d. 11. december 2023. Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse meddeles herefter til ejer, enten i form af et § 14 forbud, eller en orientering om, at Odder Kommune ikke ønsker at gå videre med et § 14 forbud.

Såfremt der meddeles § 14 forbud, skal Odder Kommune udarbejde et forslag til lokalplan inden for et år fra den dato forbuddet er meddelt.

## **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan d. 11. december 2023
- Kommunalbestyrelsen d. 19. december 2023

## **Forvaltningen indstiller**

**At der jf. Planloven nedlægges et § 14 forbud. Det betyder også, at det igangsatte forslag til lokalplan nr. 8014 med bevarende bestemmelser for Sondrup By, herunder ejendommen Sondrupvej 65, skal udarbejdes inden for 1 år fra forbuddet.**

## **Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Indstilles til godkendelse af et flertal af medlemmerne i Udvalget for Klima og Plan.

Ole Lyngby Pedersen (V) kunne ikke stemme for forslaget, da han ønsker at opretholde standsningsmeddelelsen, indtil ejer har tilvejebragt en nedrivningstilladelse samt en byggetilladelse.

Forud for mødet i Udvalget for Klima og Plan har der været afholdt partshøring. Der er modtaget et høringssvar fra ejeren af Sondrupvej 65. Høringssvaret er vedlagt referatet.

## **Vedlegg**

Bilag 5 - Høringsvar fra ejer efter partshøring

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Revideret projektbeskrivelse (rådgiver)

Bilag 3 - Reviderede projekttegninger

Bilag 4 - Fotos fra tilsyn d. 17.11.2023

# Sak 4: Havsamarbejdet's høringsvar til høring af indsatsplan for Danmarks Havstrategi II

S2022-2475

## Resumé

Miljøministeriet har sendt Havstrategiens indsatsprogram og udpegning af nye beskyttede havstrategiområder i høring.

Havsamarbejdet Østjylland bestående af 7 østjyske kommuner, herunder Odder Kommune, har udarbejdet et fælles høringsvar. (vedhæftet i bilag 1).

Det indstilles, at Havsamarbejdets fælles høringsvar godkendes.

## Baggrund for sagen

Miljøministeriet har den 28. september 2023 sendt Havstrategiens indsatsprogram og udpegning af nye beskyttede havstrategiområder i høring. Indsatsprogrammet beskriver de nationale initiativer, der har en direkte eller indirekte positiv effekt på tilstanden i havmiljøet. Både staten, regionerne og kommunerne vil i deres forvaltning være bundet af indsatsprogrammet.

Baggrunden for Havsamarbejdets høringsvar kan ses i bilag 2.

Odder Kommune er med i det tværkommunale Havsamarbejde i Østjylland, som derudover består af Norddjurs, Syddjurs, Aarhus, Samsø, Horsens og Hedensted. Havsamarbejdet er organiseret med en politisk styregruppe bestående af borgmestrene, og en faglig styregruppe bestående af miljøchefer. Der er ansat en havmiljøkoordinator, som fungerer som bindeled mellem den politiske og faglige styregruppe, samt understøtter det arbejde som frivillige og andre interessenter udfører for at forbedre det kystnære havmiljø. Det er besluttet i styregruppen, at der skal udarbejdes et fælleskommunalt høringsvar.

Høringsfristen til Miljøstyrelsen er 20. december 2023, og det er ikke muligt for alle kommunerne i Havsamarbejdet, at nå at behandle det fælles høringsvar politisk inden fristen. Det er derfor aftalt mellem kommunerne, at Havmiljøkoordinatoren indsender det fælles høringsvar den 20. december 2023, med forbehold for endelig politisk accept i alle Kommunalbestyrelser. Det var ikke muligt, at få udskudt høringsfristen, men Havsamarbejdet har fået lov til ultimo januar 2024, at eftersende det samlede politisk behandlede høringsvar inklusiv eventuelle bemærkninger eller præciseringer fra de enkelte kommunalbestyrelser.

## Forvaltningens bemærkninger

### Havstrategien

Det udarbejdede fælles høringsvar til Indsatsprogrammet og til udpegning af nye beskyttede havstrategiområder er vedhæftet i bilag 1. Høringsvaret indeholder et fælles ønske om at beskytte havnaturen, og i den forbindelse et ønske om at der skal udpeges beskyttede og strengt beskyttede områder i vores region. Samtidig bør der ses nærmere på muslingesektorens nuværende praksis for bundskrab. Der peges også på, at der skal være en større prioritering af de rekreative aktiviteter, naturturisme og havmiljøets generelle tilstand i indsatsplanen.

