

REFERAT Vækstudvalget for Land og By d. 06-09-2018

Mødedato Torsdag d. 06. september 2018 kl. 16:00

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Mødedeltagere Philip Tietje, Erik Uldall Hansen, Jette Julius Kristiansen, Erwin
Andresen, Søren Frederiksen, Egon Madsen, Michael Christensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af ansøgning om nedlæggelse af Lundtoft Boligselskab.....	4
Godkendelse af skema B - Cimbria Parken, etape 2.....	6
Forslag til lokalplan nr. 119 - Erhvervsområde ved Skandinavienvvej og forslag til kommuneplantillæg nr. 24.....	8
Orientering - Høringssvar vedrørende ny integreret daginstitution ved Lyreskovskolen.....	10
Foroffentlighed - Kommuneplantillæg nr. 24 - Ny daginstitution ved Lyreskovskolen.....	11
Revidering af retningslinjer for Landdistrikternes materialepulje.....	12
Klipleve Hovedgade 24, boligprojekt.....	13
Realdania "Hovedbyer på forkant".....	15
Solenergianlæg ved Kassø, Indkaldelse af ideer og forslag.....	17
Fornyelse af aftale mellem Aabenraa Kommune og Turistforeningen for Aabenraa og Grænselandet.....	19
Ændret anvendelse af det tidligere Bolderslev Plejecenter.....	20
Lukket: Lukket - Prioritering af nye parcelhusgrunde.....	21
Orientering om områdefornyelse - Nord.....	22
Orientering om områdefornyelse - Syd.....	23
Orientering om områdefornyelse Løjt.....	24
Orientering om status for områdefornyelse i mindre byer.....	25
Orientering fra formand og direktør.....	26
Eventuelt.....	27

Punkt 167: Godkendelse af dagsorden

18/11697

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

- Vækstudvalget for Land og By
torsdag den 6. september 2018 kl. 16.00

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt, idet udvalget besluttede at tage pkt. 169 Godkendelse af skema B – Cimbriaparken, etape 2, pkt. 174 Klipleve Hovedgade 24, boligprojekt samt pkt. 176 Solenergianlæg ved Kassø, indkaldelse af ideer og forslag af dagsorden.

Punkt 168: Godkendelse af ansøgning om nedlæggelse af Lundtoft Boligselskab

18/13651

Sagsfremstilling

Vækst- og Udviklingsudvalget for Land og By skal i denne sag godkende en ansøgning om nedlæggelse af 25 boliger i Lundtoft boligselskab.

Social- og Sundhedsudvalget behandlede senest sag vedr. Lundtoft Boligselskab i sag 123 den 5. september 2017. Her besluttede udvalget at opsigte aftale vedr. betaling af garantihusleje pr. 31. december 2018 samt anmode bestyrelsen i Lundtoft Boligselskab om at indlede nedlæggelse af boligerne som almene boliger.

Bestyrelsen i Lundtoft Boligselskab har på sit møde den 4. juli 2018 besluttet at anmode kommunen om tilladelse til, at boligerne kan nedlægges. Dog ønsker bestyrelsen, at kommunen overtager 6 boliger ved Bovrup Plejehjem, så de fremover kan lejes af borgere med tilknytning til plejehjemmet eller til Bovrup. Baggrund for anmodningen er dels kommunens opsigelse af garantilejen og det faktum, at 15 af 25 boliger står tomme.

Bebyggelse	Lovgrundlag	Tomgang maj 2018
10 boliger ved Bovrup plejehjem Nørrekær	Kollektivbolig bekendtgørelsen	5
9 boliger + fælleshus Kirkevej i Felsted	Kollektivbolig bekendtgørelsen	5
6 Boliger ved Klipleve plejehjem Præstestien i Klipleve	Almene Ældreboliger	5

Af de 6 boliger som ønskes overdraget er der 1 ledig bolig.

Når Aabenraa Kommune har givet tilsagn til, at boligerne kan nedlægges, skal bestyrelsen for Lundtoft Boligselskab søge om godkendelse ved Landsbyggefonden. Herefter skal den endelige godkendelse ske i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Det anbefales at samtlige boliger afvikles som almene ældreboliger. Først efter afvikling som ældreboliger vil der blive taget stilling til, om de 6 boliger ved Bovrup plejehjem kan videreføres som almindelige lejemål evt. med kommunen som ejer. Der vil blive fremsendt særskilt sag herpå.

I Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan godkendelse ske på baggrund af manglende udlejning og deraf følgende dårlig økonomi.

Vedrørende inddragelse af beboerne er det aftalt, at der snarest efter beslutning om nedlæggelse af boligerne vil blive indkaldt til et fællesmøde med henblik på orientering og indgåelse af individuelle aftaler med tilbud om alternative boliger. Erfaringsmæssigt er forventningen, at der kan gå over et år, før godkendelserne er på plads, og afvikling af boligerne kan påbegyndes.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 27, stk. 2.

Økonomi og afledt drift

Det forventes at boligerne kan afvikles indenfor boligernes egenkapital.

Overdragelse/overtagelse af de 6 boliger i Bovrup kan have økonomiske konsekvenser, der skal afklares, såfremt Aabenraa Kommune ønsker at købe boligerne.

