

REFERAT Plan- og Trafikudvalget d. 09-06-2011

Mødedato Torsdag d. 09. juni 2011 kl. 16:00

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Orientering fra formanden..... | 5 |
| Støjafskærmning - Skovparken..... | 7 |
| Dispensation fra LP N 28, §5.6..... | 10 |
| Dispensation fra LP nr. 36..... | 13 |
| SAVE-registrering..... | 16 |
| LP - grundlag - Ensted Naturpark..... | 19 |
| LP - forslag nr. 48 - Kliplev..... | 22 |
| Lokalplan nr. 49 - Centerområde..... | 25 |
| Byggemodning vest for Løkkegårdsvej, Rødekro..... | 29 |
| Kollektiv busstrafik..... | 32 |
| Orientering fra Teknisk direktør..... | 35 |
| Lukket: Orientering fra Teknisk direktør..... | 38 |
| Eventuelt..... | 39 |

Punkt 96: Godkendelse af dagsorden

11/79

Godkendelse af dagsorden

Dagsorden til

Plan- og Trafikudvalget
Torsdag den 9. juni 2011
kl. 16.00 – 19.00
Lokale 412, stuen,
Skelbækvej 2,
6200 Aabenraa

Lovgrundlag

Planmæssige forhold

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Godkendt, idet punkterne 105 og 106 behandles efter punkt 98.

Punkt 97: Orientering fra formanden

11/80

Orientering fra formanden

Lovgrundlag

Planmæssige forhold

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Besigtigelsestur med Bygningsforbedringsudvalget.

Orientering om borgermødet om udviklingshavnen.

Punkt 98: Støjafskærmning - Skovparken

09/40625

Bilag

1: Notat af 25. maj 2011

Støjafskærmning - Skovparken

Lokalplan M 123, Skovparken, Aabenraa, støjafskærmning.

Planlægningsudvalget vedtog den 17. december 2009 at meddele afslag på en dispensationsansøgning om fritagelse for etablering af støjafskærmning mod det bestående industriområde.

Der har efterfølgende været flere møder med bygherren og dennes advokat.

Det er fra bygherrens side tilkendegivet, at etablering af støjskærm vil være økonomisk belastende for byggeriet.

Der foreligger ikke et egentligt projekt på støjskærmen, herunder oplysning om den nøjagtige anlægsudgift.

Etablering af en ca. 300 m lang støjskærm i 3 m højde vurderes, at ville ligge i en størrelsesorden på mellem 1,4 – 1,8 mio. kr., afhængig af materialevalg, krav til udseende etc.

Der henvises til notat af 25. maj 2011.

Løsningsforslag og konsekvenser

Løsningsforslag 1

Det tilkendegives overfor bygherren, at Plan- og Trafikudvalget ikke finder at der er tilgået sagen nye væsentlige oplysninger, hvorfor tidligere afgørelse i Planlægningsudvalget af 17. december 2009 fastholdes.

Løsningsforslag 2

Det tilkendegives overfor ansøger, at Plan- og Trafikudvalget vil tage sagen op til fornyet overvejelse, når der er modtaget konkret ansøgning om dispensation og der er foretaget naboorientering efter Planlovens bestemmelser.

En betingelse for meddelelse af dispensation vil være, at bygherren stiller en bankgaranti til dækning af evt. senere omkostninger til støjafskærmning. Der henvises til Byggelovens §4.

Støjafskærmningen ville isåfald skulle etableres, såfremt de af Miljøstyrelsen fastsatte vejledende støjgrænser, konstateres overskredet.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning §19, hvorefter der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, såfremt dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper.

Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Planmæssige forhold

Lokalplan M 123.

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Der er af flere gange foretaget partshøring af de berørte parter, der henvises til bilag i sagen.

Det bemærkes, at der ikke er foretaget fornyet naboorientering, idet der ikke foreligger ny dispensationsansøgning.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at løsningsforslag 1 vedtages, idet de målinger der er udført i 2009 ligger meget tæt på de maksimalt tilladelige værdier,

at der ikke foreligger beslutning om byomdannelse af det nuværende industriområde, hvorfor ejere/brugerne af erhvervsområdet må have en forventning om, at kunne anvende ejendommene indenfor de i lovgivningen fastsatte maksimale værdier, og

at bygherren forud for påbegyndelse af byggearbejdet, har haft kendskab til lokalplanens bestemmelser med hensyn til sikring af bebyggelsen mod støjgener.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Godkendt som indstillet

Punkt 99: Dispensation fra LP N 28, §5.6

11/19496

Bilag

- 1: Situationsplan
- 2: §5.6 - linje indtegnet
- 3: Dispensationsansøgning af 26. april 2011
- 4: Indsigelser til naboorientering

Dispensation fra LP N 28, §5.6

Dispensation fra Lokalplan (LP) N 28, §5.6 - Brunbjergvej 62C, Løjt Kirkeby, 6200 Aabenraa.

