

# **REFERAT Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 05-01-2021**

**Mødedato**           Tirsdag d. 05. januar 2021 kl. 15:00

**Mødested**           Byrådssalen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Efterretningsliste.....	4
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hou Havn.....	5
Godkendelse af Biodiversitetsplan med ændringer fra den offentlige høringsfase.....	6
Igangsættelse af lokalplan for Hou Strandcamping.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 1143 for et boligområde ved Bendixminde i Odder Vest.....	13
Byggemodning af 20 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Odder Vestby, Bendixminde etape 3...	15
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3034 for område til ferie- og fritidsformål ved Saksild Strand....	18
Tillæg til anlægsbevilling - Klimapulje 2021.....	21
Ombygning Posthuset - Ansøgning om dispensationer fra lokalplan.....	23
Padeltenniscenter Knudsminde 1E - ansøgning om dispensation.....	26
Dispensation fra lokalplan til udstillingshus Sct. Maries Vænge.....	28
Revision af regulativ for erhvervsaffald.....	31
Revision af regulativ for husholdningsaffald.....	34
Navngivning af boligveje i Bendixminde.....	37
Navngivning af boligområde i Assedrup.....	38
Forslag fra byrådsmedlem John Rosenhøj om muligheder for nedrivning af to ejendomme på Sønde	39
Forslag til Årshjul 2021 for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget.....	42
Lukket: Sag om kondemnering.....	43

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

S2018-2157

### **Beslutning**

Godkendt

Punkt 17 flyttes frem og behandles før punkt 4.

### **Forvaltningen indstiller**

**At forslag til dagsorden godkendes**

## **Punkt 2: Efterretningsliste**

S2018-2157

### **Beslutning**

Taget til efterretning

### **Forvaltningen indstiller**

- RePORTagen december 2020 (D2020-156743)

**At listen tages til efterretning**

### **Bilag**

reportagen\_\_december\_2020\_

## **Punkt 3: Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hou Havn**

### **Beslutning**

Næstformanden orienterede om borgermøde vedr. lokalplan for Færgebyen afholdt d. 14. december 2020.

Orientering om møde i Ø-udvalget d. 5. januar 2021.

Forvaltningen orienterede om:

Planlagt workshop omkring parkeringsstrategi i Hou er udsat på grund af Coronasituationen og afholdes i stedet digitalt ved en senere lejlighed.

Orientering om sag vedr. uheld på legeplads i Hedensted kommune.

Fælles Drift og Service undersøger muligheder for at fjerne skillerabatter og dermed gøre cykelstien bredere ved de tidligere amtsveje.

Orientering om krav til belysning ved fodgængerfelter.

Spørgsmål vedr. tilbudsgivning i forbindelse med opgaver.

Drøftelse af muligheder for etablering af solcelleanlæg på kommunale bygninger.

Sag på kommende møde vedr. ulovlig beboelse i sommerhuse.

### **Forvaltningen indstiller**

**At informationen tages til efterretning**

# Punkt 4: Godkendelse af Biodiversitetsplan med ændringer fra den offentlige høringsfase

## Resumé

Biodiversitetsplanen er udarbejdet af forvaltningen, og skal bidrage til at øge biodiversiteten i kommunen. Biodiversitetsplanen er målrettet kommunens forvaltningsområder og politikere samt kommunens borgere, virksomheder, institutioner og foreninger.

Forslag til biodiversitetsplan har været i offentlig høring. Forvaltningen har behandlet høringssvarene og foreslået ændringer af biodiversitetsplanen, som følge af den offentlige høring.

Grønt råd har fremlagt forslag til indsatser i 2021.

Forvaltningen indstiller, at biodiversitetsplanen samt forslag til indsatser i 2021 godkendes.

## Baggrund for sagen

Miljø- og Teknik- og Klimaudvalget besluttede den 7. november 2018, at Odder Kommune skal have en biodiversitetsplan. Biodiversitetsplanen skal bidrage til at øge biodiversiteten i kommunen.

På baggrund af en offentlig forhøring og workshop med Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget og Grønt Råd udarbejdede forvaltningen forslag til en biodiversitetsplan. Planen er målrettet både kommunens forvaltningsområder og politikere, men præsenterer også en 'værktøjskasse' til kommunens borgere, virksomheder, institutioner og foreninger, hvor de kan hente inspiration til at øge biodiversiteten på egne arealer. Biodiversitetsplanen er en dynamisk plan, og indeholder bl.a. en handleplan med oversigt over kommunens eksisterende planer/strategier, samt forslag til nye planer/strategier og aktiviteter, der kan bidrage til en øget biodiversitet. Handleplanen vil løbende blive evalueret og med udgangspunkt i handleplanen, vil der blive udarbejdet en årlig indsatsplan, der skal bidrage til at nå målene i biodiversitetsplanen.

Efter godkendelse af MTK-udvalget den 26. maj 2020 blev forslag til biodiversitetsplan sendt i 8 ugers offentlig høring frem til den 25. august 2020. I høringsperioden er der kommet 7 høringssvar samt indlæg på Facebook. Forvaltningen har samlet alle høringssvar og bemærkninger hertil i bilag 1, og på baggrund heraf foreslået ændringer af biodiversitetsplanen.

Forslag til Biodiversitetsplan blev også diskuteret på møde i Grønt Råd den 12. november 2020, og forslag til indsatser i 2021 blev fremlagt.

## Forvaltningens bemærkninger

I den offentlige høring er der indkommet 7 høringssvar samt bemærkninger på Facebook. Forvaltningen har samlet og behandlet disse i bilag 1 og foreslår på baggrund heraf følgende ændringer:

- Mål nr. 3: "I 2031 er kommunens naturarealer øget fra 5 % til 6 %" ændres til: "I 2031 er kommunens § 3-beskyttede naturarealer øget fra 5 til 6 %, svarende til en stigning på 225 ha"
- I afsnit om vandløb tilføjes lovtekst fra vandløbsloven § 69 ang. 2-meter bræmmer langs naturlige og højt målsatte vandløb

- Faktaboks om gratis rådgivning om minivådområder tilføjes biodiversitetsplanen

De foreslåede ændringer er indarbejdet i den endelige biodiversitetsplan, hvor tekst der udgår, er overstreget og markeret med rosa, mens tekst der tilføjes, er markeret med grønt.

I bilag 2 findes en læseadgang til biodiversitetsplanen i COWIplan med tilhørende brugernavn og adgangskode.

I Facebook indlæggene er der forslag til konkrete grønne arealer, hvor kommunen kan gøre en indsats. Disse vil blive indarbejdet i Idekatalog for mere biodiversitet på grønne arealer

På møde den 12. november udtrykte Grønt Råd generel ros til biodiversitetsplanen og kom med forslag til indsatser i 2021:

- Kampagne for mere naturvenlig drift i haver og på grønne arealer
- Naturtjek og fokusplaner hos landbrug
- Udpegning af gammelskov og evighedstræer
- Idekatalog for mere biodiversitet i byerne
- Udpegning af kommunale skove som skal udlægges til urørt skov.

Det må påregnes, at en vedtagelse af biodiversitetsplanen over tid vil betyde, at der skal tilføres ressourcer til dennes gennemførelse, hvad enten det drejer sig om nye initiativer eller til den nødvendige pleje og sikring af eksisterende naturkvaliteter

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021.
- Byrådet, den 25. januar 2021.

### **Forvaltningen indstiller**

**At den endelige biodiversitetsplan med forvaltningens forslag til ændringer som følge af den offentlige høring godkendes.**

**At forslag til indsatser i 2021 fremført af Grønt Råd bliver del af biodiversitetsplanens indsatsplan for 2021.**

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

## **Bilag**

Bilag 1. Forvaltningens bemærkninger til høringssvar fra den offentlige høringsfase - biodiversitetsplan

Bilag 2: Læseadgang til Biodiversitetsplanen

## **Punkt 5: Igangsættelse af lokalplan for Hou Strandcamping**

### **Resumé**

Ejer af Hou Strandcamping ønsker, at den eksisterende campingplads omdannes til kombineret camping-, sommer- og helårsboligbebyggelse.

Forvaltningen indstiller, at der udarbejdes et forslag til lokalplanlægning på baggrund af vedlagte dispositionsforslag og resultater fra rapport om klimatilpasningsprojekt.

### **Baggrund for sagen**

Ejer har fremsendt projekt med tilhørende klimatilpasningsrapport for Hou Strandcamping og en naturkonsekvensvurdering af klimatilpasningsprojektet. Projektet er siden revideret til et mindre omfangsrigt klimaprojekt med en mere naturlig afstrømning gennem en forlægning af Spøttrup bæk i campingpladsens eget område og en mindre påvirkning af naturen, idet en større dæmning over et §3 beskyttet naturområde ikke længere er nødvendig. Det er dette reviderede projekt der nu fremlægges.

Der har været afholdt en foroffentlig høring i 4 uger fra den 6. juni til den 4. juli 2019 af det oprindelige projekt med omdannelse fra campingplads til sommerhusområde. Der har været afholdt en markvandring onsdag den 18. september 2019. Der kom 7 høringssvar i høringsperioden og ét efter høringsperioden. Det vurderes, at det ikke er nødvendigt med en ny forudgående høring, idet der fortsat er tale om den samme anvendelsesændring.

Sagen er tidligere behandlet på Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 30. april 2019, med beslutning om at udvalget behandler sagen, når der foreligger en konkret beskrivelse af den nødvendige klimatilpasning for området, samt at der foreligger resultat af foroffentlighedshøringen.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede den 13. maj 2019, at afholde forudgående offentlighed på 4 uger i forbindelse med ændring af rammeområde 5.F.1 i Kommuneplan 2017-2029.

Sagen er tidligere behandlet på Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 20. oktober 2020, med en godkendelse af indstillingen med bemærkninger om, at huse til helårsbeboelse udgår af planerne, antallet af sommerhuse bliver max. 8 (grundstørrelse 1.000-1.200 m<sup>2</sup>).

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede den 2. november 2020, at udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 12 igangsættes.