Høring/udtalelse

Sagen er indstillet af boligforeningens bestyrelse, der er ikke foretaget anden høring.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at Aabenraa Kommune giver tilsagn til, at de 25 boliger i Lundtoft Boligselskab kan nedlægges som almene boliger eller kollektivboliger.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt.

Bilag

Anmodning om nedlæggelse af Lundtofte Boligselskab

skema vedr. salg af boliger - feldsted@lokale-boliger.dk 20180810 104701

DSI ældreboligerne i Lundtoft kommune skema med ejendomsvurderinger

Afd. 97 - Ældreboligerne - provenu ved salg - feldsted@lokale-boliger.dk 20180823 070622

Punkt 169: Godkendelse af skema B - Cimbria Parken, etape 2

17/25895

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 20. september 2017 skema A vedrørende opførelse af 36 almene familieboliger i etape 2 på Cimbriagrunden beliggende i Aabenraa by.

Domea har afsluttet udbudsprocessen og har fremsendt skema B til godkendelse.

Anskaffelsessummen i skema B er 9,493 mio. kr. højere end den godkendte anskaffelsessum i skema A. Den godkendte anskaffelsessum i skema A var 71,937 mio. kr. Af skema B fremgår anskaffelsessummen at udgøre 81,430 mio. kr.

Anskaffelsessummen fordeler sig således over forløbet fra skema A til B:

Omkostninger i mio. kr.	Skema A	Skema B
Grundudgifter	12,835	12,835
Entrepriseudgifter	50,617	60,152
Omkostninger	7,239	7,187
Gebyrer	1,246	1,256
<i>Anskaffelsessum</i>	<i>71,937</i>	<i>81,430</i>

Den forhøjede anskaffelsessum fra skema A til skema B har baggrund i, at licitationsresultatet for de planlagte 36 boliger i etape 2 blev 9,938 mio. kr. dyrere end forventet i skema A.

For at imødegå den dyrere anskaffelsessum ansøger Domea om godkendelse til at anvende det bindende maksimumsbeløb pr. m² for 2018 i stedet for det i skema A bindende maksimumsbeløb for 2017. Samtidig ansøger Domea om godkendelse til at opføre fire boliger på øverste etage, som på de øvrige etager. Fire boliger på øverste etage vil betyde, at det samlede maksimumsbeløb vil blive udvidet, men også at det samlede antal boliger vil forøges fra 36 boliger til 40 boliger.

En godkendelse af anvendelse af 2018 maksimumsbeløb vil betyde, at budgettet for anskaffelsessummen udvides med ca. 1,219 mio. kr. En godkendelse af at der må opføres yderligere fire boliger på i alt 416 m², vil betyde, at budgettet for anskaffelsessummen yderligere forøges med ca. 8,274 mio. kr. Samlet vil det give en udvidelse af anlægsbudgettet på ca. 9,493 mio. kr., hvilket svarer til forøgelsen af anlægssummen fra skema A til skema B.

Prisen for opførelse af de fire ekstra boliger er 2,273 mio. kr., hvilket gør, at der resterer 7,220 mio. kr. af anlægsbudgettet til at dække en del af den dyrere entrepriseudgift på 9,938 mio. kr. Den resterende del af den dyrere entrepriseudgift på 2,718 mio. kr. finansieres ved besparelser på arbejder, inventar m.v. på 2,500 mio. kr. (uden at det går på kompromis med harmonien i forhold til etape 1) og ved at Domea, arkitekter og ingeniør reducerer deres honorar med 0,100 mio. kr. pr. andel. Det efterlader et råderum til Domea på 0,081 mio. kr. til uforudsete udgifter.

En godkendelse af anskaffelsessummen i skema B vil dog kun kunne meddeles, hvis der kan opnås dispensation fra lokalplan 61, så der kan etableres fire boliger på øverste etage i stedet for to boliger, som oprindeligt planlagt.

Den gennemsnitlige husleje forventes at ligge på 936 kr. pr. m² pr. år ekskl. forbrug. Forbrug af vand, varme og el forventes forsat, at udgøre 109 kr. pr. m² pr. år. Det svarer til en månedlig husleje for 3-rums boliger på 7.605 kr. og på 8.361,60 kr. for 4-rums boliger.

Planmæssige forhold

Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 61, der er vedtaget af Aabenraa Kommunes Byråd den 26. november 2014.

Af lokalplanens bestemmelser pkt. 8.4 fremgår det, at bredden på øverste etage ikke må overstige 2/3 af bredden på den øvrige bygning. Med ansøgningen om, at der på øverste etage ønskes fire boliger i stedet for to boliger, så betyder det en fuld udnyttelse i bredden på øverste etage.

Ansøgningen om fire boliger på øverste etage, kan derfor kun imødekommes, hvis der kan opnås dispensation fra lokalplanen.

Økonomi og afledt drift

Den øgede anskaffelsessum har betydning for finansieringen, som ved skema B er således:

Kommunalt grundkapitallån (10 %)	8,143 mio. kr.
Realkreditlån (88 %)	71,658 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	1,629 mio. kr.

Grundet den øgede anskaffelsessum fra skema A til skema B vil det kommunale grundkapitallån stige fra 7,194 mio. kr. til 8,143 mio. kr., hvilket er en merudgift på 0,949 mio. kr.

