

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget d. 20-06-2017

Mødedato Tirsdag d. 20. juni 2017 kl. 14:00

Mødested Lokale 123, Skelbækvej

Mødedeltagere Philip Tietje, Martin Ugilt Thomsen, Christian Gramstrup
Lauridsen, Jens Nicolai Wistoft, Helga Nørgaard, Erwin
Andresen, Erik Uldall Hansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan nr. 88.....	4
Dispensation fra lokalplan nr. 61 § 9.3 vedrørende vinduesarealer og tildækningsgrad.....	6
Ansøgning om dispensation, lokalplan nr. 33.....	8
Gennemgang af reservationer til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder - vedtagelse.....	9
Forslag til Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen - tillæg til '.....	10
Lukket: LUKKET - Pulje til landsbyfornyelse, over 75.000 kr.....	12
Orientering fra formand og direktør.....	13
Eventuelt.....	14

Punkt 148: Godkendelse af dagsorden

17/1806

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

- Vækst- og Udviklingsudvalget
- Tirsdag den 20. juni 2017 kl. 14.00

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Godkendt.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Punkt 149: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan nr. 88

16/12897

Sagsfremstilling

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og et forslag til lokalplan nr. 88 for et erhvervsområde nord for Hjordkær har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 11. april 2017 til den 7. juni 2017.

I forbindelse med den offentlige høring indkom der 11 høringssvar. Der er høringssvar fra 3 myndigheder, 1 landbrugsvirksomhed, Danmarks Naturfredningsforening og 6 lodsejere, herunder en underskriftsindsamling med 15 underskrifter. Derudover er der bemærkninger fra rådgiver og forvaltningen.

Høringssvarene omhandler bemærkninger til trafikale forhold, virksomhedsstøj, herunder byggepladsstøj, vandforhold, bebyggelsens afskærmning og udseende, ejendomsværdier samt udnyttelse af overskudsenergi og genanvendelse af overfladevand.

Der er ikke indkommet indsigelser fra andre myndigheder, der medfører at kommuneplantillæg og lokalplan ikke kan vedtages endeligt.

Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat, der indeholder et resumé af høringssvarene, forvaltningens bemærkninger hertil og forslag til beslutning. Heri indgår forslag til ændringer og justeringer af planen. Der vil på mødet kunne blive fremlagt yderligere ændringsforslag som følge af ønsker fra bygherre.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne ikke er af et sådant omfang at planerne skal fremlægges på ny.

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse i forhold til miljøvurderingslovens § 13. Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen kommuneplantillægget og lokalplanen.

Sagen afgøres i byrådet.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2016– lov om planlægning samt ny planlov, der trådte i kraft 15. juni 2017.

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkret projekter.

Planmæssige forhold

Området udlægges med rammeområde 2.2.017.E til erhvervsformål i form af arealkrævende og strømforbrugende virksomhed.

Rammeområde 2.9.005.V (vindmøller) udgår.

Hovedparten af området overføres fra landzone til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2015 vedtages endeligt med de ændringer som er foreslået i høringsnotat, **at** lokalplan nr. 88 vedtages endeligt med de ændringer som er foreslået i høringsnotat, og **at** den sammenfattende redegørelse i forhold til miljøvurderingsloven vedtages og offentliggøres sammen med kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan nr. 88.

Beslutning Økonomiudvalget den 20-06-2017

Anbefales godkendt.

Udlevering af justeret side 3 i høringsnotatet.

Afbud: Svend Hansen Tarp og Lars Kristensen.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Anbefales godkendt med den bemærkning at høringsnotat side 3 er revideret og udleveret på mødet.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Bilag

Høringsnotat - endelig vedtagelse af lokalplan nr. 88

Punkt 150: Dispensation fra lokalplan nr. 61 § 9.3 vedrørende vinduesarealer og tildækningsgrad

17/1162

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelse af Cimbriaparken (etape 1) på ejendommen Haderslevvej 2, har forvaltningen modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 61 § 9.3.

Etape 1 omfatter opførelse af blok A, B og C.

Dispensationsansøgningen vedrører blok A/B som i stueplan omfatter en bygningsbase, hvori der indrettes dagligvarebutik. Oven på bygningsbasen opføres 2 boligblokke/tårne i 6 etager.

Lokalplan nr. 61 § 9.3 foreskriver, at bygningsbasens facader mod Haderslevvej og mod Gasværksvej i delområde D skal fremstå med mindst 25 % af facadearealet som vindues- og indgangspartier. Vinduespartierne må ikke fuldstændig tilklæbes eller tildækkes, dog kan mindre dele dekoreres med klæbefilm, nedhængte skilte eller lignende.