Det forudsættes at Økonomi- og Erhvervsudvalget den 18.01.2021 træffer beslutning om at planlægge for et nyt rammeområde ved Hou Strandcamping, Kommuneplantillæg nr. 12.

Klimatilpasningsprojektet for Hou Strandcamping er bestilt og betalt af projektudvikler/Hou Strandcamping.

Lokalplanen sikrer, at der først kan opnås en bygningstilladelse, når klimatilpasningsprojektet er godkendt af Odder kommune. Lokalplansbestemmelserne vil stille krav om at der etableres afværgeforanstaltninger, og det vil være med et

krav i lokalplanen, at de er etableret inden der kan opnås en ibrugtagningstilladelse.

#### *Klimatilpasning*

Hou Strandcamping og det omkringliggende sommerhusområde har i flere tilfælde været oversvømmet af vand fra Spøttrup Bæk i forbindelse med kraftige nedbørshændelser. Hyppigheden af oversvømmelser må forventes at stige i forbindelse med de igangværende klimaforandringer.

#### *Gældende lovgivning*

Planloven, Kommuneplan 2017-2029 og ”Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser.” BEK nr. 844 af 30.6.2010. Derudover kræver projektet dispensationer fra Naturbeskyttelsesloven, Vandløbsloven og Kystbeskyttelsesloven.

### **Forvaltningens bemærkninger**

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen anbefaler at dispositionsforslaget kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at der opnås en forbedring i naturkvaliteten i vandløbet ved fjernelse af spærringen i Spøttrup Bæk. Det nye vandløbstrace får et naturligt udløb der kan medvirke til en forbedret økologisk tilstand. Samtidig opnås en klimasikring af området samt sommerhusområdet syd for ligesom klimasikringen vil indgå som en del af den samlede sikring af Hou by.

#### *Økonomi- og Erhvervsudvalget*

Sag om igangsætning af kommuneplantillæg behandles på møde i Økonomi- og Erhvervsudvalget 18.01.2021.

#### *Bekymring for oversvømmelser*

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet et udkast til klimatilpasningsprojekt, der sikrer at områdets klimaudfordringer bliver håndteret. Projektet skal detaljeres yderligere.

Odder kommune har tidligere stillet krav om, at det nye bolig- og sommerhusområde ved Hou Strandcamping skal klimasikres mod en 50 års regnhændelse samt en 50-års stormflodshændelse. Med det ændrede klimatilpasningsprojekt vil selve bebyggelsen - og ikke digerne langs kysten og på tværs af Spøttrup Bæk, være en del af den fremtidige samlede beskyttelse af Hou by. Derfor vil det være nødvendigt at sikre yderligere.

Odder Kommune vil derfor sandsynligvis stille krav om, at det nye lokalplanområde sikres til minimum kote 2,6 m DVR90 samt at havvand ikke kan løbe bagom og ned i byen. Derfor vil bl.a. den eksisterende stikvej ind i området også skulle hæves.

#### *Sommerhusgrunde*

Areal til de 13 sommerhusgrunde har zonestatus som sommerhusområde i Kommuneplan 2017-2029. Området blev oprindeligt udlagt i bygningsvedtægt for Odder Kommune den 25. marts 1974. Dengang blev muligheden for at udstykke arealet til sommerhuse ikke udnyttet, og der blev i stedet med tiden etableret campingplads. Udpegning til eller tilbageførsel af sommerhusområder kan alene foretages af staten.

#### *Bebyggelsesplan*

Der må i lokalplanens udarbejdelsesfase påregnes ændringer i den fremsendte bebyggelsesplan, herunder eksempelvis vedr. adgangsforhold til de enkelte ejendomme, vejforløb og -udlæg mv. Samtidig forudsættes de 5 helårsboliger udført i maks. 1½ etage og med sommerhus-udseende.

### *Klimatilpasningsprojekt*

Der er udarbejdet et klimatilpasningsprojekt af WSP (tidligere Orbicon) på vegne af Hou Strandcamping. Projektet dokumenterer at de kommende sommerhusarealer og helårsbeboelser forventes at kunne honorere det sikringsniveau, som Odder Kommune vil fastlægge.

Projektet omfatter i hovedtræk følgende:

- Forlægning af Spøttrup Bæks udløb internt på campingpladsen. Eksisterende udløb til havet genbruges.
- Hævning af eksisterende campingplads terræn. Den del af terrænet der ligger op mod Spøttrup Bæk skal hæves som en del af sikringen af hele Hou by. Det øvrige lokalplanområde kan hæves i mindre omfang så overgangen til det eksisterende sommerhusområde tilpasses. Der skal udarbejdes en landskabs/terrænplan.
- Rørlægning af del af eksisterende vandløb samt etablering af kontraklap samt evt. pumpe.
- Etablering af afværgeforanstaltning (dige) ved ejendommen Hølkenhavevej 40.

### *Planloven*

- Langt størstedelen af klimatilpasningsprojektet er beliggende inden for lokalplanområdet mens andre dele vil blive beliggende i landzone.
- En godkendelse af et samlet klimatilpasningsprojekt som kan honorere kommunens sikringsniveauer er en forudsætning for at der kan vedtages en lokalplan for området.
- De dele af projektet, som vil medføre en ændret arealanvendelse i landzone, forudsætter en landzonetilladelse jf. planlovens § 35. Odder Kommune er myndighed.

### *Jordforurening*

- En del af det oversvømmede areal er kortlagt V1, hvilket kræver at projektet skal i høring hos Region Midtjylland.

### *VVM-screening*

- I forbindelse med godkendelse af det samlede klimatilpasningsprojekt skal der foretages en VVM-afgræsning, hvor Odder Kommune på baggrund af en VVM-ansøgning gennemføre en VVM-screening medhenblik på at træffe afgørelse om projektet har VVM-pligt.

### *Pumpe-digelaug*

Projektet forudsætter at der oprettes et pumpe-digelaug til afvanding af sommerhusområdet syd for lokalplanområdet samt muligvis dele af lokalplanområdet. Anlægget skal vedligeholdes af et pumpe-digelaug. Udgifter til vedligeholdelse udarbejdes efter fordelingsnøgle med udgangspunkt i interessenternes nytte af anlægget.

### *Bilag*

Den oprindelige Naturkonsekvensrapport vedhæftes. Heri er især kap. 4.2 vedr. etablering af et mindre afværgedige ved Hølkenhavevej 40 samt kap. 5 vedr. påvirkning af de lavtliggende arealer i ådalen ved den naturlige kystdynamik fortsat relevante.

### **Forudsatte dispensationer**

#### *Naturbeskyttelsesloven (nbl)*

- Projektet medfører en ændret hydrologi i de bagvedliggende § 3-beskyttede lavbundsarealer idet der genskabes en naturlig dynamik mellem disse og havet. Disse ændringer vil påvirke naturområdernes tilstand, hvilket forudsætter,

at der skal dispenseres fra nbl § 3. Odder Kommune er myndighed.

- Etablering af frit udløb gennem den eksisterende kystdige forudsætter dispensation fra nbl § 3, da diget er beskyttet som strandoverdrev. Odder Kommune er myndighed
- Forlægning af Spøttrup Bæks udløb, terrænreguleringer, sikring af udløbet samt anlæg af gangbro inden for strandbeskyttelseslinjen (nbl § 15). Disse tiltag forudsætter, at der kan dispenseres fra nbl § 15. Kystdirektoratet er myndighed.

### *Kystbeskyttelsesloven*

- Etablering af diger/dæmninger til beskyttelse mod havvand kræver tilladelse efter § 3 i kystbeskyttelsesloven (dispensation fra strandbeskyttelse inkluderet), Odder Kommune er myndighed. Dette gælder også i forhold til kontraklap og evt. pumpe, der er en nødvendig del af anlægget, hvis den ønskede reduktion af risiko skal opnås.
- Forlægning af Spøttrup Bæks udløb kræver en tilladelse efter § 16a stk. 3 i kystbeskyttelsesloven, da der er tale om en terrænændring der vil kunne påvirke kystens naturlige dynamik på stedet, Kystdirektoratet er myndighed.

### *Vandløbsloven*

- En forlægning/omlægning af vandløbet og etablering af nyt rørledning i den nuværende trace kræver godkendelse efter vandløbslovens kap 6.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At der udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i vedhæftede dispositionsforslag og klimatilpasningsprojekt.**

## **Beslutning**

Godkendt

## **Bilag**

Bilag 1\_Høringsnotat ifm. foroffentlig høring\_Hou Strandcamping

Bilag 2\_Hou Strandcamping\_høringssvar

Bilag 3\_Referat - Markvandring ved Hou Strandcamping

Bilag 4\_Principper for nyt klimatilpasningsprojekt for Hou Strandcamping\_version02

Bilag 5\_Naturvurdering\_version\_03

Bilag 6\_Nord Strand bebyggelsesplan\_14.12.2020

# **Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 1143 for et boligområde ved Bendixminde i Odder Vest**

## **Resumé**

Lokalplan nr. 1143 er del af en række lokalplaner, der danner grundlaget for udbygningen af rammeområde 1.B.39 og er udarbejdet med afsæt i strukturplanen for Odder Vest. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en varieret boligbebyggelse med åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse, hvor klimahensyn er indarbejdet i områdets udformning.

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringer der er beskrevet under forvaltnings bemærkninger.

## **Baggrund for sagen**

Byrådet godkendte den 05.10.2020, at forslag til lokalplan nr. 1143 for et boligområde ved Bendixminde i Odder Vest skulle fremlægges i offentlig høring i 8 uger og afgjorde på baggrund af en miljøscreening, at der ikke skulle gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 20.10. - 15.12.2020.

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**

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en varieret boligbebyggelse med åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse til helårsbebyggelse. Lokalplanområdet er delt op i 4 delområder. Se bilag 1.

Delområde 1 er udlagt til fælles, rekreative formål. Inden for delområdet kan der desuden etableres forskellige former for fælles anlæg såsom regnvandsanlæg i form af render, grøfter, vandtrapper, forsinkelses- og regnvandsbassiner.