Der forventes ikke fuld disponering på de afsatte midler til grundkapitalindskud i 2018, hvor der er et udisponeret restbudget på 2,900 mio. kr. vedr. Fjordbakkerne og øvrige almene boliger og et restbudget på 0,815 mio. kr. vedr. øvrige studie og familieboliger. Merudgiften på 0,949 mio. kr. foreslås på den baggrund finansieret 0,815 mio. kr. vedr. øvrige studie og familieboliger og 0,134 mio. kr. vedr. Fjordbakkerne og øvrige almene boliger.

Der er for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi ved skema A, givet tilsagn om kommunegaranti. Tilsagnet om kommunegaranti forhøjes derfor ved godkendelse af skema B, som følge af den forhøjede anskaffelsessum. Garantibeløbet kan ikke opgøres før byggeriet er opført og ejendommen værdisat, hvorfor garantien først kendes, når garantierklæring fremsendes af långiver.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at skema B for etape 2 godkendes, herunder grundkapitalindskud på 8,143 mio. kr.,

at merudgiften på 0,949 mio. kr. til grundkapitalindskud finansieres af restbudgettet til grundkapitalindskud for 2018 med 0,815 mio. kr. vedr. øvrig studie og familieboliger og med 0,134 mio. kr. vedr. Fjordbakkerne og øvrige almene boliger,

at der gives tilsagn om kommunegaranti, og

at godkendelse af skema B gives under forudsætning af, at der kan opnås dispensation fra lokalplan 61.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget af dagsorden.

Bilag

Skema B

Økonomisk overblik fra skema A til skema B

Punkt 170: Forslag til lokalplan nr. 119 - Erhvervsområde ved Skandinavienvvej og forslag til kommuneplantillæg nr. 22

18/18735

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 119 for et nyt erhvervsområde vest for Skandinavienvvej, Padborg og et forslag til kommuneplantillæg nr. 22.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplan nr. 119 er blandt andet for at imødekomme et ønske fra en arealkrævende og energikrævende virksomhed, der har behov for et større areal.

Området er i Kommuneplan 2015 omfattet af rammeområde 1.3.044.E og er udlagt til erhvervsformål i form af større arealkrævende transportvirksomheder, samt transportrelaterede service- og produktionsvirksomheder. Udbygningsretning skal ske i henhold til lokalplan nr. 6. I lokalplan nr. 6 fremgår, at det aktuelle område først kan lokalplanlægges, når områderne inden for lokalplan nr. 6 er udnyttet. Der skal ved lokalplanlægning fastsættes bestemmelser, der hindrer en væsentlig negativ påvirkning af grundvandsressourcen og dermed drikkevandsinteresserne.

Anvendelsesbestemmelserne udvides således, at der også kan planlægges til erhvervsformål i form af særligt arealkrævende og strømforbrugende virksomheder med tilhørende tekniske anlæg, som f.eks. datacentre og lignende. Beliggenheden er valgt på grund af nær tilknytning til det overordnede højspændingsnet, der kan sikre høj strømforsyningsikkerhed. Der udstikkes et nyt rammeområde 3.1.099.E fra nuværende rammeområde 3.1.044.E. Endvidere skal der ske en justering af de økologiske forbindelseslinjer under kommuneplanens retningslinjer, idet denne krydser lokalplanområdet.

Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg. Der har været indkaldt ideer og forslag, jf. planlovens § 23c. Der indkom en bemærkning fra Vejdirektoratet. Bemærkningen omhandler, at det fortsat skal sikres, at områderne langs motorvejen forbeholdes transporttunge virksomheder, men at man ikke gør indsigelse mod de udvidede anvendelsesbestemmelser.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 119 og forslag til kommuneplantillæg nr. 22. Sagen afgøres i byrådet.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning – lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer – lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2018.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af rammeområde 3.1.044.E i kommuneplan 2015. Der udstikkes et nyt rammeområde 3.1.099.E. Området 3.1.044.E er generelt udlagt til transporttunge erhvervsformål. Dette fortsættes i rammeområde 3.1.0099.E. Med tillæg nr. 22 suppleres disse med areal- og energikrævende virksomheder.

Området er beliggende i landzone bort set fra et smalt areal mod Skandinavienvvej, som er beliggende i byzone.

Området er bortset fra smalt område langs Skandinavienvvej ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

I kommuneplan 2015 er der udlagt en økologisk forbindelseslinje tværs gennem lokalplan området. I kommuneplantillægget ændres forløbet, idet andre arealer mod vest har samme værdi som spredningskorridor for dyr og planter.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene, idet disse giver mulighed for anlæg omfattet efter miljøvurderingslovens bilag 2, herunder anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål, infrastrukturanlæg, energiproduktion og transmission af elektricitet.

Miljøvurderingen af planforslagene omhandler påvirkning af landskab, grundvand, trafik og støj.

Den kommende 400 kV ledning fra Kassø til grænsen passerer i den vestlige del af området (Kommuneplantillæg nr. 1).

Høring/udtalelse

Der er indkom én bemærkning i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag jf. planlovens § 23c.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 22 med tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og at forslag til lokalplan nr. 119 Erhvervsområde ved Skandinavienvej, Padborg med tilhørende miljøvurdering vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Anbefales godkendt.