Havsamarbejdet foreslår en udpegning af Mejl Flak i udkanten af Aarhus Bugten som strengt beskyttet område, da det er havregionens mest værdifulde og største sammenhængende stenrev.

Derudover opfordrer Havsamarbejdet til, at der udpeges et havstrategiområde i den østjyske havregion, med beskyttelse af havbunden som hovedformål.

### Havplanen

Den gældende Havplan blev vedtaget i 2022, og udkast til ændringer er sendt i høring i perioden den 27. nov 2023 til 5. feb. 2024. Havplanen indeholder rammerne for den fysiske planlægning på havet, og har således en væsentlig snitflade til Havstrategiens indsatsprogram og udpegningen af nye havstrategiområder. Ændringerne som skal indarbejdes i Havplanen, sker som en konsekvens af en politisk aftale indgået den 7. juni 2023. Aftalen betyder bl.a. at der skal udlægges mere areal til placering af vedvarende Energi, at andelen af streng beskyttelse af det danske havareal bliver øget fra 4% til 6 % nu, og at 10% skal være strengt beskyttet i 2030.

Havsamarbejdet vil også udarbejde et fælles høringssvar til ændringerne i Havplanen. Udkast til høringssvar forventes fremlagt til politisk behandling i januar 2024.

### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan den 11. december 2023
- Udvalget for Økonomi og Erhverv den 11. december 2023
- Kommunalbestyrelsen den 19. december 2023

### **Forvaltningen indstiller**

- **At Havsamarbejdets fælles høringssvar godkendes.**

### **Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Indstilles til godkendelse med den kommentar, at Naturpark Svanegrund bør skrives ind under afsnittet "Større prioritering af plads til rekreativ udvikling og naturturisme" i høringssvaret.

### **Vedlegg**

Bilag 1 \_udkast til høringssvar inkl \_bilag\_ Indsatsplan for Danmarks Havstrategi

Bilag 2 \_Baggrund for høringerne til Havstrategiens indsatsprogram

## **Sak 5: Udpegning af medlem til Bevillingsnævnet**

S2021-27054

### **Resumé**

Udvalget for Klima og Plan skal udpege et medlem til Bevillingsnævnet som afløser for Martin Mikkelsen (C).

### **Baggrund for sagen**

Udvalget for Klima og Plan udpegede på det konstituerende møde d. 6. december 2021 Martin Mikkelsen (C) til medlem af Bevillingsnævnet. Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet d. 14. november 2023 anmodning fra Martin Mikkelsen om fritagelse for kommunale hverv med virkning fra d. 1. januar 2024, hvorfor Udvalget for Klima og Plan skal udpege et nyt medlem til Bevillingsnævnet med virkning fra d. 1. januar 2024.

Bevillingsnævnet varetager Kommunalbestyrelsens opgaver i henhold til restaurationsloven, herunder udstedelse af alkoholbevilling efter indstilling fra Østjyllands Politi.

Udover det af Udvalget for Klima og Plan udpegede medlem består Bevillingsnævnet af borgmesteren, medlemmer udpeget af de øvrige stående udvalg i Odder Kommune samt repræsentanter fra Østjyllands Politi, Horesta og 3F.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen anbefaler, at Udvalget for Klima og Plan udpeger et medlem til Bevillingsnævnet med virkning fra d. 1. januar 2024.

### **Sagens gang**

- Udvalget for Klima og Plan d. 11. december 2023

### **Forvaltningen indstiller**

**At Udvalget for Klima og Plan udpeger et medlem til Bevillingsnævnet med virkning fra d. 1. januar 2024**

### **Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Udvalget for Klima og Plan udpeger Nikolaj Enggård Fogh (C), der indtræder som stedfortræder i Kommunalbestyrelsen for Martin Mikkelsen, til Bevillingsnævnet med virkning fra d. 1. januar 2024.

## **Punkt 6: Godkendelse af beslutningsprotokol**

S2021-27351

### **Forvaltningen indstiller**

Jf. Kommunestyrelseslovens §20, stk. 3 skal mødets beslutningsprotokol godkendes.

Hvert tilstedeværende udvalgsmedlem skal senest ved mødets afslutning godkende dette punkt digitalt.

### **Aktuel beslutning på Udvalget for Klima og Plan 11-12-2023**

Afbud fra Leif Gjørtz Christensen.

Mødet sluttede kl. 13.36.

Godkendt.