Delområde 2 er udlagt til åben-lav bebyggelse hvor der opføres ca. 45 parceller. Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager og parcellerne skal have en varieret størrelse på ca. 700-1000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Delområde 3 er udlagt til tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse i maks. 2 etager og en bebyggelsesprocent på maks. 40.

Delområde 4 er udlagt til etageboligbebyggelse. Boligbebyggelsen skal optage terrænet i bygningsformen så bebyggelsen på den nordlige del af delområdet opføres i 1-2 etager og den sydlige del opføres i op til 3-4 etager, så det skrånede terræn udnyttes. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for tæt-lav bebyggelse (delområde 3) og etageboligbebyggelse (delområde 4), hvortil der er krav om udarbejdelse af en ny lokalplan der fastlægger nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning.

Forslag til lokalplan nr. 1143 har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 20.10. - 15.12.2020. Efter høringsfristens udløb er der indkommet 8 hørings svar. Se bilag 2.

Disse bemærkninger handler bl.a. om etageantal og bebyggelseshøjde for etageboligbebyggelsen i delområder 3 og 4 samt beplantning. Høringsnotat med bemærkninger er vedlagt som bilag 3.

I lokalplanens høringsperiode er der påbegyndt projektering af området i forhold til vand- og vejprojekterne. Da projektet nu er kommet længere i processen, skal der ske enkelte tilretninger i områdets udformning som vurderes at være nødvendige. Der skal bl.a. flyttes en grøft og dermed en parcelhusmatrikel samt sti. Der skal også justeres på bredde af vejtracé A-B og dermed grænsen til delområde 3. Disse ændringer vurderes at være vigtige for udførelsen af projektet, men en mindre detalje i lokalplanen. Forvaltningen anbefaler derfor, at de nødvendige justeringer i forbindelse med vand- og vejprojektet godkendes og rettes i den endelige lokalplan inden den offentlige bekendtgørelse af denne.

Der er endvidere foretaget en navngivning af lokalplanområdets veje som også anbefales indskrevet i lokalplanen. Det drejer sig om vejene Halvvejsmarken, Rens Mark, Brattens Mark, Krags Mark, Kielsmarken og Toftemarken.

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

### **Forvaltningen indstiller**

**At lokalplan nr. 1143 vedtages endeligt med de ændringer, der er beskrevet under forvaltnings bemærkninger.**

**At de indkomne hørings svar besvares i overensstemmelse med "Notat om hørings svar til lokalplan nr. 1143".**

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

### **Bilag**

Bilag 1\_Forslag til Lokalplan 1143

Bilag 2\_Hørings svar nr. 1 - 8

Bilag 3\_Høringsnotat for Lokalplan 1143

# Punkt 7: Byggemodning af 20 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Odder Vestby, Bendixminde etape 3

S2020-5961

## Resumé

Odder Kommune forbereder en byggemodning af 20 parcelhusgrunde og 3 storparceller beliggende ved Odder Vestby, og som er omfattet af lokalplan nr. 1143 og lokalplan nr. 1134.

Forvaltningen indstiller, at der ydes en anlægsbevilling på 15.700.000 kr. til byggemodning af 20 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 3, og at der ydes en anlægsbevilling til færdiggørelsesarbejdet på 4.100.000 kr.

## Baggrund for sagen

Odder Kommune har ikke flere parcelhus grunde tilbage til salg i området ved Odder Vestby, hvorfor forvaltningen forbereder en ny byggemodning af 20 parcelhusgrunde og 3 storparceller ved Bendixminde, etape 3, Odder Vestby.

Salg af parcelhus grundene forventes at kunne påbegynde i efteråret 2021 med overtagelse af grundene i december 2021.

## Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er i gang med at udarbejde et byggemodningsprojekt. Der forventes afholdt en udbudsrunde med entreprenører i marts måned 2021. Anlægsarbejdet forventes igangsat i april måned med afslutning i december 2021.

Regnvand håndteres på terrænoverfalden ved LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) som anvist i gældende spildevandsplan. Drift- og vedligeholdelse af vandvejene pålægges grundejerne ved medlemspligt i et vandlaug på samme vilkår, som ved tidligere udstykninger i området. Eksisterende adgangsvej til Snærildvej nr. 224-228 opgraves og fjernes. Der etableres en ny adgangsvej til ejendommene jf. lokalplan 1143. Der betales byggemodnings- og tilslutningsbidrag til de 20 parcelhus grunde. Byggemodnings-og tilslutningsbidrag til storparcellerne, samt etablering af vejtilslutningerne forventes pålagt køber.

Færdiggørelsesarbejdet med etablering af kantaftgrænsning, udlægning af slidlag på veje og stier, samt etablering af rabatter og grønne arealer forventes påbegyndt i 2024. Når området er færdiggjort overdrages vedligeholdelsen af fælles friarealer, boligveje og interne stier til den kommende grundejerforening i henhold til lokalplan nr. 1143.

Boligfordelingsvej A-B søges optaget i kommunens vejfortegnelse som offentlig vej. Boligvej C-D og boligvej E-F søges optaget i kommunens vejfortegnelse som private fællesveje. Sti a-b og sti c-d søges optaget som offentlige stier i kommunens sti fortegnelse. Sti e-f-g og sti h-i søges optaget som private fællesstier i kommunens sti fortegnelse.

Veje og 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 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3 andrager i alt 19.800.000 kr., heraf vedrører 4.100.000 kr. til færdiggørelsesarbejdet.

På budget 2020 er det et rest rådighedsbeløb på byggemodningsrammen på 6.915.000 kr. til byggemodning, og der er afsat et rådighedsbeløb på 12.000,000 kr. i budget 2021.

Forvaltningen søger om en anlægsbevilling på 15.700.000 kr. til byggemodning af 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3, Odder Vestby, som finansieres af byggemodningsrammen i 2020 med 6.915.000 kr. og i 2021 med 8.785.000 kr.

Forvaltningen søger en anlægsbevilling på 4.100.000 kr. til færdiggørelse af byggemodningen for 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3, Odder Vestby.

Rådighedsbeløb til færdiggørelse af byggemodningen for 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3, Odder Vestby på 4.100.000 kr. søges optaget på anlægsrammen til færdiggørelsesarbejdet i budgetåret 2024, hvor færdiggørelsesarbejdet forventes påbegyndt.

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 18. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

### **Forvaltningen indstiller**

**At byggemodning af 20 parcelhus grunde og 3 storparceller godkendes og igangsættes.**

**At der ydes en anlægsbevilling på 15.700.000 kr. til 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3, Odder Vestby, som finansieres af byggemodningsrammen i 2020 med 6.915.000 kr. og i 2021 med 8.785.000 kr. .**

**At der ydes en anlægsbevilling på 4.100.000 kr. til færdiggørelsesarbejdet for byggemodning af 20 parcelhus grunde og 3 storparceller ved Bendixminde etape 3, Odder Vestby med forventet igangsættelse i 2024.**

**At fordelingsvej A-B optages i kommunens vejfortegnelse som offentlig vej og klassificeres som vintervejklasse B.**

**At boligveje C-D og boligvej E-F optages i kommunens vejfortegnelse som private fælles veje.**

**At sti a-b og sti d-c optages i kommunens stifortegnelse som offentlige stier, og klassificeres som vintervejklasse B.**

**At sti e-f-g og sti h-i optages i kommunens stifortegnelse som private fælles stier.**

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

### **Bilag**

Bilag, Anlægsbudget, Byggemodning af Bendixminde etape 3, Odder Vestby



# **Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3034 for område til ferie- og fritidsformål ved Saksild Strand**

## **Resumé**

Lodsejer, som driver "Strandshoppen" på Kystvejen 6 ved Saksild Strand ønsker at anlægge en bane for oplevelsesminigolf. Dette forudsætter en ny lokalplan med bredere anvendelsesbestemmelser end den gældende lokalplan nr. 3031.

Et forslag til lokalplan nr. 3034 for et område til ferie- og fritidsfaciliteter ved Saksild Strand har sammen med det tilhørende kommuneplantillæg nr. 9 været fremlagt i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen foreslår, at lokalplan nr. 3034 vedtages endeligt uden ændringer.

## **Baggrund for sagen**

På de ubebyggede arealer bagved Strandshoppen på Kystvejen 6 ved Saksild Strand ønsker den nuværende ejer at etablere en "oplevelses-minigolfbane".

Lokalplan nr. 3031 fastlægger anvendelsen af delområde 3, hvor denne ejendom er beliggende, til restaurant, butik og ishus. Ifølge planlovens § 19 er der ikke mulighed for varig dispensation til minigolfbane, fordi anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan normalt regnes med til lokalplanens principper. Beliggenhed og planforhold er angivet på bilag 1.

Byrådet besluttede på møde d. 26. november 2018 første gang at offentliggøre forslag til lokalplan nr. 3034 og kommuneplantillæg nr. 9 for at muliggøre et hostel på ejendommen Kystvejen 6 sammen med sin afgørelse om, at planforslagene ikke skulle miljøvurderes. Da grunden ifølge tidligere ejer viste sig at være for lille til et hostel og de nødvendige parkeringspladser, bad tidligere ejer om, at kommunen stoppede vedtagelsen af lokalplan nr. 3034. Efterfølgende er Kystvejen 6 overtaget af nuværende ejer.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 udlagde et nyt rammeområde 3.S.6, som kun omfattede Kystvejen 6 og 8, Saksild Strand, 8300 Odder, hvor der længe har været en nær-/bagerbutik, et ishus og en restaurant. For disse ejendomme i delområde 3 fastlægger lokalplan nr. 3031 en bebyggelsesprocent på maksimalt 35, maks. 1 etage med udnyttelig tagetage og 7,0 m højde. De gældende rammebestemmelser for område 3.S.2, som er udlagt til sommerhusbebyggelse, er derimod en bebyggelsesprocent på 15 og en maksimal bygningshøjde på 5,0 m.