Bilag

KP-Tillæg 22 Forslag

MV-rapport

LP 119 forslag

Punkt 171: Orientering - Høringssvar vedrørende ny integreret daginstitution ved Lyreskovskolen

18/12177

Sagsfremstilling

Børne- og Uddannelsesudvalget skal i denne sag behandle de indkomne høringssvar til dialogoplægget vedrørende en ny daginstitution ved Lyreskovskolen, samt beslutte hvilken placering der skal arbejdes videre med.

Børne- og Uddannelsesudvalget besluttede på mødet den 8. maj 2018,

- at sende dialogoplæg om placering af en ny daginstitution ved Lyreskovskolen i offentlig høring
- at der blev afholdt et offentligt orienteringsmøde den 29. maj 2018 samt
- at fristen for indsendelse af høringssvar skulle være 4 uger efter orienteringsmødets afholdelse.

Der er inden fristens udløb indkommet ét høringssvar.

Høringssvaret er et fælleshøringssvar indsendt af bestyrelserne for de selvejende institutioner Vestermarkens Børnehus og for Børnehuset Kruså.

I svaret peger bestyrelserne på placering A3 (øst for Lyreskovskolens bygninger) i dialogoplægget og udtrykker ønske om at indgå i en dialog vedrørende en afhændelse af de bygninger, daginstitutionerne ejer.

Økonomi og afledt drift

Anlægsbevilling på 25 mio. kr. til etablering af nybygget daginstitution ved Lyreskovskolen i Bov er frigivet på byrådsmødet i november 2017.

Indstilling

Børn og Skole indstiller,

at der arbejdes videre med placering A3 (øst for Lyreskovskolens bygninger) i dialogoplægget,

at der påbegyndes en dialogproces omkring de selvejende institutioner Vestermarkens Børnehus og Børnehuset Krusås afhændelse af bygninger

at sagen sendes til orientering i Vækstudvalget for Land og By.

Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalg den 07-08-2018

Godkendt.

Afbud: Erik Uldall Hansen

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Bilag

Høringssvar fra Vestermarkens Børnehus og Børnehuset Kruså

Dialogoplæg - placering af daginstitution ved Lyreskovskolen

Punkt 172: Foroffentlighed - Kommuneplantillæg nr. 24 - Ny daginstitution ved Lyreskovskolen

18/24028

Sagsfremstilling

På mødet i Børn- og Uddannelsesudvalget den 7. august 2018 blev der truffet beslutning om at arbejde videre med en konkret placering for en ny integreret daginstitution nær Lyreskovskolen i Bov og Kruså. Vækstudvalget for Land og By blev orienteret på mødet den 8. august 2018.

Placering af en ny daginstitution vil kræve udarbejdelse af lokalplan, da en ny daginstitution ikke kan indpasses i lokalplan nr. 60. For at opfylde krav og ønsker fra institutionerne til udendørs opholdsarealer, vil der ligeledes være behov for udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som udvider rammen til offentlige formål.

Forvaltningen har vurderet, at de ønskede ændringer af kommuneplanrammerne er af en sådan karakter, at der skal indkaldes ideer og forslag efter planlovens § 23c.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Lovgrundlag

Lov om planlægning – lovebekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af rammeområderne: 3.1.063.D – der er udlagt til offentlige formål og 3.1.073.N – som er udlagt til rekreative formål.

Der er konkret kendskab til jordfaste fortidsminder inden for en del af projektfeltet, som blev kortlagt i forbindelse med projekteringen af Lyreskovskolen. Alene arealerne inden for 3.1.063.D er undersøgt, så der kan være risiko for jordfaste fortidsminder.

Der er beskyttede læhegn og diger inden for området, som skal bevares i forbindelse med den videre planlægning.

Indstilling

Kultur, Miljø og Erhverv indstiller, at der indkaldes ideer og forslag i tre uger fra den 11. september og frem til den 2. oktober.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt.

Bilag

Foroffentlighed - Indkaldelse af ideer og forslag til Ny daginstitution ved

Punkt 173: Revidering af retningslinjer for Landdistrikternes materialepulje

17/10300

Sagsfremstilling

Landdistrikternes materialepulje har til formål at understøtte udviklingen af landdistrikterne ved at støtte lokale frivillige projekter.

Der er flere lokale initiativer, hvor borgere ønsker at vedligeholde de fælles grønne områder. Senest har der i 2018 været en ansøgning fra Kliplev Lokalråd vedrørende udstyr til vedligeholdelse af de grønne områder. Ansøgningen blev udsat, da den faldt udenfor puljens retningslinjer i forhold til køb af maskiner og drift.

Forvaltningen foreslår at retningslinjerne for materialepuljen revideres, så de også omfatter udstyr til vedligeholdelse af kommunalt ejede fælles grønne områder. Det kan være til haveredskaber eller en plæneklipper. Det vil imødekomme de lokale frivilliges ønsker om at vedligeholde og forskønne de fælles grønne områder.

Ved reviderede retningslinjer kan der under Landdistrikternes materialepulje søges støtte til:

- Indkøb af bygge- og anlægsmateriale og materialer til beplantning til mødesteder, uderum og stier.
- Indkøb af byrumsinventar, herunder levering og montering.
- Byggesagsgebyr i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til anlægsprojekter.
- Leje af arbejdsværktøj samt tilbehør, smøre- og rengøringsmidler og brændstof til værktøjet.
- Køb af udstyr til drift og vedligehold af kommunalt ejede fælles grønne områder.