Teknik & Miljø modtager den 6. november 2009 en anmeldelse om opførelse af en carport med redskabsrum.

Teknik & Miljø udsender den 12. november 2009 et kvitteringsbrev med anmodning om indsendelse af supplerende oplysninger, idet sagen ikke er fuldt belyst. I kvitteringsbrevet gøres opmærksom på, at byggeprojektet skal overholde Lokalplan N 28, og at de blandt andet skal være opmærksom på byggelinjen i §5.6. Desuden oplyses, at byggearbejdet ikke må påbegyndes når 2 ugers fristen udløber.

Ansøger fremsender supplerende oplysninger den 25. oktober 2010. Da sagsbehandlingen påbegyndes konstateres det via luftfoto, at byggeprojektet er opført og at carportens placering er i strid med byggelinjen i Lokalplan N 28, §5.6.

Lokalplan N 28, §5.6 foreskriver, at garager og carporte skal placeres mindst 5 m fra adgangsgivende vej.

Det ansøgte byggeprojekt er placeret med en afstand til adgangsgivende vej på 3 m, og overskrider derfor §5.6 med 2 m.

Teknik & Miljø modtager den 26. april 2011 ansøgning om dispensation fra §5.6. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at han sammen med rådgiver har tolket, at de i §5.6 angivne 5 m skal måles fra kantstenen på vejen og ikke fra vejskel.

Løsningsforslag og konsekvenser

Løsningsforslag 1

Der meddeles dispensation til det ansøgte, jf. begrundelse under afsnittet Høring/udtalelse.

Løsningsforslag 2

Der meddeles afslag med vilkår om, at carporten ombygges så den overholder §5.6, idet der generelt ikke ønskes overskridelser af den foreskrevne afstand til vejskel på 5 m. Der er ikke tidligere meddelt dispensation til overskridelse af byggelinjen. I det nærliggende område er en tilsvarende byggelinje administreret forholdsvis restriktivt.

Lovgrundlag

Planlovens §19.

Planmæssige forhold

Lokalplan N 28.

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Der er foretaget høring af Plangruppen, der udtaler følgende:

"Principielt mener PLAN, at når der i en lokalplan står "adgangsgivende vej" skal dette sidestilles med vejskel. Formuleringen i §5.6 er uklar og en borger kan være i tvivl om tolkningen.

Af lokalplanen fremgår der ikke byggefelter og hovedbygning kan således placeres tættere på vejskel end carporte. Da huse blot skal overholde Bygningsreglementets regler, mens garager og carporte er underlagt en mere restriktiv placeringsregel i form af lokalplanens §5.6 afstandskrav til vej på 5 m.

Det fremgår ikke af lokalplanenes redegørelse om §5.6 er vedtaget for at sikre p-plads på ejendommen eller for at skabe "luft til skel". Der står blot i redegørelsen at der skal etableres to p-pladser pr. ejendom.

Den ønskede garage flugter med beboelse på begge sider og udformes med tagflade som hovedhus.

PLAN mener, at det ansøgte er i strid med Lokalplan 28, §5.6.

Mht. dispensation mener PLAN, at der i dette konkrete tilfælde skal ses på hvorledes de øvrige bebyggelser inden for Lokalplan N 28 er blevet vurderet.

Der er ikke tidligere dispenseret til lokalplanens bestemmelser §5.6 i N28. Ud fra luftfoto ser det umiddelbart ud til at både 64 B, 64D og 64N er tættere på vejskel end 5 m. såfremt der måles i luftlinje. Alle disse bygninger er hovedhuse med integrerede carporte/garager.

På grund af bygningens udformning og placering samt det store p-areal i svingbanen ind til carporten på Brunbjergvej 62C samt øvrige ejendommers placering i lokalplanområdet mener PLAN, at der skal indstilles til dispensering."

Der er udsendt naboorientering til alle ejendomme i lokalplanområdet. Der er modtaget indsigelser, se bilag 4.

Det vurderes, at indsigelserne er af underordnet betydning i forhold til en dispensation fra byggelinjen.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at løsningsforslag 1 godkendes.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Godkendt som indstillet.

Punkt 100: Dispensation fra LP nr. 36

11/10871

Bilag

- 1: Dispensationsansøgning af 21. februar 2011
- 2: Revideret dispensationsansøgning af 13. maj 2011
- 3: Naboorientering af 12. maj 2011 - skabelon
- 4: Tegningsmateriale - bilag til naboorientering
- 5: Indsigelse af 24. maj 2011

Dispensation fra LP nr. 36

Dispensation fra Lokalplan (LP) nr. 36 - byggefelt samt butiksstørrelse, Østergade 49a, 6230 Rødekro.

Der foreligger en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 36 i forbindelse med påtænkt byggeansøgning omkring opførelse af Rema1000 dagligvarebutik på ejendommen Østergade 49a, Rødekro.