Derfor indstillede forvaltningen, at kommuneplantillæg nr. 9 blev endeligt vedtaget for at sikre overensstemmelse med lokalplan nr. 3031, selv om lokalplan nr. 3034 ikke blev endeligt vedtaget. Økonomiudvalget valgte at følge forvaltningens indstilling, men Byrådet valgte efterfølgende at udsætte vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 9.

På sit møde den 5. oktober 2020 vedtog Byrådet at fremlægge et let justeret forslag til lokalplan nr. 3034 og kommuneplantillæg nr. 9 i offentlig høring igen, da det blandt andet også ville muliggøre anlæg af en minigolfbane.

I høringsperioden er der indkommet 1 hørings svar fra ejerne af sommerhuset beliggende Præsteager 4 ved Saksild Strand, som indeholder indsigelser mod begge planforslag. Hørings svaret vedrørende lokalplan nr. 3034 er vedlagt som bilag

4. Sommerhuset Præsteager 4 er ikke direkte nabo til lokalplanens område, men ejendommen støder mod nord og vest op til to andre sommerhusejendomme, som er nabo til Strandshoppen på Kystvejen.

## Forvaltningens bemærkninger

Ejerne af sommerhuset Præsteager 4 ønsker, at sommerhusområdet skal fastholdes, som det er, og mener generelt, at lokalplanen muliggør for mange nye anvendelses- og erhvervsmuligheder på ejendommen Kystvejen 6. Ejerne er desuden imod, at bebyggelsesprocenten for erhvervsbebyggelse hæves fra 35 til 40. Især ønsker de ikke, at der etableres overnatningsfaciliteter til udlejning (f.eks. B&B eller hotel/hostel mv.) og at overnatningsfaciliteter skal kunne anvendes om vinteren. De er bekymrede for eventuel støj fra servering og udeaktiviteter og foreslår, at lokalplanen skal sikre, at der skal vedblive at være butik i området, og at fællesparkeringen, som ligger foran Strandshoppen, kun skal benyttes som offentlig parkering.

Forvaltningen vurderer, at områdets placering og adgangsforhold er velegnede til flere og forskellige typer ferie- og fritidsfaciliteter. Erfaringsmæssigt gavner det lokal omsætning, at der samles forskellige tilbud samme sted, da det tiltrækker flere besøgende og samtidig understøtter turismen. Lokalplanen muliggør derfor en bred vifte af ferie- og fritidsfaciliteter udover butik og minigolfbane. Der er ikke aktuelt planer om at nedlægge butikken eller etablere andet end en ny minigolfbane, men lokalplaner kan aldrig påtvinge en lodsejer at vedblive med at drive en eksisterende butik. Derimod kan flere omsætningsgivende aktiviteter understøtte, at det fremadrettet er attraktivt at blive ved med at drive butik i området.

I vinterperioden kan privatejede sommerhuse ifølge planloven anvendes til 9 ugers udlejning og derudover til lodsejers egen overnatning i weekender og kortere ferier. For at udvide perioden for indtjening fra turisme og fastholde en lokal butik er det generelt hensigtsmæssigt, at indtjeningen kan forlænges udover højsæsonen. Andre typer overnatningsfaciliteter kan desuden bidrage til, at flere kan få adgang til en ferie ved havet. Den nuværende ejer af Strandshoppen har ikke planer om at etablere overnatningsfaciliteter til udlejning, men da det alligevel er nødvendigt at lokalplanlægge bare for at der kan anlægges en minigolfbane, vurderes det hensigtsmæssigt, at den nye lokalplan er mere rummelig og fremtidssikret end den tidligere.

Eventuelle støjpåvirkninger fra udeservering og lignende reguleres af miljølovgivningen på grundlag af miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier i sommerhusområder. Lokalplanen sikrer, at der etableres veiltilpasset fysisk støjafskærmning, hvis disse meget lave støjgrænseværdier ikke kan overholdes i skel mod ejendomme med sommerhusbebyggelse.

Inden for det fælles parkeringsareal muliggør lokalplanen, at Strandshoppens ejer kan få lov til at etablere yderligere 3 parkeringspladser. Det er fordi, der faktisk er plads til 3 nye parkeringsbåse og arealet har gode og overskuelige tilkørselsforhold - også for turister, som måske ikke er stedkendte. Yderligere pladser kræves placeret på egen grund, hvis der sker en erhvervsudvidelse, som udløser yderligere parkeringskrav. Strandshoppen kan ikke få eksklusiv brugsret over noget af det fælles parkeringsareal, som er tilknyttet områdets erhvervsdrivende, og som aldrig har været registreret som offentligt parkeringsareal.

For bebyggelse til serviceerhverv og andre ferie- og fritidsanvendelser fastlægger lokalplanen en bebyggelsesprocent på maks. 40 og maks. 1 etage med udnyttelig tagetage, hvilket er en ret lav bebyggelsesprocent for erhvervsanvendelse. Samtidig fastholdes det, at erhvervsbebyggelse ikke må opføres med en højde, som overstiger de 7,0 m, lige som i den gældende lokalplan. For sommerhuse fastholdes uændret en bebyggelsesprocent på maks. 15 og bygningshøjde på maks. 5,0 m. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning, grønne friarealer og evt. synlige anlæg til regnvandshåndtering, som skal sikre en god tilpasning til det omgivende sommerhuskvarter. Desuden sikrer planen, at der ikke kan ske nye vejtilslutninger til Kystvejen og at der etableres flere parkeringspladser, hvis der etableres overnatningsmuligheder.

Sammen med det justerede lokalplanforslag har der været offentliggjort et meget let justeret kommuneplantillæg nr. 9, som udlægger et nyt rammeområde 3.S.6. I det rammeområdet muliggøres bebyggelse til såvel sommerhuse som serviceerhverv og -funktioner tilknyttet ferie- og friluftaktiviteter. For ejendomme, der anvendes til serviceerhverv og fritidsaktiviteter, tillades en bebyggelsesprocent på op til 40 samt at erhvervsbebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og maksimalt 7,0 m højde, men de hidtidige rammebestemmelser for sommerhusbebyggelse fastholdes uændret. Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 vil være en forudsætning for vedtagelse af en lokalplan nr. 3034 for ferie- og fritidsformål på Kystvejen 6 ved Saksild Strand.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At lokalplan nr. 3034 vedtages endeligt uden indholdsmæssige ændringer.**

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

## **Bilag**

Bilag 1 - Beliggenhed og planforhold

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 3034

Bilag 3 - forslag til kommuneplantillæg nr. 9

Bilag 4 - Hørings svar til høring af forslag til lokalplan nr. 3034

## **Punkt 9: Tillæg til anlægsbevilling - Klimapulje 2021**

S2018-17103

### **Resumé**

Forvaltningen søger om tillæg til anlægsbevilling på 2 mio. kr. fra Klimapulje 2021 til detailprojektering og udførelse af klimaløsninger ved Stampemølle Bæk samt forberedelse af detailprojektering af de 2 sidste projekter i Odder Å - Odder Museum/Mølleparken og Mejerivej/Østergade jf. den vedtagne handlingsplan for klimatiltag i Odder By og Medfinansieringsprojektet.

### **Baggrund for sagen**

Byrådet vedtog den 24. juni 2019 en handlingsplan med prioriterede klimatilpasningsløsninger, der skal reducere risiko for oversvømmelse fra Odder Å og Stampemølle Bæk - svarende til en 50 års hændelse (vedtagne serviceniveau).

Projekterne blev efterfølgende omfattet af et medfinansieringsprojekt med Odder Spildevand A/S. Byrådet vedtog d. 24. juni 2019 at søge om medfinansiering Forsyningssekretariatet, hvilket betyder, at anlægs- og driftsomkostningerne fordeles med 25% til Odder Kommune og 75% til Odder Spildevand A/S. Tilsagn om medfinansiering blev modtaget i marts 2020.

Odder Kommune er projektejer på medfinansieringsprojekterne (lovfæstet). Som projektejer skal Odder Kommune enten finansiere projekterne 100%, hvorefter Odder Spildevand tilbagebetaler deres andel over 25 år eller stå som lånoptager for Odder Spildevands andel på 75 %. I sidstnævnte tilfælde optager Odder Kommune lån svarende til Odder Spildevands andel af projekterne, hvorefter Odder Spildevand gennem taksterne tilbagebetaler Odder Kommune over 25 år. Odder Spildevand vil gennem spildevandsafgifterne reelt betale alle udgifter i forbindelse med lånoptag og afdrag af deres andel på 75 %.

Forvaltningen ønsker at igangsætte detailprojektering og udførelse af klimatilpasningsprojekterne ved Stampemølle Bæk med forhøjelse af brinker ved Th.Køhlsvej mv., samt optimering af bassin ved Overskov og udførelse af risten ved Rådhusgade, jf. den vedtagne handlingsplan for klimatilpasning i Odder by.

Samtidig med anlægsarbejderne ved Stampemølle Bæk forberedes detailprojektering af de 2 sidste projekter i Odder Å - Odder Museum/Mølleparken og Mejerivej/Østergade.

Hertil søger forvaltningen klimapuljen for 2021 på 2 mio. kr. frigivet.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen søger tillæg til anlægsbevilling til detailprojektering og anlæg af klimaprojekterne ved Stampemøllebækken, samt forberedelse til detailprojektering af klimaprojekterne ved Odder Museum/Mølleparken og Mejerivej/Østergade.

Projektet ved Th.Køhls Vej omfatter bl.a. forhøjelse af brinker samt ændringer i spildevandsledninger (kontraklapper) mv. Anlægsomkostningerne er budgetteret til i alt 1.94 mio. kr., hvoraf Odder Kommunes andel jf. medfinansieringsprojektet er 25%. Den resterende del af Klimapuljen for 2021 reserveres til Odder Kommunes andel på 25 % af de øvrige resterende klimaprojekter i Medfinansieringsprojektet.

De resterende anlægsmidler fra klimapuljen 2020, efter udførelse af Rathlousdal-dæmningen, overføres til 2021 og indgår i den samlede kommunale andel af udgifterne til projekterne i Medfinansieringsprojektet.