Det er afgørende, at det er de frivillige der i overvejende grad skal vedligeholde de grønne områder. Boligforeninger vil derfor ikke få støtte til udstyr til drift og vedligehold af grønne områder.

Forvaltningen foreslår, at Vækstudvalget for Land og By godkender Kliplev Lokalråds ansøgning om udstyr til vedligeholdelse af de fælles grønne områder. Beslutningen blev udsat på Vækstudvalget for Land og Bys møde 21. juni 2018. Med afsæt i forslaget om støtteberettiget udstyr vil Kliplev Lokalråd få 41.076 kr. ud af de 58.595 kr. som de har søgt.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at de reviderede retningslinjer for Landdistrikternes materialepulje godkendes, og

at Kliplev Lokalråds ansøgning til materialepuljen godkendes med et beløb på 41.076 kr.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt.

Bilag

Retningslinjer Landdistrikternes materialepulje version 4

Bilag: Liste over støtteberettiget udstyr til vedligehold af kommunalt ejede fælles grønne områder

Ansøgning Kliplev Lokalråd

Punkt 174: Kliplev Hovedgade 24, boligprojekt

18/29669

Sagsfremstilling

Byggemyndigheden har modtaget ansøgning i forbindelse med planer om at nedrive Kliplev Forsamlingshus og opføre af ny bebyggelse omfattende 10 boliger på Kliplev Hovedgade 24, Kliplev, 6200 Aabenraa. Der foreslås opført 3 fritliggende enfamiliehuse, samt 7 etageboliger. Etageboligerne opføres i 2 etager. Der opføres carport/udhus til de fritliggende enfamiliehuse, ligesom der opføres et samlet carport anlæg til etageboligerne.

Udvalget skal tage stilling til om byggeriet er lokalplanpligtigt.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Lovgrundlag

Planloven § 13

Bygningsreglementet §170, §173

Planmæssige forhold

Ejendommen Kliplev Hovedgade 24, er ikke omfattet af lokalplanbestemmelser. Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme 3.3.001.C for Kliplev bymidte, indeholder følgende tekst:

Anvendelse: Område til butikformål, lokalcenter, boliger, butikker, liberal erhverv, service, mindre ikke gerende fremstillingsvirksomheder samt offentlige formål.

Bebyggelsesforhold: Højde max. 8,50 meter over terræn, etageantal max. 2 etager. Bebyggelsesprocent på max. 30 % ved boligbebyggelse og max. 45 % ved anden bebyggelse. Kommuneplanens bestemmelser er ikke bindende for den enkelte grundejer.

Såfremt der ikke udarbejdes lokalplan for området er det Bygningsreglementets bestemmelser der er gældende med hensyn til byggeretten.

Bygningsreglementets fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent for etageboliger til max. 60 %. Den fremtidige bebyggelsesprocent for etageboligerne vil andrage 58,9 %, af det resterende grundareal.

Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må jfr. Bygningsreglement 2018 ikke overstige 30 % af grundarealet. Den fremtidige bebyggelsesprocent for de 3 fritliggende enfamiliehuse, vil ligge mellem 26,3 % – 33,4 % af grundarealet. Byggeretten vil ikke være overholdt ved de 2 enfamiliehuse, hvor den fremtidige bebyggelsesprocent vil ligge mellem 32,7 % og 33,4 %.

Bygningsreglement 2018 indeholder en bestemmelse om, at fritliggende enfamiliehuse skal kunne udstykkes med et grundareal på mindst 700 m². Denne bestemmelse overholdes ikke ved de 3 fritliggende enfamiliehuse, idet grundarealer ved senere udstykning vil ligge mellem 321 m² og 407 m².

Byggeriet kræver nogle dispensationer fra bygningsreglementet, men disse anses ikke i sig selv at udløse lokalplanpligt.

Et væsentligt kriterium for lokalplanpligtens indtræden er om der er tale om et større projekt, herunder nedrivninger. Det er ikke projektets fysiske dimensioner, der er afgørende for lokalplanpligtens indtræden, men derimod den ændring i området som projektet vil medføre. Dette må forstås således, at det afgørende kriterium for lokalplanpligt er om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Ejendommen er beliggende i Kliplev bymidte, hvor der på naboarealerne er beboelsesejendomme i form af enkeltliggende huse, tæt-lav og rækkehuse i op til 2 etager.

Projektet vurderes at være tilpasset det bestående miljø – men har en anden karakter og udtryk. Da der er etageboliger og et stort bygningsvolumen på et for området relativt lille areal sker der dog en ændring i miljøet som markant.

Praksis viser, at denne type projekter både etableres på baggrund af lokalplan og uden. Der er tidligere udarbejdet lokalplan i Kliplev for mindre boligprojekter.

Mulighed for at sikre bred borgerinddragelse er endvidere et argument for at udarbejde lokalplan. Naboorienteringens høringsperiode viser at der ikke er modstand til projektet blandt de nærmeste naboer.

En lokalplanproces kan forsinke projektets etableringstidspunkt.