Der ønskes opført butiksareal på 828 m², overdækket varegård på 50 m², personalefaciliteter på 30 m², samt lagerfaciliteter. Samlet bruttoareal for bygningen er oplyst til 1.150 m².

Opførelsen kræver dispensation fra Lokalplan nr. 36 for overskridelse af byggefeltet med ca. 2,5 m, ligesom der søges om dispensation fra det samlede bruttoetageareal med overskridelse på ca. 120 m².

Løsningsforslag og konsekvenser

Løsningsforslag 1

Der meddeles afslag til dispensationsansøgningen, jf. løsningsforslag 1 begrundet i, at der i den nye Lokalplan nr. 36 ikke tidligere er udstedt dispensation. Man burde have taget højde for projekteringen af Rema1000 i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes endvidere, at der kan ske omprojektering af bygningerne således, at lokalplanbestemmelserne ses overholdt.

Løsningsforslag 2

Der udstedes dispensation fra Lokalplan nr. 36 for overskridelse af byggefeltet, begrundet i, at Rema1000 i projekteringen har standardstørrelse butikker, varegården – antallet af m² for personalefaciliteter projekteres fra ejendom til ejendom og tilpasses området / personaleantallet i den enkelte butik. Krav til bruttoarealet for Rema1000 medfører et samlet bruttoetageareal på 1.150 m², idet varegården på 50 m² kræves overdækket og at der er krav om et salgsareal på ca. 828 m² hertil kommer lager og personalefaciliteter.

Såfremt varegården ikke overdækkes ville den ikke skulle medregnes i bruttoetagearealet – ligesom det jf. Planloven er lovligt at etablere op til 200 m² personalefaciliteter uden at disse medregnes i bruttoetagearealet.

Der er i projekteringen ca. projekteret med 30 m² personalefaciliteter.

Lovgrundlag

Lov om planlægning §19, hvorefter kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i en lokalplan.

De ansøgte dispensationer vurderes ikke at være i strid med principperne i Lokalplan nr. 36 – Centerområde ved Østergade, Rødekro.

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 36

§6.1 "Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter"

Se overskridelse på situationsplan – tegningsbilag til naboorientering.

§6.3 "Den samlede ramme for nyopførelse eller nyindretning af bebyggelse til butikformål inden for lokalplanområdet er 3000 m² bruttoetageareal til dagligvarer og 2000 m² til udvalgsvarer. Størrelsen på den enkelte butik må ikke overstige 1000 m² bruttoetageareal for handel med dagligvarer og 1000 m² bruttoetageareal for handel med udvalgsvarer."

Overskridelsen udgør ca. 120 m²

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Der er foretaget naboorientering af hele lokalplanområdets brugere og ejere.

Der er indgået indsigelse fra naboejendommen Aldi Kolding KS.

Af indsigelsen fremgår det, at Aldi ikke ønsker dispensation fra lokalplanens bestemmelser, men ønsker denne set overholdt.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles afslag til dispensationsansøgningen, jf. løsningsforslag 1.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Anmodningen om dispensation imødekommes, under forudsætning af at forvaltningen forhandler med ansøger om tilbagetrækning af bygningen, således at overskridelsen af byggefeltet minimeres.

Punkt 101: SAVE-registrering

11/20319

SAVE-registrering

SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger.

Byrådet besluttede i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2011, at afsætte rådighedsbeløb i investeringsoversigten 2011-2014 med 0,65 mio. kr. til SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger.

Det er Byrådets mål, at alle fredede og bevaringsværdige bygninger bliver kortlagt og registreret i perioden 2009-2012.

De fredede og bevaringsværdige bygninger registreres efter SAVE-metoden, der er en systematisk gennemgang af bygninger efter 5 vurderingsparametre: arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitets- og tilstandsværdi, hvoraf de tre første almindeligvis vægtes højest. Efter SAVE-metoden vurderes fredede og bevaringsværdige bygninger efter skalaen 1-9, hvor 1 er den højeste.

En bevaringsværdig bygning er i Aabenraa Kommune defineret som bevaringsværdig, når den har en bevaringsværdi fra 1 til 4 efter SAVE-metoden.

I Aabenraa Kommune er de tidligere kommuner: Lundtoft, Rødekro og Tinglev ikke SAVE-registreret.

Indsatsen med kortlægning og registrering vil derfor naturligt ligge i disse områder.

Lovgrundlag

Save-registrering af bevaringsværdige bygninger har hjemmel i:

Planlovens §11, stk. 1, nr. 14.

Lovbekendtgørelsen om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Bekendtgørelse om udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.

Planmæssige forhold

Kommuneplan 2009.

Økonomi og afledt drift

Byrådet har ved budgetvedtagelsen den 13. oktober 2010 godkendt, at der i Plan- og Trafikudvalgets budget 2011-2014 afsættes 0,65 mio. kr. i hvert af årene til SAVE-registrering.

I investeringsoversigt for budget 2012-2015 er der afsat 0,18 mio. kr. i hvert af årene.