Baggrunden for bestemmelsen er et ønske om, at bygningsbasen kommer til at fremstå åben og indbydende, med variation i de lange facadepartier og hvor livet i butikkerne kan følges i facaden.

Ansøger ønsker at udføre store dele af vinduespartierne i facaderne mod Haderslevvej og Gasværksvej, med en bagvedliggende ubrudt bagmur i beton.

Det betyder, at vinduespartierne reelt ikke får funktion som vindue med lysindfald og gennemsigtighed. Vinduespartierne vil blot være en glasflade på facaden med en lukket mur bagved.

På facaden mod Gasværksvej vil der i det ansøgte projekt blive etableret reelt vinduesareal med gennemsigtighed svarende til 15,6 % af facadearealet. De øvrige "glasfelter" ønskes udført med ugennemsigtig emaljeret glas og en bagvedliggende betonmur. Se bilag 3.

Mod Haderslevvej vil der i facaden tilsvarende blive etableret reelt vinduesareal med gennemsigtighed svarende til 3,5 % af facadearealet. De øvrige "glasfelter" på facaden vil blive udført med ugennemsigtig emaljeret glas og en bagvedliggende bagmur. Se bilag 4.

Begrundelsen for dispensationsansøgningen er, at den kommende dagligvarebutik ønsker så få søjler i butikken som muligt af hensyn til butiksindretningen.

Et reduceret antal af søjler medfører, at der skal laves en gennemgående bagmur uden mulighed for etablering af vindueshuller i facaden mod Gasværksvej og Haderslev i det omfang lokalplan nr. 61 § 9.3 foreskriver. Nærmere beskrivelse fremgår af bilag 5.

Ansøger har dog fremlagt dokumentation for, at der senere vil kunne etableres reelle vinduesåbninger i de to facader under forudsætning af, at der på det tidspunkt udføres en søjle/bjælke konstruktion inde i bygningen langs facadebagmuren. Se bilag 1. Nærmere redegørelse for en fremtidig løsning og det deraf nødvendige arbejde fremgår af bilag 5.

I facaden mod Gasværksvej kan der senere etableres vinduesåbninger med et areal svarende til max. 25,0 % af facadearealet. Denne udformning vil overholde bestemmelserne i lokalplan nr. 61 § 9.3.

Tilsvarende kan der i facaden mod Haderslevvej senere etableres vinduesåbninger med areal svarende til max. 19,9 % af facadearealet. På denne facade vil det altså heller ikke på et senere tidspunkt være muligt at opfylde lokalplanens krav om 25 %. Se bilag 2.

Det er forvaltningens vurdering, at den manglende etablering af reelle vinduespartier i bygningsbasens facader mod Gasværksvej og Haderslevvej medfører, at bygningsbasen vil fremstå som en lukket kasse, der ikke frembyder åbenhed og liv i facaden, som det er intentionen med bestemmelsen i § 9.3.

Selvom ansøger har fremlagt dokumentation for, at det statisk kan eftervises, at der senere kan etableres vinduesåbninger i en sådan grad, at lokalplanen tilnærmelsesvis kan overholdes, bør det overvejes om det reelt er sandsynligt, at de nødvendige konstruktionsændringer senere vil blive udført og dermed ændre bygningsbasens udtryk.

Løsningsforslag 1

Der meddeles afslag til det ansøgte, idet bygningsbasen vil fremstå som en lukket kasse, der ikke frembyder åbenhed og liv i facaden.

Det vurderes, at sandsynligheden for, at der på et senere tidspunkt vil blive etableret reelle vinduesåbninger der kan "åbne" facaden er lille.

Løsningsforslag 2

Der meddeles dispensation til det ansøgte.

Dispensationen begrundes med, at "glasfelterne" vil bidrage til at skabe variation i facaden og visuelt give indtryk af reelle vinduespartier, til trods for den manglende gennemsigtighed og fornemmelse af liv i butikken.

Der lægges vægt på, at lokalplanen åbner mulighed for en vis grad af tildækning af vinduespartierne og at "glasfelterne" er placeret harmonisk i facaden.

Endvidere tillægges det betydning, at det senere vil være muligt, at etablere reelle vinduesåbninger og dermed "åbne" de to facader mere op ved eventuel indretning af andre butikformer end dagligvarebutik.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Planlovens § 19. Det vurderes, at bestemmelsen, der søges om dispensation fra, ikke er en del af lokalplanens principper, hvorfor der er hjemmel til at meddele dispensation.

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 61.