Forvaltningen forventer at alle arbejder på Stampmøllebækken udføres i 2021 og de resterende arbejder i 2022.

Alle detailprojekter ved Stampemøllebækken forventes fremlagt for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget i foråret 2021, og anlægsarbejdet igangsættes snarest derefter. Alle efterfølgende detailprojekter fremlægges for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget til godkendelse.

I årene 2019-21 er der afsat et rådighedsbeløb på 10 mio. kr. til klimatilpasningsprojekter. Af disse resterer 2 mio. kr. jr. nedenfor. I Medfinansieringsprojektet resterer projekter for godt 12 mio. kr., hvoraf Odder Kommunes andel som nævnt ovenfor er 25 %. Bl.a. derfor vil nogle projekter først blive udført i 2022.

Byrådet har på møde den:

- 11. maj 2020: ydet anlægsbevilling på 3.000.000 kr. til anlæg af oversvømmelsesbassin ved Rathlousdal samt øvrige klimatiltag. Projektet er gennemført.
- 2. sept. 2019 ydet anlægsbevilling på 2.768.000 kr. til Oldrup Bæk, samt igangsættelse af klimaløsninger. Projektet er gennemført.
- 24. juni 2019 yde anlægsbevilling på 1 mio. kr. til en 2-årig projektstilling. Stillingen er besat
- 20. maj 2019 ydet anlægsbevilling på 600.000 kr. til medfinansiering til Real Dania-ansøgning til udarbejdelse af helhedsplan for klimatilpasning i Hou. Helhedsplan forventes færdig primo 2021.
- 8. april 2019 ydet anlægsbevilling på 432.000 kr. til forprojekt. Forprojekt er gennemført.
- 17. dec. 2018 ydet anlægsbevilling på 200.000 kr. til forprojekt. Forprojekt er gennemført.

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 18. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

### **Forvaltningen indstiller**

**At der ydes tillæg til anlægsbevilling på 2 mio. kr. til klimaprojekter jvf. den vedtagne handlingsplan.**

**At der ydes tillæg til rådighedsbeløb på 2 mio. kr., finansieret af Klimatilpasningspuljen for 2021.**

**At Odder Kommune optager lån svarende til Odder Spildevands andel af medfinansieringsprojekterne.**

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

# Punkt 10: Ombygning Posthuset - Ansøgning om dispensationer fra lokalplan

## Resumé

Der ansøges om i alt fire dispensationer fra lokalplan 1147.

Forvaltningen vurderer, at to ud af de fire ansøgte dispensationer er af ganske underordnet betydning (fra §§ 5.1 og 7.2).

Den tredje dispensation (fra LP § 8.2) skyldes byggetekniske forhold, som kan være svære at vurdere før detailprojektering er sket.

Forvaltningen vurderer at begrundelsen for ansøgning om den fjerde dispensation (fra LP § 8.2) er velbegrunnet.

Forvaltningen indstiller til, at der meddeles dispensation.

## Baggrund for sagen

Byggeriet kræver følgende dispensationer fra lokalplan 1147:

- § 5.10: ”..... Areal til cykelparkering etableres i kælder”.
- § 7.2: ”Uden for de på kort 3 angivne byggefelter kan der kun opføres overdækning af p-arealer og depoter og andre lignende småbygninger i maksimalt 1 etage og 3,5 m højde”
- § 8.2: ”Hovedbebyggelsen skal udføres med enkle rektangulære former og fremstå med flade tage eller tagterrasse. Facader skal fremstå pudsede, vandskurede facader i lyse nuancer med altaner og detaljer i mørke nuancer”
- § 9.1: ”Der skal inden for lokalplanens område anlægges fælles legepladser legeområder og udendørs opholdsarealer på terræn eller inden for rammerne af bebyggelsen”.

## Forvaltningens bemærkninger

**Vedr. ansøgning om dispensation fra § 5.10: ”..... Areal til cykelparkering etableres i kælder”.**

Cykelparkering etableres på terræn og ikke i kælder som beskrevet i lokalplanens § 5.10. Forvaltningen vurderer, at der er tale om en dispensation som vil være til gavn for beboere i ejendommen, da denne cykelparkering vil være langt mere tilgængelig end en cykelparkering i kælder. Der findes allerede i dag en overdækning til cykler i gården som vil blive benyttet fremadrettet. Desuden vil kælderen i så fald i højere grad kunne udnyttes til depotrum til boligerne samt til erhvervsformål.

**Vedr. ansøgning om dispensation fra § 7.2: ”Uden for de på kort 3 angivne byggefelter kan der kun opføres overdækning af p-arealer og depoter og andre lignende småbygninger i maksimalt 1 etage og 3,5 m højde”**

En del af altanerne på 1. og 2. sal mod vejkrydset Nørregade/ Torvald Køhlsvej etableres udenfor det i lokalplanen udlagte byggefelt. Desuden udføres nyt tag over nyt mindre indgangsparti mod Nørregade ud over byggefeltet.

Det er umiddelbart en fejl i lokalplanen, at altaner ikke er undtaget for, at skulle holdes indenfor byggefeltet. Altanerne med den konkrete placering har indgået i lokalplanlægningen og fremgår af visualiseringerne i lokalplanens redegørelsesdel. Det er almindelig praksis i byområder, at altaner etableres udover eksempelvis fortove mv., hvilket også er helt i overensstemmelse med bygningsreglementets § 457. I det konkrete tilfælde, holdes altaner på egen grund. Ansøger begrundes desuden ansøgningen med at altanerne er en vigtig del af bygningens arkitektoniske udtryk. Forvaltningen vurderer at altanerne har stor værdi for kommende lejere af pågældende lejligheder. Det er desuden forvaltningens vurdering, at da altanerne fremgår tydeligt af visualiseringerne i lokalplanen. Da der jf. lokalplanen er

mulighed for tagterrasse helt øverst som ikke etableres, er der i det endelige projekt færre indbliksgener end der kunne forventes ud fra lokalplanen. Desuden er det forvaltningens vurdering, at selvom altanerne var indenfor byggefeltet – altså ca. 1,5 meter mod nord, ville indbliksgenerne ikke være mindre.

Ift. det nye mindre tag ved indgangsparti som er udenfor byggefeltet, er det forvaltningens vurdering, at der er tale om et forhold af helt underordnet betydning.

**Vedr. ansøgning om dispensation fra § 8.2: ”Hovedbebyggelsen skal udføres med enkle rektangulære former og fremstå med flade tage eller tagterrasse. Facader skal fremstå pudsede, vandskurede facader i lyse nuancer med altaner og detaljer i mørke nuancer”**

Facaderne på 1. sal samt facaderne på 2. sal ønskes udført i Stac Bond aluminium komposit paneler i lyse farver i stedet for pudsede facader.

Ansøger begrundet ansøgningen om dispensation således:

*”Der søges om dispensation fra krav i Lokalplan 1147 pos. 8.2. om pudsede / vandskurede facader i lyse nuancer. I stedet ønskes monteret lyse facadeplader samt udvendig efterisolering. Ved detailprojektering har det vist sig, at en hel del eksisterende bygningsselementer (f.eks. søjler, dragere, overliggere, sålbænke m.v.) ville give anledning til væsentlige kuldebroer med deraf følgende indeklima problemer og problemer med overholdelse af energiramme.*

*Hvis man blot pudsede oven på mange forskellige overflader, ville det, ud over kuldebro problemer, medføre en hel del dilatationsfuger ved alle overgange mellem forskelligt underlag. Samlinger mellem pladebeklædning vil fremstå noget mere velordnet og i flugt med åbninger i facade.*

*Det er forsat hensigten at udføre altaner og andre facadedetaljer i mørke nuancer i kontrast til de lyse facader”*

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgers vurdering af de byggetekniske forhold sandsynligvis er korrekte. Desuden vurderer forvaltningen at bygningens samlede udtryk fortsat vil være som forudsat i lokalplanen, herunder ift. farvevalg.

**Vedr. ansøgning om dispensation fra § 9.1: ”Der skal inden for lokalplanens område anlægges fælles legepladser legeområder og udendørs opholdsarealer på terræn eller inden for rammerne af bebyggelsen”.**

Der er ansøgt om at undlade at etablere legeplads. Ansøgningen er begrundet med den sparsomme plads indenfor egen grund og med, at der i det nærmeste område er flere både grønne arealer og legepladsredskaber, herunder ved biblioteket, arealerne bag teglbakken, torvet og ikke mindst den kommende folkepark ved rådhuset. Ligeledes er ansøgningen begrundet i lejlighedernes udformning som ikke er henvendt til børnefamilier.

Det er forvaltningens vurdering at argumenterne er gode. De legepladsredskaber der evt. kunne etableres på tagterrassen er af så forholdsvis undseelig karakter, at pladsen er bedre brugt til almindelige terrasse formål. Naturligvis med baggrund netop i de muligheder de omkringliggende områder byder på. Det bemærkes, at der iht. Bygningsreglement BR18 ligeledes er krav om etablering af legeområde, men det er bygningsmyndigheden som i hvert enkelt tilfælde skal vurdere det nødvendige omfang af dette.

#### Naboorientering

Det bemærkes at sagen har været i naboorientering hos ca. 30 omkringboende og der er indgået 1 indsigelse vedr. altanerne udenfor byggefeltet fra Aabygade 11(hjørnet af Aabygade og Nørregade).

Tegninger, inspirationsfoto af de ønskede facadeplader samt indsigelse fra Aabygade 11 vedlægges.

Forvaltningen indstiller derfor, at Miljø-, Teknik og Klimaudvalget godkender, at forvaltningen meddeler dispensation fra de ovenfor beskrevne fire bestemmelser i lokalplanen, og at byggetilladelse dermed kan meddeles iht. det vedhæftede projekt

#### Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget godkender, at forvaltningen som beskrevet under Forvaltningens bemærkninger, meddeler dispensation fra de ovenfor beskrevne fire bestemmelser i lokalplanen.**

## **Beslutning**

Et flertal stemmer for forvaltningens indstilling, Elvin J. Hansen (A), Lone Jakobi (A), Claes Jensen (A), Kresten Bjerre (B) og Hans Hammann (V).