Der er ønske om i første omgang, at anvende det i 2011 afsatte beløb i investeringsoversigten 2011-2014 på 0,65 mio. kr.

Høring/udtalelse

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling 0,65 mio. kr. til SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger med finansiering af rådighedsbeløb afsat for 2011 i investeringsoversigten 2011-2014.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Anbefales godkendt.

Plan- og Trafikudvalget besluttede endvidere, at opgaven SAVE-registrering overføres til Bygningsforbedringsudvalget.

Punkt 102: LP - grundlag - Ensted Naturpark

10/23963

Bilag

1: Ansøgning af 5. april 2011 - udarbejdelse af lokalplan

2: Oversigtskort

3: Indretning af området

4: Projektbeskrivelse af 5. april 2011

LP - grundlag - Ensted Naturpark

Ensted Naturpark - udarbejdelse af lokalplan.

KFUM Spejderne, Ensted Gruppe, ansøger om udarbejdelse af landzonelokalplan for Ensted Naturpark.

Spejderne har forpagtet et areal af Aabenraa Kommune.

Arealet ligger vest for Gammel Tinglevvej, Stubbæk i tilknytning til spejdernes nuværende areal og klubhus, og er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentligt formål som institutioner, friluftsmål mv.

En mindre del af området anvendes i dag til naturlegeplads og spejderaktiviteter.

Området grænser op til idrætsanlæg, brandstation og børnehave.

Arealet skal benyttes som naturpark, og på arealet anlægges bl.a. shelters med bålplads, udsigtstårn, offentlig lejrplads, beachvolley bane, bålhytte og overdækket scene. Der etableres beplantning i området og et beplantningsbælte omkring hele arealet.

Teknik & Miljø er på et møde med repræsentanter fra spejderne og en borgergruppe blevet orienteret om projektet.

Teknik & Miljø har vurderet, at det samlede projekt er lokalplanpligtigt.

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, og der skal i henhold til Planloven snarest udarbejdes lokalplanforslag. Kommunen kan forlange, at ansøger yder teknisk bistand.

Løsningsforslag og konsekvenser

Løsningsforslag 1

Ansøger yder teknisk bistand i form af et færdigt lokalplanforslag. Lokalplanen forventes, at kunne være endeligt vedtaget indenfor en tidshorisont på ca. 1 år.

Løsningsforslag 2

Teknik & Miljø udarbejder lokalplanforslag. Planen indgår i Teknik & Miljø's prioriteringsliste og der vil være en tidshorisont på min. halvandet år.

Lovgrundlag

Planloven, §13, stk. 2. Lokalplanpligt.

Planloven, §13, stk. 3. Ansøgers bistand til lokalplan.

Planloven, §15, stk. 2. Bonusvirkning i landzonelokalplaner.

Planmæssige forhold

Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til offentlige formål, som institutioner, friluftsmæssige formål og lignende.

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der udarbejdes lokalplan for projektet Ensted Naturpark, og

at ansøger yder teknisk bistand til udarbejdelsen jf. løsningsforslag 1.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Godkendt som indstillet.

Punkt 103: LP - forslag nr. 48 - Kliplev

10/48450

Bilag

1: Screeningsrapport

2: Forslag til Lokalplan nr. 48 - Boligområde ved Kliplev

LP - forslag nr. 48 - Kliplev

Forslag til Lokalplan (LP – forslag) nr. 48 – Boligområde i Kliplev.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, samt forslag til Lokalplan nr. 48 – Boligområde ved Midtløkke, Kliplev.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Kliplev, umiddelbart syd for jernbanen.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af udstykningsområdet ved Midtløkke og udgør en naturlig afslutning på hele boligområdet mellem Lundtoftvej og jernbanen. Området har et areal på 2,2 ha.

I 2006 blev der af Lundtoft Kommune givet lov til, at udstykke og byggemodne et areal på 1 ha, og Lundtoft Kommune udarbejdede på den baggrund Lokalplan nr. 14-16, der gav mulighed for udstykning af 5 grunde syd for lokalplanområdet.

Området blev udstykket og byggemodnet ud fra en forudsætning om, at den resterende nordlige del af området skulle udstykkes efter kommunesammenlægningen.

Aabenraa Kommune udlagde derfor den resterende del af området til nyt boligområde i forslag til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

Naturstyrelsen gjorde imidlertid indsigelse mod alle kommunens arealudlæg, der lå i områder med særlige drikkevandsinteresser, herunder det aktuelle areal. Arealudlægget blev derfor taget ud af den endelige kommuneplan og ændret til et perspektivområde for boliger.

Grundejeren har nu solgt de 5 grunde, og de kommunalt udstykkede byggegrunde vest for lokalplanområdet er også ved at være solgt. Der er på nuværende tidspunkt kun 6 byggegrunde til salg i Kliplev.