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2203741_1418645722189.pdf

Høring/udtalelse

Der er ikke foretaget naboorientering.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at der meddeles afslag til det ansøgte jf. løsningsforslag 1.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Der meddeles dispensation med følgende vilkår:

- At der etableres vinduer som opfylder lokalplanens krav, når der ikke længere er dagligvarebutik i stueetagen.
- At facaderne mod Gasværksvej og Haderslevvej bearbejdes arkitektonisk med let beklædning, beplantning, belysning eller lign efter et projekt godkendt af kommunen.

Erik Uldall Hansen (A) undlod at stemme.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Bilag

Bilag 1 Indretningsplan med ændringstiltag

Bilag 2 Facade mod syd og vest (forslag til fremtidig udformning)

Bilag 3 Facade mod Gasværksvej (som ansøgt)

Bilag 4 Facade mod Haderslevvej (som ansøgt)

Bilag 5 Dispensationsansøgning/redegørelse

Bilag 6 Situationsplan

Punkt 151: Ansøgning om dispensation, lokalplan nr. 33

17/13316

Sagsfremstilling

I forbindelse med planer om opførelse af boligbebyggelse på ejendommen Gammel Flensborgvej 22, Aabenraa, søges der om dispensation fra § 5.3 i lokalplan nr. 33.

I henhold til lokalplanens bestemmelser, skal vejadgang til de bagvedliggende boliger ske fra Gammel Flensborgvej.

Der søges om dispensation til at etablere en vejadgang fra Stegholt (vejen bag om EUC Syd).

I lokalplanen er det forudsat, at vejadgangen etableres fra Gammel Flensborgvej, forbi nordfacaden på det nuværende enfamiliehus på Gammel Flensborgvej 22.

Løsningsforslag 1:

Der meddeles dispensation som ansøgt.

Den meddelte dispensation fra lokalplan nr. 33 begrundes med, at det skønnes at dispensationen ikke vil ændre området karakter i væsentlig grad. Der henvises til at der i forvejen er flere ejendomme, som har vejadgang til Stegholt.

Placering og udførelse/opbygning af overkørsel skal ske efter aftale med VEJ.

Beplantning mod Stegholt skal bibeholdes, bortset fra strækningen hvor overkørslen etableres.

Løsningsforslag 2:

Der meddeles afslag på ansøgningen. Afslaget begrundes med, at der på grund af trafikale forhold i området (bivej til Stegholt), ikke ønskes etableret yderligere overkørsler til vejen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, § 19, hvorefter kommunen kan meddeles dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 33, som er udarbejdet i forbindelse med planer om opførelse af 5 punkthuse mellem Stegholt og Gammel Flensborgvej.

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1363708_APPROVED_1302678691256.pdf

Økonomi og afledt drift

Ingen

Høring/udtalelse

Der har været udsendt naboorientering, og der er modtaget bemærkninger fra Ejerforeningen Fjordgården 2, se bilag

Forvaltningen har ud fra de modtagne bemærkninger vurderet, at der kan etableres forsvarlige til- og frakørselsforhold til Stegholt.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

At løsningsforslag 1 vedtages.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Godkendt.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Bilag

Oversigtskort fra GIS

Indsigelser - bemærkninger fra Ejerforeningen

Gammel Flensborgvej 22

Punkt 152: Gennemgang af reservationer til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder - vedtagelse

17/8807

Sagsfremstilling

Denne sag var på Vækst- og Udviklingsudvalgets møde d. 8. juni 2016, hvor vurderingen blev fremlagt og drøftet. Nu er sagen til beslutning.

Baggrund

Alle Danmarks kystkommuner har modtaget påbud om at udføre en gennemgang af kommuneplanrammer udlagt til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder inden 15. juli 2017. Efterfølgende skal der ske en ophævelse af reservationer, der ikke er aktuelle jf. planlovens § 11 f, stk. 1 og 2 i forbindelse med næste kommuneplanrevision. Oprydningen omfatter kun arealer der ikke er omfattet af lokalplaner, men kommunerne opfordres også til at oplyse om de lokalplanlagte arealer.

I Aabenraa Kommune er der tale om ca. 40 kommuneplanrammer, der skal gennemgås. I gennemgangen skal der indgå en vurdering af områdets aktualitet og om området er helt eller delvist udnyttet.

Gennemgang og vurdering

Kultur, Miljø & Erhverv har foretaget vurdering af områderne. Vurderingen er vedhæftet i bilag.