Et mindretal stemmer imod forvaltningens indstilling, John Rosenhøj (O) med bemærkning om, at der ikke bør gives dispensation, da firmaet som deltager i samfundet ikke tager deres medansvar og der i forvejen er givet dispensationer.

## **Bilag**

Bilag 3 MTK - Indsigelse fra Aabygade 11

Bilag 2 MTK - Inspirationfoto ønskede facadeplader

Bilag 1 MTK - Tegninger

# Punkt 11: Padeltenniscenter Knudsminde 1E - ansøgning om dispensation

S2020-35165

## Resumé

Ejer af ejendommen Knudsminde 1E har ansøgt om tilladelse til opførelse af padeltennis center på ejendommen.

Forvaltningen vurderer, at et padeltenniscenter naturligt finder plads i området. Evt. tilladelse til opførelse af padeltenniscenter vil ikke medføre begrænsninger for eksisterende eller kommende virksomheder i området. Forvaltningen indstiller således at der meddeles tilladelse.

## Baggrund for sagen

Ejer har modtaget byggetilladelse til opførelse af 4 stort set ens bygninger til erhverv (industri, lager, kontor) på ejendommene Knudsminde 1B, 1C, 1D og 1E. Bygningen på Knudsminde 1B er opført og ibrugtaget. På de resterende 3 grunde er jordarbejdet på byggerierne påbegyndt.

Ejer har efterfølgende oplevet stor efterspørgsel efter et padeltenniscenter i Odder by. Ejer har derfor kontaktet forvaltningen ift. evt. at annullere byggetilladelsen vedr. Knudsminde 1E og i stedet opføre padeltenniscenter. Ejer beskriver hvordan mange af Odders borgere tager udenfor byen for at dyrke padeltennis. Knudsminde 1E er beliggende i område omfattet af lokalplan nr. 1022 og beliggende i lokalplanens delområde 2. Se vedlagte luftfoto.

Formålene med lokalplanen er:

- at sikre at der ikke etableres forretningsvirksomhed, som naturligt hører hjemme i bycentret,
- at sikre en rationel anvendelse af området til erhvervsformål
- at sikre at helhedsindtrykket af området harmonerer med landskabet, og
- at begrænse genevirkningerne i de tilstødende boligområder"

Området må kun anvendes til erhvervsformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Området må dog også anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

## Forvaltningens bemærkninger

Igennem de sidste mange år er der etableret flere serviceerhverv i området. Erhvervsanvendelsen er derfor allerede meget blandet og stedvis publikumsorienteret (fitness, fysioterapi, bowlingcenter mv.), hvorfor det er forvaltningens vurdering at padeltenniscenter naturligt finder plads i området.

I forvaltningens overvejelser herom indgår, at denne type erhverv ifølge gældende miljølovgivning og Miljøstyrelsens vejledninger ikke regnes for følsom anvendelse i forhold til andre og tungere erhvervs eventuelle udledninger og fremtidige muligheder for at udvide deres aktiviteter eller øge deres emissioner.

Såfremt der ansøges om byggetilladelse i den konkrete sag, og projektet ift. omfang placering, ydre fremtræden mv., ansøges udført indenfor intentionerne i lokalplanen og naturligvis iht. bestemmelserne i bygningsreglementet, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles byggetilladelse med udgangspunkt i ovenstående vurdering ift. anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At der meddeles tilladelse til opførelse af padeltenniscenter på den pågældende ejendom**

**At forvaltningen fremadrettet har kompetencen til at kunne meddele lignende tilladelser i det pågældende område**

## **Beslutning**

Godkendt

## **Bilag**

Bilag til MTK - Luftfoto

# Punkt 12: Dispensation fra lokalplan til udstillingshus Sct. Maries Vænge

S2020-35812

## Resumé

Milton Huse(typehusfirma) har ansøgt om at benytte opført enfamiliehus som udstillingshus/inspirationshus frem til senest 1. juni 2021. Dette kræver dispensation fra § 3.4 i lokalplan nr. 1134.

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation med vilkår om tidsbegrænsning, parkering, skiltning og begrænsning i åbningstider af hensyn til omgivelserne.

Forvaltningen indstiller desuden til at forvaltningen får kompetencen til at meddele dispensation med samme vilkår i lignende sager.

## Baggrund for sagen

Forvaltningen er på baggrund af borgerhenvendelse blevet opmærksom på, at Milton Huse har et udstillingshus på adressen. Forvaltningen har derfor anmodet Milton Huse om at fremsende dispensationsansøgning fra lokalplanens bestemmelser.

Milton har fremsendt ansøgning om dispensation (vedlagt). Milton huse ønsker at have muligheden for at benytte huset som udstillingshus frem til senest 1. juni 2021.

For at begrænse evt. genepåvirkning af naboer vil følgende forholdsregler blive truffet:

- Gæster til udstillingshuset skal parkere på den pågældende matrikel.
- Åbningstiden for besøgende vil være søndage fra kl. 13.00 – 15.00.

Milton Huse ønsker deres standardskiltning ved udstillingshuse som er flagstang med Milton flag og et åbent hus skilt mens huset holder åbent.

Lokalplanens § 3.4 fastlægger følgende:

Der kan på den enkelte ejendom drives liberalt erhverv som revisor, arkitekt, frisør og lignende fra den enkelte bolig, under forudsætning af:

1. at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen
2. at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom
3. at områdets karakter af boligområde ikke brydes
4. at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
5. at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

## Forvaltningens bemærkninger

Udnyttelse af huset som udstillingshus er i strid med de ovenfor nævnte punkter 1, 2 og evt. 4 i lokalplanens § 3.4

§ 3.4 i lokalplanen er anvendelsesbestemmelse og forvaltningen vurderer, at der er tale om et princip for planen som forvaltningen kun lovligt kan dispensere fra i en tidsbegrænset periode op til maks. 3 år.

Det er forvaltningens vurdering, at udnyttelse til udstillingshus i begrænset omfang kan være til gene for omkringboende. Forvaltningen vurderer at disse gener udelukkende omhandler den trafik der vil være til og fra udstillingshuset.

Forvaltningen vurderer ikke, at den ønskede skiltning er til gene for naboer.

Det er forvaltningens vurdering at udstillingshuse er almindeligt i nybyggerkvarterer i landets kommuner og at udstillingshuse kan bidrage positivt til Odder Kommunes bosætningsstrategi da kommunens nybygger kvarterer vil blive eksponeret hos typehusfirmaerne og at borgere fra andre kommuner dermed kan blive opmærksomme på muligheder i Odder Kommune.

Der er i den konkrete sag endnu ikke foretaget naboorientering.

Det pågældende hus er til salg.

Forvaltningen forelægger sagen for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget før naboorientering da forvaltningen vurderer, at der er tale om en principiel stillingtagen til om kommunen ønsker udstillingshuse i byens nybyggerkvarterer.

Såfremt forvaltningen, både i den konkrete sag, og fremadrettet i lignede sager modtager indsigelser fra omkringboende, vil disse blive forelagt formandskabet i Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget som kan beslutte hvorvidt indsigelserne skal forelægges Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget til et udvalgs møde.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At forvaltningen efter naboorientering af nærmeste naboer meddeler dispensation fra lokalplanens § 3.4 i en periode frem til senest 1. juni 2021 med vilkår om:**

- at al parkering fra besøgende mv. sker på egen grund
- åbningstiden i udstillingshuset begrænses til hverdage mellem kl. 10 og 18 samt weekender mellem 12 og 15.
- at skiltning begrænses til alm. flagstang med alm. størrelse flag samt derudover maks. et stk. skilt på maks. 1 m<sup>2</sup>, som udelukkende er opstillet i udstillingshusets åbningstid.

**At forvaltningen fremadrettet i lignende sager kan meddele dispensation i en periode på maks. 6 måneder på lignende vilkår**

## **Beslutning**

Godkendt

## **Bilag**

## Bilag 1 MTK - Dispensationsansøgning

## **Punkt 13: Revision af regulativ for erhvervsaffald**

S2020-31941

### **Resumé**

Renosyd har i samarbejde med Odder og Skanderborg Kommune revideret og udarbejdet udkast til ny affaldsregulativ for erhvervsaffald.

Udkast til nyt regulativ for erhvervsaffald er godkendt af Renosyds bestyrelse den 27. november 2020. Udkastet fremlægges til godkendelse og sendes herefter i 4 ugers offentlig høring 3. marts 2021.

Revisionen af det eksisterende regulativ sker på baggrund af vedtagelsen af Affaldsplan 2019-2022 for Odder og Skanderborg Kommuner, hvor der er vedtaget nye politiske målsætninger og aktiviteter samt vedtagelse af en del lovmæssige ændringer.

Revisionen vil sikre et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og Skanderborg kommuner.

### **Baggrund for sagen**

Revision og godkendelse af udkast til affaldsregulativ for erhvervsaffald er udført i et samarbejde med Renosyd og ejerkommunerne, Odder og Skanderborg Kommuner. Regulativerne har været i intern høring ved relevante afdelinger i kommunerne.

De nuværende regulativ for erhvervsaffald blev revideret og godkendt i 2018 i forbindelse med implementering af nye ordninger for erhvervskunders adgang til Renosyds genbrugspladser.

Affaldsregulativer er kommunernes grundlag for varetagelse af myndighedsopgaver over for husholdninger og virksomheder i relation til affaldshåndtering. Regulativerne definerer den affaldsindsamling, Renosyd skal organisere, og er Renosyds hjemmel til at udføre opgaverne.

Affaldsregulativer udmønter de politiske målsætning og aktiviteterne i Affaldsplan 2019-2022 til krav og retningslinjer, der gælder for husholdninger og virksomheder.