Høring/udtalelse

I juli-august blev der foretaget en partshøring af naboerne. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at lokalplan for området igangsættes,

at der bliver stillet vilkår om at bygherre bidrager med teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanen, og

at igangsætning af lokalplanen prioriteres i forhold til verserende planlægningsopgaver.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget af dagsorden.

Bilag

Fugleperspektiv fra nord

Grundplan med bygninger printet

Punkt 175: Realdania "Hovedbyer på forkant"

17/30172

Sagsfremstilling

Sagen omhandler en orientering om processen i forbindelse med Realdania projektet "Hovedbyer på forkant", samt en indstilling til beslutning om indtægtsbevilling og frigivelse af midler.

Baggrund

I februar 2018 ansøgte Aabenraa Kommune om andel i puljemidler fra Realdania til "Hovedbyer på forkant". Ansøgningen kobler sig i høj grad på programmet for Områdefornyelse Nord, og kan derfor ses som et tiltag til at understøtte udviklingen af den nordlige del af bymidten.

Realdania tildelte medio april 2018 Aabenraa Kommune 1,7 mio. kr. til udarbejdelse af en strategisk helhedsplan for omdannelsen af den nordlige del af Aabenraa bymidte, undersøgelser af initiativer, der kan få aktiveret de tomme butikslokaler og til at involvere og informere byens borgere om projekterne i området.

Forvaltningen har sammen med Realdania udarbejdet et oplæg til opdeling af den strategiske helhedsplan i mindre projekter, der kan udbydes samt en forventet tidsplan for udbud og skitsering. I oplægget er opgaverne delt i tre spor:

1. Projekt og anlæg
2. Projektgrunde og ejendomme
3. Formidling og organisering

De tre spor kommer til at foregå sideløbende, hvorfor det også er muligt at trække på resultater fra analyser, idéforslag og lignende fra de andre spor. I *Bilag 1 – Forslag til proces* er en uddybende beskrivelse af sporene.

Der er senere mulighed for, at ansøge Realdania om midler til realisering af de projekter, der udspringer af den strategiske helhedsplans delprojekter, der er forventet ansøgning i februar 2019.

Sagen afgøres i byrådet.

Økonomi og afledt drift

Økonomi

For at Aabenraa Kommune kan modtage de tildelte 1,7 mio. kr., skal der være en tilsvarende egenfinansiering. Det er muligt at anvende byfornyelsesmidler, som Aabenraa Kommunes egenfinansiering, hvorfor der anbefales at matche de tildelte midler med en del af rammen, der er afsat til Områdefornyelse Nord.

Der er i februar 2017 givet en anlægsbevilling på 18 mio. kr. samt en indtægtsbevilling på 6 mio. kr. (statslige midler), hvoraf de 2 mio. kr. er frigivet. Med tilførsel af 1,7 mio. kr. fra Realdania, vil det samlede rådighedsbeløb for Områdefornyelse Nord blive på 19,7 mio. kr., hvoraf Aabenraa Kommune finansierer 12 mio. kr. Omkring 1,2 mio. kr. af de frigivne midler er blevet anvendt til blandt andet forstudier, udarbejdelse af Gademanualen, samt gennemførelse af forsøgsprojekt med gademøbler og facaderenovering, samt puljen til events og aktiviteter, der afholdes i området. De resterende cirka 0,8 mio. kr. forventes anvendt til de allerede igangsatte projekter i Områdefornyelse Nord, så som realisering af elementer fra gademanualen, uddeling af puljemidler med mere.

Der ønskes frigivet 3,4 mio. kr. til udarbejdelse af den strategiske helhedsplan samt realisering af elementer fra planen. Cirka 2/3 af midlerne forventes anvendt til den strategiske helhedsplan, mens den resterende 1/3 forventes anvendt til realisering af elementer fra planen.

Ansøgning om afledt drift til initiativer jf. den strategiske helhedsplan afventer senere frigivelsessag på de resterende anlægsprojekter i områdefornyelsen, idet dette opgøres for projektet "Områdefornyelse Nord" som helhed.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at der gives et tillæg til rådighedsbeløb i 2018, samt en anlægsbevilling på 1,7 mio. kr., således samlede anlægsbevilling udgør 19,7 mio. kr.,

at der gives et tillæg til rådighedsbeløb i 2019, samt en indtægtsbevilling på 1,7 mio. kr., således samlede indtægtsbevilling udgør 7,7 mio. kr.,

at der frigives 3,4 mio. kr. til udarbejdelse af den strategiske helhedsplan samt gennemførelse af elementer fra planen, og

at Vækstudvalget for Land og By bemyndiges til at godkende de elementer fra den strategiske helhedsplan, der realiseres for de frigivne midler.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Anbefales godkendt.

Bilag

Bilag 2 Gademanual

Bilag 1 Forslag til proces

Punkt 176: Solenergianlæg ved Kassø, Indkaldelse af ideer og forslag

18/15169

Sagsfremstilling

I forlængelse af udbygning af etablering af pladskrævende virksomheder med stort strømforbrug er der indkommet ønske om planlægning af et område til flere store solenergianlæg i området vest for Hjordkær mellem Kassø, Hjolderup og Fogderup.

Solenergianlæggene vil have en samlet effekt på op til 180 MW, svarende til cirka 50.000 husstandes årlige energiforbrug. Anlæggene vil dække et område på op til 440 ha og er af en sådan størrelsesorden, at der skal udarbejdes en lokalplan og et dertil hørende kommuneplantillæg.