På denne baggrund har Aabenraa Kommune besluttet, at udarbejde denne lokalplan, som har til formål, at åbne mulighed for opførelse af en åben-lav boligbebyggelse i den nordlige del af matr. nr. 976a Kliplev Ejerlav, Kliplev.

Lovgrundlag

LBK nr. 937 af 24. september 2009 – Bekendtgørelse af lov om planlægning (Planloven).

LBK nr. 937 af 24. september 2009 – Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planmæssige forhold

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune udlagt som perspektivområde. Der er derfor sideløbende med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor området udlægges til boligområde i et nyt rammeområde 3.3.013.B.

Det er ved udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 22 vurderet, at en forudgående idéhøring ikke har været relevant, da området for kommuneplantillægget i forvejen var udpeget som perspektivområde, og derfor ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper.

Planerne er screenet i henhold til lovgivningen om miljøvurdering af planer og programmer. Det er her vurderet, at planerne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er i forbindelse med screeningen lavet en særlig redegørelse for grundvandsforholdene, og Naturstyrelsen Odense har sagt god for arealudlægget på baggrund af denne redegørelse.

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget,

at forslag til Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, samt forslag til Lokalplan nr. 48 – Boligområde ved Midtløkke, Kliplev tages til efterretning.

Teknik & Miljø indstiller til Plan- og Trafikudvalget,

at forslag til Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, samt forslag til Lokalplan nr. 48 – Boligområde ved Midtløkke, Kliplev vedtages og fremlægges i offentlig høring i 8 uger, og

at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne, idet det er vurderet, at planerne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Anbefales godkendt med betingelse om, at der underskrives en fraskrivelsesdeklaration af grundejer.

Punkt 104: Lokalplan nr. 49 - Centerområde

11/441

Bilag

1: Indstillingsnotat af 24. maj 2011

2: Forslag til lokalplan nr. 49, Centerområde mellem Ramsherred og Skrænten.pdf

Lokalplan nr. 49 - Centerområde

Lokalplan nr. 49 - centerområde mellem Ramsherred og Skrænten i Aabenraa og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009.

Lokalplan nr. 49 omfatter et areal på 0,1 ha. Området er beliggende på Ramsherred 37-39 samt en mindre del af et vejareal langs Skrænten. Mod vest grænser området op mod Ramsherred og mod øst til Skrænten. Ejendommen indeholder i dag butikslejemål til TDC, Femilet og en spillehal i stueetagen. På 1. og 2. sal er der boliger og liberale erhverv.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er en anmodning fra privat bygherre.

Bebyggelsen på ejendommen ønskes ombygget og udvidet væsentligt. Eksisterende østligste bagbygning ønskes nedrevet. De bevaringsværdige forhuse mod Ramsherred bevares, mens resterende del af ejendommen ønskes udbygget i henholdsvis 2½ og 3½ etager og sammenbygget med forhusene. Ejendommen ønskes fremover fortsat anvendt til centerformål som butikker, boliger og liberale erhverv.

På baggrund af ønsker fra ansøger, er der udarbejdet forslag til en lokalplan.

Lokalplanområdet udlægges til centerformål, herunder butikker (dagligvarer og udvalgsvarerbutikker) liberale erhverv, kontorvirksomhed, restauranter, offentlige formål og boliger.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelsens stueetage mod Ramsherred skal anvendes til detailhandel, restaurant mv. med publikumsorienteret service. Det samlede butiksareal må ikke overstige 2.500 m², den enkelte butik til dagligvarer må ikke overstige 2.500 m², mens en butik til udvalgsvarer ikke må overstige 2.000 m².

Stort set hele lokalplanområdet udlægges til bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 200 %.

Facadeudtrykket mod Ramsherred bevares - dog kan en mindre del af eksisterende porthul inddrages til for eksempel butiksformål. Stueetagen i forhusets østfacade kan nedrives og sammenbygges med ny 2-etages bygning mod øst. På den nordligste 1/3 del af byggefeltet, bag de eksisterende bevaringsværdige bygninger, kan opføres bebyggelse i indtil 16 m højde ud mod Skrænten, og etageantallet må ikke overstige 3 etager med udnyttelig tagetage. På den resterende 2/3 del byggefeltet kan opføres en bebyggelse, hvor etageantallet ikke må overstige 2 etager og hvor bygningshøjden ikke må overstige 10 m ud mod Skrænten. Facadeskilte skal tilpasses bygningens arkitektur i overensstemmelse med retningslinjer i Vejledning om skilte og facader. Der må ikke flages med reklameflag. Der stilles krav om etablering af udendørs opholdsarealer på min. 250 m². Disse kan etableres som "grøn" tagterrasse.

Støjmessigt er det Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for centerområder, der vil blive lagt til grund for sagsbehandlingen. Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

Lokalplanen stiller ikke krav om udlæg af parkeringspladser på egen ejendom. Eksisterende parkeringspladser i gårdrummet nedlægges og de erstattes ikke. Dette bunder i en gammel aftale fra 1977 mellem kommune og de grundejere, som i sin tid afgav arealer til anlæg af Skrænten, Madevej og offentlige parkeringspladser. Aftalen bestemte, at de berørte grundejere ikke fremover skulle have stillet krav om etablering af parkeringspladser.

I tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009 udlægges et nyt rammeområde nr. 1.1.054.C til centerformål. Rammeområde 1.1.054.C udlægges med samme anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser som det tidligere rammeområde - dog øges den maksimalt tilladte bygningshøjde til 16 m og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent øges til maksimalt 200 %.

Lovgrundlag

LBK nr. 937 af 24.09.2009, Bekendtgørelse af lov om planlægning (Planloven).

LBK nr. 936 af 24. september 2009, Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planmæssige forhold

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens gældende rammebestemmelser for området med hensyn til maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde.

Der fremlægges derfor også et forslag til kommuneplantillæg nr. 23 med et nyt rammeområde. Det nye rammeområde fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 200 % og en maksimal bygningshøjde på 16 m. Øvrige bestemmelser er uændrede i forhold til eksisterende.

Lokalplanen kan kun gennemføres i den foreliggende form efter Byrådets godkendelse af Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009.

Hidtil gældende Lokalplaner nr. M45 og M79 ophæves for det område, som omfattes af Lokalplan nr. 49.

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er her vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi og afledt drift

I lokalplanområdet ligger i dag 2 bygninger, som i Kommuneplan 2009 er udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for disse 2 bygninger. Bevaringsbestemmelserne bliver dermed juridisk bindende.

I henhold til Planlovens §49, må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden forudgående tilladelse fra Byrådet. Såfremt en sådan tilladelse nægtes, kan ejerne i visse situationer forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Høring/udtalelse

Ved høringsfristens udløb den 4. maj 2011 havde Aabenraa Kommune modtaget 4 hørings svar:

1. Det Regionale Faglige Kulturmiljøråd for Sønderjylland, Haderslevvej 45, 6200 Aabenraa
2. Haderslev Stiftsøvrighed, Ribe Landevej 37, Postboks 295, 6100 Haderslev
3. Seniorrådet v/ formand Anna Marie Nielsen, Møllevej 13, Hjordkær
4. F. C. Christensen, Ramsherred 43, 6200 Aabenraa

Bemærkninger og indsigelser er resumeret og kommenteret i vedlagte indstillingsnotat af 24. maj 2011.

Der er ikke modtaget bemærkninger til screeningsbeslutningen om ikke at foretage miljøvurdering af lokalplanforslag nr. 49.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt, og

at Lokalplan nr. 49 - Centerområde mellem Ramsherred og Skrænten i Aabenraa vedtages endeligt jf. indstillingsnotat af 24. maj 2011.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Anbefales godkendt.

Punkt 105: Byggemodning vest for Løkkegårdsvej, Rødekro

09/16072

Bilag

- 1: Oversigtskort
- 2: Byggemodning vest for Løkkegårdsvej, Rødekro 1. etape
- 3: Kort over byggemodningsområde vest for Løkkegårdsvej

Byggemodning vest for Løkkegårdsvej, Rødekro

Byggemodning vest for Løkkegårdsvej, Rødekro 1. etape.

Sagen er tidligere behandlet i Økonomiudvalget den 19. April 2010.

Sagen blev tilbagesendt med henblik på en vurdering af forventet salgspris og koordinering med forsyningsselskabet.

Efterfølgende er der udarbejdet lokalplan for området, hvor der kan være 89 grunde på det kommunale areal og evt. 4 grunde på et tilstødende privat areal. Endvidere skal der i salgspriserne pr. 1. januar 2011 være indregnet moms af alle udgifter til byggemodning inkl. råjordsværdien.

På den baggrund forventes salgsprisen for en byggegrund på 960 – 970 m² at blive ca. 370.000 kr.

Der er efterspørgsel efter flere byggegrunde i Rødekro og konkret efterspørgsel efter nogle af grundene vest for Løkkegårdsvej.

I analysen af mulige byggegrunde i Rødekro, er der også peget på andre muligheder ved Rise. For disse områder skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg samt gennemføres forundersøgelser før der konkret kan gennemføres byggemodning af grunde.

Teknik & Miljø foreslår på den baggrund, at byggemodne de 9 grunde, der ligger i det nordøstlige hjørne som en 1. etape, så snart der foreligger en godkendt lokalplan.

Arwos Forsyning A/S oplyser, at spildevand for en 1. etape kan tilsluttes en eksisterende spildevandsledning, der ligger i det område. Der er endnu ikke lavet planlægning for resten af området.

Det område museet skal udgrave for fortidsminder for, at etablere 1. etape, er på knap 2 ha.

Lovgrundlag

Museumslovens §27.

Planmæssige forhold

Lokalplan LP025 er udsendt i offentlig høring. Lokalplanen forventes endelig godkendt i september 2011.