Da der med vedtagelsen af den nye affaldsplan for Odder og Skanderborg Kommuner er vedtaget nye politiske målsætninger og aktiviteter og da der er vedtaget en del lovmæssige ændringer er der behov for en opdatering og revision af det eksisterende regulativ for erhvervsaffald.

Affaldsregulativer skal udarbejdes i henhold til retningslinjer i henholdsvis Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. (Bek. nr. 1753 af 27. dec. 2018) og Bekendtgørelse om affald (Bek. nr. 224 af 8. marts 2019), i det følgende omtalt som ”affaldsbekendtgørelserne”.

Af Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. fremgår bl.a.

- §3. Kommunalbestyrelsen skal udarbejde og vedtage regulativer om ordninger for affald produceret af husholdninger og virksomheder i kommunen.
- §4. Kommunalbestyrelsen skal i regulativerne fastsætte de indsamlings- og anvisningsordninger, der skal anvendes i kommunen.
- §5. Kommunalbestyrelsen skal i regulativerne fastsætte forskrifter om indsamlingsordningernes omfang og tilrettelæggelse m.v. herunder krav om sortering.

Udkast til affaldsregulativ for erhvervsaffald for Odder kommune er vedlagt som bilag.

### **Proces for godkendelse og høring**

Processen for revision og godkendelse af regulativer følger den tidsplan, der var fremlagt på seneste bestyrelsesmøde og hovedtrækkene i tidsplanen kan ses af vedlagte bilag.

### **De væsentligste ændringer i regulativet**

#### *Forenkling af regulativet*

For at forenkle de tidligere regulativer er en række bestemmelser samlet i bilag, idet de alternativt skulle indgå i de enkelte beskrivelser af hver ordning (§9-14). Desuden er det generelt sikret, at beskrivelserne i regulativerne for husholdninger og erhvervsvirksomheder er identiske, hvor det er relevant.

#### *Konsekvensrettelser, som følge af tidligere beslutninger i Renosyds bestyrelse*

- Der er foretaget en præcisering af, hvordan erhvervskunder identificeres ved nummerpladeregistrering på Renosyds genbrugspladser, idet definitionen udvides, således at biler med papegøjeplader, der er indregistreret i erhvervsvirksomheder, som udgangspunkt behandles som erhvervskunder. Kunden kan i forbindelse med besøget eller efterfølgende dokumentere, at bilen retmæssigt kan bruges til privatkørsel, og så vil besøget blive fritaget for betaling.
- Ny gebyrstruktur godkendt ultimo 2019 som en del af Renosyds gebyrblad for 2020
- Der er foretaget ændringer ift. ordningen for aflevering af asbest, hvilket bl.a. indebærer:
  - Asbestaffald kan afleveres på Renosyds genbrugspladser i Odder, Skanderborg og Ry
  - Nedlukning af muligheden for at aflevere asbest affald på behandlingsanlægget i Skårup om onsdagen

#### *Præciseringer i forhold til nuværende praksis samt serviceforbedringer*

- Præcisering af krav til køreveje, adgangsveje, vendepladser mv., herunder henvisninger til gældende lovgivning inden for bl.a. vejforhold og arbejdsmiljø
- Ensretning af forskellige ejendomsstyper, så retningslinjer for placering og afhentning af beholdere ved bl.a. landejendomme, erhvervsvirksomheder og koteletgrunde ensrettes
- Serviceforbedringer af fysiske forhold omkring placering af beholdere, åbne og lukke låger, brug af kæder, en placering i skel er inden for 0-3 meter mv.

#### *Ændringer i lovgivning*

- Retningslinjer for aflevering af affald på genbrugspladser, herunder mere præcise beskrivelser af genbrug, genanvendelse, forbrænding, deponi og specialbehandling
- Miljøstationer er ikke mere en ordning til indsamling af kildesorteret genanvendeligt erhvervsaffald
- Kommunale institutioner håndteres generelt som erhverv, eftersom der typisk ikke er boliger tilknyttet institutionen
- Retningslinjer for de kommunale institutioner er indarbejdet som en særlig del af regulativet for erhvervsaffald. Dette indebærer bl.a.:
  - Kommunale institutioner skal betale for adgang til genbrugspladsen

- Renosyd må gerne indsamle kildesorteret genanvendeligt erhvervsaffald ved kommunale institutioner, men institutionerne er frit stillet til alternativt at benytte en privat aktør.
- Restaffald skal håndteres af Renosyd ligesom det er gældende for øvrige erhvervsvirksomheder.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Det nye regulativ for erhvervsaffald forenkler gennem sin struktur og opbygning regulativet væsentligt.

Da revisionen er foretaget i samarbejde med Skanderborg Kommune og Renosyd sikres der derudover et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og Skanderborg kommuner.

Det foreslås, at udkast til det nye regulativ for erhvervsaffald indstilles til godkendelse og sendes i 4 ugers offentlig høring fra den 3. marts 2021. Regulativet forventes træde i kraft 3. maj 2021.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 18. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

**At udkast til regulativ for erhvervsaffald for Odder Kommune indstilles til godkendelse og sendes i 4 ugers offentlig høring fra den 3. marts 2021.**

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

## **Bilag**

Tidsplan for revision af regulativer

Endelig udkast til regulativ for erhvervsaffald Odder Kommune 201202

# Punkt 14: Revision af regulativ for husholdningsaffald

## Resumé

Renosyd har i samarbejde med Odder og Skanderborg Kommune udarbejdet udkast til ny affaldsregulativ for husholdningsaffald.

Udkast nyt regulativ for husholdningsaffald er godkendt af Renosyds bestyrelse den 27. november 2020. Udkastet fremlægges til godkendelse og sendes herefter i 4 ugers offentlig høring fra d. 3. marts 2021.

Revisionen af det eksisterende regulativ sker på baggrund af vedtagelsen af den Affaldsplan 2019-2022 for Odder og Skanderborg Kommuner, hvor der er vedtaget nye politiske målsætninger og aktiviteter samt vedtagelse af en del lovmæssige ændringer.

Revisionen vil sikre et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og Skanderborg kommuner.

## Baggrund for sagen

Revision og godkendelse af udkast til affaldsregulativ for husholdningsaffald er udført i et samarbejde mellem Renosyd og ejerkommunerne, Odder og Skanderborg Kommuner. Regulativerne har været i intern høring ved relevante afdelinger i kommunerne.

De nuværende regulativ for husholdningsaffald blev godkendt i 2015 og trådte i kraft den 1. januar 2016.

Affaldsregulativer er kommunernes grundlag for varetagelse af myndighedsopgaver over for husholdninger og virksomheder i relation til affaldshåndtering. Regulativerne definerer den affaldsindsamling, Renosyd skal organisere, og er Renosyds hjemmel til at udføre opgaverne.

Affaldsregulativer udmønter de politiske målsætning og aktiviteterne i Affaldsplanen til krav og retningslinjer, der gælder for husholdninger og virksomheder.

Da der med vedtagelsen af Affaldsplan 2019-2022 for Odder og Skanderborg Kommuner er vedtaget nye politiske målsætninger og aktiviteter og da der er vedtaget en del lovmæssige ændringer er der behov for en opdatering og revision af det eksisterende regulativ for husholdningsaffald.

Affaldsregulativer skal udarbejdes i henhold til retningslinjer i henholdsvis Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. (Bek. nr. 1753 af 27. dec. 2018) og Bekendtgørelse om affald (Bek. nr. 224 af 8. marts 2019), i det følgende omtalt som ”affaldsbekendtgørelserne”.

Af Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v. fremgår bl.a.

- §3. Kommunalbestyrelsen skal udarbejde og vedtage regulativer om ordninger for affald produceret af husholdninger og virksomheder i kommunen.

- §4. Kommunalbestyrelsen skal i regulativerne fastsætte de indsamlings- og anvisningsordninger, der skal anvendes i kommunen.
- §5. Kommunalbestyrelsen skal i regulativerne fastsætte forskrifter om indsamlingsordningernes omfang og tilrettelæggelse m.v. herunder krav om sortering.

Udkast til affaldsregulativ for husholdningsaffald for Odder Kommune er vedlagt som bilag.

### **Proces for godkendelse og høring**

Processen for revision og godkendelse af regulativer følger den tidsplan, der var fremlagt på seneste bestyrelsesmøde og hovedtrækkene i tidsplanen kan ses af vedlagte bilag.

### **De væsentligste ændringer i regulativet**

#### *Forenkling af regulativet*

For at forenkle de tidligere regulativer er en række bestemmelser samlet i bilag, idet de alternativt skulle indgå i de enkelte beskrivelser af hver ordening (§9-14). Desuden er det generelt sikret, at beskrivelserne i regulativerne for husholdninger og erhvervsvirksomheder er identiske, hvor det er relevant.

#### *Konsekvensrettelser, som følge af tidligere beslutninger i Renosyds bestyrelse*

- Ny gebyrstruktur godkendt ultimo 2019 som en del af Renosyds gebyrblad for 2020
- Der er foretaget ændringer ift. ordningen for aflevering af asbest, hvilket bl.a. indebærer:
  - Aasbestaffald kan afleveres på Renosyds genbrugspladser i Odder, Skanderborg og Ry
  - Nedlukning af muligheden for at aflevere asbest affald på behandlingsanlægget i Skårup om onsdagen

#### *Præciseringer i forhold til nuværende praksis samt serviceforbedringer*

- Præcisering af krav til køreveje, adgangsveje, vendepladser mv., herunder henvisninger til gældende lovgivning inden for bl.a. vejforhold og arbejdsmiljø
- Ensretning af forskellige ejendomstyper, så retningslinjer for placering og afhentning af beholdere ved bl.a. landejendomme, erhvervsvirksomheder og koteletgrunde ensrettes
- Serviceforbedringer af fysiske forhold omkring placering af beholdere, åbne og lukke låger, brug af kæder, en placering i skel er inden for 0-3 meter mv.

#### *Ændringer i lovgivning*

- Retningslinjer for aflevering af affald på genbrugspladser, herunder mere præcise beskrivelser af genbrug, genanvendelse, forbrænding, deponi og specialbehandling

### **Forvaltningens bemærkninger**

Det nye regulativ for husholdningsaffald forenkler gennem sin struktur og opbygning regulativet væsentligt.