Panelerne vil maksimalt være 4 m i højden og der skal etableres omkring 100 transformere, læskure til får samt interne køreveje. Paneler opstilles på græs, som kan vedligeholdes ved afgræsning med får.

Byrådet kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en offentliggjort strategi. Før udarbejdelse af sådanne kommuneplantillæg, skal der indkaldes ideer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet.

Indkaldelsen skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forestående planlægning. Indkaldelsen sker ved offentlig bekendtgørelse. Offentlig bekendtgørelse kan ske udelukkende digitalt.

Tidsfristen i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag er mindst 2 uger. Bekendtgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Elektricitetsproducerende anlæg er omfattet af bilag 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Både plan og selve solenergianlægget skal screenes i forhold til om der skal udarbejdes en miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering (VVM). I forbindelse med planarbejdet skal en række hensyn tilgodeses, blandt andet anlæggenes visuelle påvirkning af landskabet, evt. påvirkning af dyreliv, genskin i forhold til naboer, trafikanter etc.

Sagen afgøres Vækstudvalget for Land og By.

Lovgrundlag

Lov om planlægning. § 23c – indkaldelse af ideer og forslag.

Bonuslokalplan. Planloven §15, stk. 4 En lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, kan indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Der kan knyttes betingelser til bestemmelsen.

Planmæssige forhold

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Ved Tågholm støder området op til rammeområde 2.9.006.V som udgør vindmølleområdet Tågholm.

Ændring af områdets anvendelse fra jordbrugsformål til et teknisk anlæg medfører, at der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og et forslag til lokalplan. De to kommende planforslag skal screenes i henhold til miljøvurderingsloven. I forbindelse med screeningen vurderes der om der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Området er drevet landbrugsmæssigt. Der er enkelte naturinteresser i området i form af 2 vandløb og et mindre moseområde, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Området ligger i område med drikkevandsinteresser (OD).

Placeringen ligger inden for ”Helhedsplan for Naturen i Kassøområdet” og supplerer de planlagte faunapassager.

I retningslinjerne i Kommuneplan 2015 fremgår, at en del af området indgår i en økologisk forbindelseslinje øst for Hjordkær.

Flere højspændingsledninger krydser området - 400 kV Kassø-Tjele og 150/400 kV Kassø – Maugstrup. Etablering af et teknisk anlæg i området skal respektere disse ledninger og de respekt- og afstands zoner, der tinglyst.

Der anbefales udarbejdet en såkaldt lokalplan med bonusvirkning.

Høring/udtalelse

Indkaldelsen af ideer og forslag sendes i høring fra den xx til xx 2018.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at igangsætte planlægning af kommuneplantillæg og lokalplan for solcelleenergianlæg vest for Hjordkær, og
at der indkaldes ideer og forslag for område nord for Kassøvej i henhold til planlovens § 23c med tidsfrist for indsendelse af ideer og forslag på 2 uger.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget af dagsorden.

Bilag

Kortbilag Solenergianlæg Kassø

Punkt 177: Fornyelse af aftale mellem Aabenraa Kommune og Turistforeningen for Aabenraa og Grænselandet

18/29347

Sagsfremstilling

Vækstudvalget for Land og By skal i denne sag træffe beslutning om fornyelse af aftale mellem Aabenraa Kommune og Turistforeningen.

Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet er en forening med omkring 67 medlemmer, der omfatter et bredt spektrum af aktører inden for både restaurant, overnatning og oplevelsessegmentet. Foreningens formål er at fremme turismens interesser i samarbejde med organisationer, institutioner, virksomheder og turisterhvervet, i bestræbelserne på at tiltrække turister til Aabenraa & Grænselandet. Samtidig ønsker foreningen at fremme kendskabet til og interessen for Aabenraa Kommune turist- og kulturmæssigt.

Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet er blandt andet med til at bemande det digitale turistkontor i højsæsonen, sådan at der i juli og delvis i juni og august måned er bemanding 6 timer pr. dag. For uger med mindre aktivitet er der bemanding mandag til fredag fra kl. 10–13. Herudover er der adgang til turistbureauet uden bemanning.

Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet er desuden med til at arrangere guidede ture, vedligeholde hjemmesiden ”Visitaabenraa”, holde netværksmøder for turistaktører og deltage aktivt i lokale turist- og events som Kongelig Classic og krydstogsskibs besøg.

I december 2017 indgik Aabenraa Kommune en etårig aftale med Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet. Aftalen udløber med udgangen af 2018, og Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet ønsker en fornyelse af aftalen.

Ifølge aftalen yder Aabenraa Kommune en støtte til turistforeningen på 0,250 mio. kr. Midlerne er med til at sikre en levedygtig turistforening i Aabenraa Kommune, og anvendes på samme vilkår som de blev givet for 2018, sådan at der er tale om en forlængelse af aftalen.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Økonomi og afledt drift

Vækstudvalget for Land og By har i budget 2019-2022 afsat 0,256 mio. kr. under politikområdet ”Turisme” til aftale med Turistforeningen for Aabenraa og Grænselandet .

Indstilling

Kultur, Miljø og Erhverv indstiller, at Turistforeningen for Aabenraa & Grænselandet årligt modtager 0,250 mio. kr. i støtte fra Aabenraa Kommune til foreningens aktiviteter.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt.