Økonomi og afledt drift

Udgiften til museumsudgravninger for 1. etape anslås til 2,0 mio. kr.

Udgiften foreslås afholdt af kontoen "Byggemodning, bolig", hvor der er et restrådighedsbeløb 3,314 mio. kr.

Herefter resterer der 1,315 mio. kr. på kontoen.

Høring/udtalelse

Arealet er udlejet til landbrugsformål. Museumsudgravningerne forventes først igangsat efter høst.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at museumsudgravninger for 1. etape igangsættes så snart der foreligger en godkendt lokalplan for området, og **at** der frigives en bevilling på 2,0 mio. kr. til museumsudgravninger jf. foranstående opgørelse og bilag, finansieret af de afsatte rådighedsbeløb under Plan- og Trafikudvalget.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

1. **at** godkendt.

2. **at** anbefales godkendt.

Punkt 106: Kollektiv bustrafik

10/3818

Bilag

- 1: Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune - forslag til løsningspakke
- 2: Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune - Løsningsforslag

Kollektiv bustrafik

Kollektiv bustrafik i Aabenraa Kommune.

I perioden august 2010 til maj 2011 har en projektgruppe, bestående af Aabenraa Kommune og Sydtrafik samt COWI som konsulent, arbejdet med analyse og planlægning af den kollektive trafik i kommunen på kort og mellemlangt sigt.

Projektgruppen har analyseret forskellige muligheder inden for kollektiv trafik, og der er givet forslag til tre forskellige "løsningspakker" med disse muligheder. De tre løsningspakker var fra start forudsat, at koste kommunen hhv. 25% mere, 25% mindre eller det samme som i dag. Se vedlagte notat "Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune – *Løsningsforslag*".

I notatet "Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune – *forslag til løsningspakke*", har projektgruppen givet forslag til valg af en løsningspakke og beskrevet de tilhørende serviceeffekter og økonomi samt også hvilke fravalg pakken indebærer.

Valget af fremtidigt serviceniveau for den kollektive trafik, indstilles nu til Byrådets beslutning. Teknik & Miljø indstiller, at projektgruppens forslag vælges. Det skal samtidig understreges, at valg af en løsningspakke udelukkende kan repræsentere et valg af serviceniveau, et valg af rejserelationer, et valg af busprodukter (f.eks. Sydtur eller bybusser) og en overordnet plan for ruteændringer, og *ikke* et valg af nøjagtige ruteføringer. Først med den endelige ruteplanlægning i samarbejde med Sydtrafik bliver det klart om løsningspakkens forslag lader sig realisere fuldt ud, lige som realisering af de regionale ruteændringer kan medføre ændringsbehov for kommunens planlægning. Endelig har muligheden for samarbejde med nabokommuner afgørende betydning for realisering af visse busforbindelser.

Hvis de præsenterede løsningspakker ikke indeholder det ønskede mix af kollektive trafik-dele kan Byrådet forholdsvis let se konsekvenserne af, at vælge andre sammensætninger af den kollektive trafik end i forslaget fra projektgruppen og Teknik & Miljø. Notatet "Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune – *Løsningsforslag*" indeholder en liste med økonomiske og servicemæssige effekter af forskellige tiltag.

Der er erfaring for, at når et bussystem ændres vil der straks mistes passagerer og indtægter, som først langsomt kommer tilbage. Det stiller i en periode krav om større nettotilskud til Sydtrafik.

Ved ændringer af skolestruktur og skolebussernes kørsel vil der næppe mistes passagerer, men opfyldelse af kommunens befordringsforpligtelse vil muligvis kræve mere kørsel og dermed blive dyrere, indtil skolestrukturen er helt gennemført og ruterne endeligt på plads.

Lovgrundlag

Aabenraa Kommune bestiller sin kollektive bustrafik hos Sydtrafik, der er etableret i medfør af Lov om Trafikselskaber.

Planmæssige forhold

Økonomi og afledt drift

Fuld gennemførelse af elementerne i den foreslåede løsningspakke skønnes at kræve et øget tilskudsbehov til Sydtrafik på ca. 0,9 mio. kr/år. Dette beløb er behæftet med en del usikkerhed, idet der ligger skøn og erfaringstal til grund for beregningerne.

Alt efter hvordan realiseringstakten bliver, kan der opstå perioder med noget højere tilskudsbehov end i dag. Det kan f.eks. ske hvis det dyrere bybussystem ønskes etableret inden der er opnået besparelser via effektiviseringer eller regionale overtagelser af kommunale ruter.

Ændring af et bussystem medfører erfaringsmæssigt et øjeblikkeligt bortfald af passagerer og indtægter, mens nye passagerer og indtægter først langsomt vil vende tilbage.

Den fremtidige økonomi for busdriften vil også blive påvirket af udgifter til skolebusruterne, hvis effektivitet det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at sige noget om.