Da revisionen er foretaget i samarbejde med Skanderborg Kommune og Renosyd sikres der derudover et ensartet grundlag for håndhævelse og regulering af affald og affaldsordninger, der administreres af Renosyd for både Odder og

Skanderborg kommuner.

Det foreslås, at udkast til det nye regulativ for husholdningsaffald indstilles til godkendelse og sendes i 4 ugers offentlig høring fra den 3. marts 2021. Regulativet forventes træde i kraft 3. maj 2021.

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021
- Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 18. januar 2021
- Byrådet, den 25. januar 2021

### **Forvaltningen indstiller**

**At udkast til nyt regulativ for husholdningsaffald godkendes og sendes i 4 ugers offentlig høring.**

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

### **Bilag**

Tidsplan for revision af regulativer

Endelig Udkast til regulativ for husholdningsaffald Odder 201201

## **Punkt 15: Navngivning af boligveje i Bendixminde**

S2020-5761

### **Resumé**

Der er tidligere besluttet et udvalg af vejnavne for området Bendixminde, og i forbindelse med den endelige planlægning og byggemodning af området, mangler der yderligere to vejnavne. Forvaltningen indstiller, vejnavnene Bendixmindevænget og Snærild Møllevej godkendes.

### **Baggrund for sagen**

I henhold til Adresselovens § 2 er *"Kommunalbestyrelsen adressemyndighed og fastsætter alle vejnavne og adresser samt supplerende bynavne i kommunen i overensstemmelse med reglerne i denne lov og regler udstedt i medfør heraf"*.

På møde den 5. december 2017 og den 11. august 2020 er der blevet vedtaget vejnavne til Bendixminde udstykningen, dog uden helt at vide, hvor mange der blev brug for. Planlægningen og byggemodningen er nu så langt, at det viser sig, at der kommer til at mangle to vejnavne. For at beholde den ensartethed, som er påbegyndt i området, er det det samme baggrundsmateriale, som tidligere, der er anvendt til navngivningen af de næste veje. Det vil sige historiske markkort og tidligere fremsendt materiale fra lokalhistoriske arkiv, samt oplysninger fra Moesgaard Museum.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Den oprindelige gård, Bendixminde, som området er opkaldt efter ligger placeret midt i området, og for at fremtidssikre en eventuel udbygning/udstyknig anbefaler forvaltningen, at gården får sit eget vejnavn, også fordi den får sin helt egen vejadgang. Det foreslås at kalde denne vej for Bendixmindevænget.

Derudover er der brug for et vejnavn til en enkelt vej mere i området, og det foreslås, at navngive denne vej Snærild Møllevej.

### **Sagens gang**

Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

### **Forvaltningen indstiller**

**At Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget godkender følgende vejnavn til to veje i Bendixminde:**

**Bendixmindevænget og Snærild Møllevej**

### **Beslutning**

Godkendt

### **Bilag**

Bilag fra Odder Museum, Gamle stednavne fra Bendixminde

Bilag, Historiske markkort - Odder vestby

# Punkt 16: Navngivning af boligområde i Assedrup

S2020-35811

## Resumé

I forbindelse med at der skal udbygges et boligområde i Assedrup, skal der fastsættes et nyt vejnavn. Forvaltningen indstiller, at vejnavnet Assedrup Bakke godkendes.

## Baggrund for sagen

I henhold til Adresselovens § 2 er *"Kommunalbestyrelsen adressemyndighed og fastsætter alle vejnavne og adresser samt supplerende bynavne i kommunen i overensstemmelse med reglerne i denne lov og regler udstedt i medfør heraf"*.

Det er et ønske fra rådgivere og ejer af projektet, at vejnavnet signalerer bæredygtighed og kvalitet, og de foreslår vejnavnet "Assedrup Bakke". Assedrup Bakke lever op til de gældende lovkrav og vejledninger.

## Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen kan kun anbefale vejnavnet Assedrup Bakke.

## Sagens gang

Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget, den 5. januar 2021

## Forvaltningen indstiller

**At Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget godkender følgende vejnavn: Assedrup Bakke.**

## Beslutning

Godkendt

## Bilag

Bilag over Assedrup Bakke

# Punkt 17: Forslag fra byrådsmedlem John Rosenhøj om muligheder for nedrivning af to ejendomme på Søndergade i Hou

S2020-35841

## Resumé

Byrådsmedlem John Rosenhøj har fremsendt forslag til dagsordenen. John Rosenhøj ønsker på baggrund af de regler der er for området, en drøftelse af hvilke muligheder der er for at pålægge nedrivning eller renovering af to ejendomme i Hou.

## Baggrund for sagen

Sagen er opstået efter henvendelse fra byrådsmedlem John Rosenhøj (O).

John Rosenhøj ønsker de to ejendomme Søndergade 4 og 6 i Hou, kondemneret og nedrevet. Argumentet er, at de to ejendomme har stået tomme længe, ikke har været vedligeholdt og er fyldt med rotter og skimmelsvamp.

John Rosenhøj ønsker at få oplyst, hvilke muligheder Odder Kommune har for at pålægge nedrivning og ønsker, at udvalget pålægger ejerne at ejendommene nedrives eller renoveres snarest og hurtigst muligt.

## Forvaltningens bemærkninger

Der er to lovgivninger der nævner istandsættelse eller nedrivning som mulighed. Byggeloven (Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 og Byfornyelsesloven (Lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. september 2016). Der vil i det følgende komme en kort gennemgang af, hvilke muligheder de to love indeholder og, hvad forvaltningen vurderer.

Der er foretaget tilsyn på adresserne 14.12.2020. Billeder fra tilsynet er vedlagt som Bilag 1

### Byggeloven

§14, *Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.*

Byggelovens paragraf om sømmelig stand er svær at benytte sig af. Det er ikke nok at bygningerne ikke er kønne. En tidligere afgørelse fra Vestre Landsret (U1997.1319) nævner blandt andet at forholdet skal være omfattende og af særdeles graverende karakter.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der er af en sådan karakter, at der ved påbud kan kræves renovering.

§18/18a, om afskærmning af bebyggelse:

I §18/18A fremgår det at kommunalbestyrelsen kan meddele påbud om at afhjælpe mangler, der frembyder fare for ejendommens beboere eller andre. Der er i den forbindelse mulighed for at påbyde afspærring af området. Derudover

giver paragraffen mulighed for at kræve, at der bliver truffet de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis det skønnes, at der er risiko herfor.

Det bemærkes, at byggelovens § 18/18a ikke åbner mulighed for, at forvaltningen kan kræve bygninger ”forskønnet” endsige nedrevet, men udelukkende sikret i forhold til sammenstyrning eller uretmæssig benyttelse.

Det er ud fra tilsyn vurderet, at kommunen ikke kan kræve bygningen afspærret.

### **Byfornyelsesloven**

Byfornyelsesloven indeholder en mulighed for at kræve en bygning nedrevet.

For at en bygning kan kræves nedrevet skal følgende 3 forudsætninger være til stede:

- Bygningerne skal udgøre en sundhedsfare, hvis der bor nogen
- Man skal kunne argumentere for, at bygningerne er så nedslidte, at de ikke kan sættes i stand
- Ejendomme skal være til gene for naboomgivelser

Der skal foretages besigtigelse og udarbejdes en rapport, der kan danne grundlag for ovenstående inden en bygning kan kondemneres og kræves nedrevet.

Der gøres opmærksom på at et påbud om nedrivning med ovenstående hjemmel, vil kræve at Odder Kommune betaler omkostningerne for nedrivning.

Det skal oplyses, at Byrådet har d. 9. marts 2020 har behandlet sag om udarbejdelse af lokalplanforslag til etablering af bolig og erhverv på de berørte arealer.

### **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 5. januar 2021.

### **Forvaltningen indstiller**

**At udvalget drøfter sagen**

### **Beslutning**

John Rosenhøj (O) stiller beslutningsforslag om, at MTK anmoder forvaltningen om at gå i dialog med ejerne HFE Ejendomme med henblik på at bygningen nedrives eller istandsættes af HFE inden 1. august 2021.

Et flertal stemmer imod beslutningsforslaget, Elvin J. Hansen (A), Lone Jakobi (A), Claes Jensen (A), Kresten Bjerre (B) og Hans Hammann (V)

Et mindretal stemmer for beslutningsforslaget John Rosenhøj (O).

Elvin J. Hansen (A) foreslår, at sagen tages til efterretning.

Et flertal stemmer for forslaget, Elvin J. Hansen (A), Lone Jakobi (A), Claes Jensen (A), Kresten Bjerre (B) og Hans Hammann (V)

John Rosenhøj (O) stemmer imod forslaget og begærer sagen i Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1 - billeder 202012915

# **Punkt 18: Forslag til Årshjul 2021 for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget.**

## **Resumé**

Forslag til Årshjul 2021 for Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget.

## **Baggrund for sagen**

Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget ønsker med et årshjul, at få overblik over forventet politisk behandling af forskellige emner.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Årshjul 2021 for de sager, der forventes til politisk behandling i løbet af året.

Der er tale om en visning af sager der har været behandlet og en skønsmæssig angivelse af, hvornår sager kan forventes til politisk behandling, idet der er mange forhold – interne som eksterne, der er medbestemmende herfor.

I slutningen af året evalueres Årshjulet.

## **Sagens gang**

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 5. januar 2021

## **Forvaltningen indstiller**

At Årshjul 2021 godkendes

## **Beslutning**

Godkendt

## **Bilag**

Forslag til Årshjul 2021 - Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget

## **Punkt 19: Lukket: Sag om kondemnering**

S2020-34157

Godkendt

Det fremgår fejlagtigt af sagsfremstillingen, at sagen er rejst på baggrund af en henvendelse fra byrådsmedlem John Rosenhøj. Dette er ikke korrekt. Sagen er opstået på baggrund af henvendelse fra beboeren af ejendommen.