Bilag

Bilag - Redegørelse for foreningens aktiviteter 2018

Punkt 178: Ændret anvendelse af det tidligere Bolderslev Plejecenter

18/25536

Sagsfremstilling

Aabenraa Kommune har som ejer, ansøgt om dispensation fra Planlovens § 19 til midlertidigt, at kunne anvende ejendommen Gammel Søndergade 20–20s, 6392 Bolderslev, det tidligere Bolderslev Plejecenter, til udlejning. Dispensationen skal muliggøre, at ejendommen kan benyttes til overnatning til håndværkere m.v. i tidsmæssigt kortere og længerevarende perioder, dog maksimalt 3 år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 2.09.a hvor planens formål og anvendelsesbestemmelser alene giver mulighed for ældreboliger, og det vil derfor kræve dispensation, såfremt de eksisterende boliger skal kunne udlejes til andet formål.

Planlovens § 19 giver, efter ændringen af loven den 15. juni 2017, kommunalbestyrelsen mulighed for, at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller, som i denne konkrete sag, tidsbegrænses til maksimalt 3. år.

Lokalplanen blev vedtaget i 1996 og den oprindelige baggrund var at give mulighed for, at der kunne opføres ældreboliger, og til at forbeholde områdets anvendelse til ældreboliger, fællesfaciliteter og bebyggelse hertil.

Bolderslev Plejecenter blev nedlagt omkring 2014 og står i dag ubenyttet hen.

I vurderingen af, om en eventuel dispensation vil kunne bidrage til en væsentlig ændret oplevelse af områdets karakter, herunder brug af de udendørs opholdsarealer i forhold til naboerne, skal det bemærkes, at forvaltningen vil stille vilkår om, at lejer skal udarbejde et ordensreglement for brugen af ejendommen, herunder også de udendørs opholdsarealer, som inden indgåelse af lejekontrakten skal godkendes af forvaltningen.

Der er tilkørsel til ejendommen fra Gammel Søndergade via Søndergade, og parkeringsarealerne ligger i direkte tilknytning til ejendommens hovedindgang. Der kan ikke ske kørsel videre ind på ejendommen eller rundt om bebyggelsen. Trafikmønstret til og fra ejendommen vurderes ikke til at give kapacitetsproblemer på det offentlige vejnet.

Det er forvaltningens vurdering, at anvendelse af ejendommen til overnatning af håndværkere m.v. er at sidestille med det boligformål, som lokalplanen giver mulighed for i dag uagtet, at der er tale om en anden personkreds, og det vurderes, at en dispensation ikke vil bidrage til en væsentlig ændret oplevelse af områdets karakter.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Lovgrundlag

Planlovens § 19 stk. 1.

En dispensation følger ejendommen, ikke ansøger.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 2.09.a.

Høring/udtalelse

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos 16 naboer.

Fra naboorienteringen er der indkommet to bemærkninger, som overordnet er positive overfor, at der kommer liv i ejendommen.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at der meddeles en midlertidig 3-årig dispensation som ansøgt.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 179: Lukket: Lukket - Prioritering af nye parcelhusgrunde

18/29912

Punkt 180: Orientering om områdefornyelse - Nord

18/11697

Sagsfremstilling

I august 2015, fik Aabenraa Kommune af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet meddelt reservation på 6 mio. kr. til områdefornyelse af den nordlige del af Aabenraa bymidte. I efteråret 2016 blev arbejdet med at udarbejde program for områdefornyelsen igangsat. Den 26. april 2017 blev programmet godkendt i Byrådet, programmet er efterfølgende sendt til Ministeriet, der i maj 2017 godkendte programmet.

På mødet vil der blive orienteret om status på områdefornyelsen. Orientering om områdefornyelsen indgår fremover som fast punkt på Vækstudvalget for Land og Bys møder.

Orientering om områdefornyelsen vil, i de tilfælde der er et beslutningspunkt om Områdefornyelse Nord på dagsordenen, indgå i dette.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Punkt 181: Orientering om områdefornyelse - Syd

18/11697

Sagsfremstilling

Orientering om status for områdefornyelse Aabenraa Syd.

Orientering om områdefornyelsen har siden januar 2016 indgået som fast punkt på møderne i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Orientering om områdefornyelsen vil, i de tilfælde der er et beslutningspunkt om områdefornyelse Syd på dagsordenen, indgå i dette.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Punkt 182: Orientering om områdefornyelse Løjt

16/29531

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer på mødet om status på arbejdet med områdefornyelsens anlægsprojekter i Løjt Kirkebys historiske bymidte.

En medarbejder fra forvaltningen deltager på mødet.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Punkt 183: Orientering om status for områdefornyelse i mindre byer

18/11697

Sagsfremstilling

Orientering om status for områdefornyelsen i byerne indgår som fast punkt på Vækstudvalget for Land og Bys møder. På nuværende tidspunkt drejer det sig om Løjt, Tinglev og Bolderslev.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Punkt 184: Orientering fra formand og direktør

18/11697

Sagsfremstilling

- Lokalplan vedr. Boligområde ved Gamle Tøndervej – klage.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

Taget til efterretning.

Punkt 185: Eventuelt

18/11697

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-09-2018

-