Hvis de vedtagne ændringer af den kollektive trafik i fremtiden viser sig at kræve et større nettotilskud til Sydtrafik, vil Teknik & Miljø fremsende ønske om ændring af budgettet for kollektiv trafik.

Høring/udtalelse

Den kollektive trafik i Aabenraa Kommune har to gange i projektperioden være emne for temamøder i Byrådet. Projektgruppen har indsamlet bemærkninger fra møderne, dels til kvalificering af hidtidigt arbejde og dels for at analysere og indarbejde nye forslag til service med kollektiv trafik.

Styregruppen for projektet har været Plan- og Trafikudvalget. Udvalget har løbende været præsenteret for arbejdet og givet bemærkninger dertil.

Arbejdet med den kollektive trafik har to gange været præsenteret for en følgegruppe bestående af repræsentanter for folkeskoler, ungdomsuddannelser, sygehuset, busvognmænd, seniorråd, ældreråd, LAG m.fl. Følgegruppen har givet skriftlige bemærkninger til arbejdet.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at løsningspakken, beskrevet i notatet "Kollektiv trafik i Aabenraa Kommune – *forslag til løsningspakke*", sætter rammerne for den fremtidige udvikling af den kollektive trafik i Aabenraa Kommune. Den økonomi og de delelementer løsningspakken beskriver skal fastholdes.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Udsættes til mødet i august 2011.

Punkt 107: Orientering fra Teknisk direktør

11/85

Orientering fra Teknisk direktør

Der henvises til punkt 108.

Lovgrundlag

Planmæssige forhold

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Plan & Udvikling:

1. Staten har screenet statslige arealer med henblik på opstilling af vindmøller. Et af de områder, som staten har valgt at undersøge nærmere er et område umiddelbart nord for Frøslev Mose. I et høringssvar hertil har kommunen administrativt udtalt sig skeptisk i forhold til planlægning af vindmøller på lokaliteten. Pga. høringsfrist har det ikke været muligt med en politisk behandling. Kommunens udtalelse er begrundet i nærheden til Natura 2000 området og den fredede mose, samt nærheden til vindmølleparkerne ved Bølå, Rens og syd for grænsen.
2. Det blev på byrådsmødet den 30. marts 2011, punkt 11 besluttet, at ansøgningen om opførelse af almene familieboliger ved Varnæsvej i Bov skulle prioriteres. Aabenraa Almene Boligselskab ønsker på dette grundlag ved ekstern konsulent, at få udarbejdet en lokalplan for 10 almene boliger på matrikel 618, Bovrup, Varnæs.

Lokalplangrundlag og screeningsmateriale forventes fremlagt udvalget i september 2011.

3. En arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Byhistorisk Forening, Turistforeningen for Aabenraa & omegn og Museum Sønderjylland Kulturhistorie Aabenraa samt flere ildsjæle foreslår, at der integreres et kanonbatteri i den kommende planlægning for Lystbådehavnen og strandpromenaden.

Etablering af kanonbatteriet forventes at koste ca. 0,9 mio. kr.. Aabenraa kommune ansøges om finansiering af projektet.

Projektet berører både udvalget for Kultur- og Fritid samt Plan- og Trafikudvalget.

Sagen behandles og koordineres af administrationen i de 2 forvaltninger forud for en politisk behandling.

4. Lergård – Sund og Bæredygtig Bydel

Planlægning for et større område ved Høje Kolstrup, Lergård er nu igangsat. Den samlede tidsplan lægger op til en endelig vedtaget lokalplan for hele området i april/maj 2012.

Kommuneplanen udlægger området til boligområde, som skal udbygges efter 'byøkologiske principper'.

Området er overvejende kommunalt ejet, og det giver store indflydelsesmuligheder i forhold til at opnå et sundt og bæredygtigt boligområde.

Med Lergård får Aabenraa Kommune mulighed for, at udbyde en bosætningsmulighed af særlig karakter og med en

fantastisk placering.

For at opnå et højt niveau i planlægningen af et sådant område lægges helt fra opstartsfasen op til et bredt samarbejde i hele forvaltningen samt med Arwos.

Som opstart på samarbejdet er inviteret en bredt udpeget projektgruppe til opstarts-workshop. En workshop som skal inspirere til virkemidler i planlægning af et sundt og bæredygtigt boligområde. Desuden vil workshoppen lægge op til en analyse af bæredygtighedspotentialet for Lergård.

Resultaterne fra workshoppen vil danne grundlag for de ønsker og krav, der vil blive stillet til udarbejdelsen af en helhedsplan for Lergård.

Endvidere blev orienteret om status for Centerpladsen i Tinglev og møde omkring anvendelse af Vestvejs-området.

Taget til efterretning.

Punkt 108: Lukket: Orientering fra Teknisk direktør

11/85

Punkt 109: Eventuelt

11/86

Eventuelt

Lovgrundlag

Planmæssige forhold

Økonomi og afledt drift

Høring/udtalelse

Indstilling

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 09-06-2011

Intet.