Gennemgangen viser, at der i Aabenraa Kommune er 1 ramme for anlæg til ferie- og fritidsformål der ikke er fuldt udnyttet og lokalplanlagt. Det vurderes, at rammen kan reduceres i dialog med brugerne af arealet.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at vurderingen af de udlagte områder til ferie- og fritidsformål godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Godkendt.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Bilag

Gennemgang og vurdering af udnyttelse og aktualitet ferie fritidsområder Aabenraa Kommune

Punkt 153: Forslag til Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen - tillæg til Vækststrategi 2016-28

17/8809

Sagsfremstilling

Med modernisering af planloven, med ikrafttrædelse 15. juni 2017, har kommunerne fået nye muligheder i kystnærhedszonen.

Blandt andet kan landets kystkommuner nu udpege særlige udviklingsområder samt omplacere og nyudlægge sommerhusområder.

For at udnytte mulighederne skal emnerne være behandlet i en planstrategi, der skal i offentlig debat i 8 uger.

På den baggrund er forslag til Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen – tillæg til Vækststrategi 2016-28. Den erstatter ikke Vækststrategien, men supplerer den med konkrete udpegninger i forhold til fysisk planlægning og de nye muligheder.

Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen indeholder et oplæg til debat.

De konkrete udpegninger af områder sker efter debatperioden i forbindelse med udarbejdelse af en ansøgning til Erhvervsministeriet. Efterfølgende skal Folketinget vedtage et landsplandirektiv, der endeligt omplacere og udlægge eventuelle nye sommerhusgrunde samt udpeger udviklingsområder.

Foreløbig udmelding fra Erhvervsministeriet er, at landsplandirektiv kan forventes udstedt senest efterår 2018. Ansøgningsfrist til Erhvervsministeriet er sat til 15. oktober 2017.

For at imødekomme ansøgningsfristen er det tidsmæssigt ikke muligt at udskyde vedtagelse af forslag.

Sommerhusområder

Aabenraa Kommune ønsker at benytte sig af muligheden for at udlægge nye sommerhusområder.

I Aabenraa Kommune er der omkring 875 sommerhuse, hvoraf langt de fleste er beliggende i attraktive områder ved kysten. Aabenraa Kommune har ikke så mange sommerhuse som kommunens størrelse, beliggenhed og lange kyststrækning lægger op til.

Temaplanstrategien arbejder derfor for, at Aabenraa Kommune skal tildeles flere sommerhusgrunde.

Der er udpeget tre områder i Loddenhøj, Skarrev og Kollund Østerskov hvor der samlet set vurderes at være plads til op til ca. 160 sommerhuse.

Eksisterende kommuneplanramme Loddenhøj anbefales reduceret mod vest på baggrund af ønske fra ejer.

Udviklingsområder

Aabenraa Kommune ønsker at benytte sig af muligheden for at udpege udviklingsområder. I forslag til tillæg er der peget på forskellige typer af udviklingsområder, som også spænder fra meget konkrete udpegede arealer til mere overordnede områder, som skal defineres nærmere.

De meget konkrete udpegninger er et nyt område til boliger ved Hostrupskov og udvikling af turismefaciliteter ved Krusmølle. Arealet i Hostrupskov er delvist udpeget som potentielt fremtidigt område til byzone i Kommuneplan 2015.

Der er desuden peget på ønskede udviklingsmuligheder ved Dyrhave, nordøst for Aabenraa by.

Udviklingsområderne omkring Løjt, Stubbæk og i bæltet fra Kollund-Sønderhav-Rønshoved er af mere overordnet karakter, og her er behov for en nærmere udpegnings i forbindelse med en endelig ansøgning.

Lovgrundlag

Forslag L 121 til Lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger.

Bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Planmæssige forhold

Planstrategi

Jf. Planloven §23a skal Byrådet inden udgangen af den første halvdel af valgperioden offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen (Planstrategi). For Aabenraa Kommune er det Sund Vækst – Vækststrategi 2016-28.

Byrådet kan herudover offentliggøre en planstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt (§ 23 a, stk. 1). Udpegning af udviklingsområder og omlægning af sommerhusområder skal ske med baggrund i en planstrategi, evt. i form af et tillæg.

Planstrategien skal indeholde

- oplysninger om den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen
- byrådets vurdering af udviklingen
- byrådets strategi for udviklingen, samt
- beslutning om i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres.

Miljøvurdering

Temaplanstrategien er blevet screenet i forhold til miljøvurderingsloven. Strategien vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med forslag til strategi.

Høring/udtalelse

Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen sendes i offentlig debat i perioden 29. juni – 25. august 2017.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at der i forslag til strategi udlægges nye sommerhusgrunde i Kollund Østerskov, Skarrev og Loddenhøj,

at der i forslag til strategi reduceres i eksisterende kommuneplanramme 1.7.003.S for sommerhusområde Loddenhøj mod vest,

at der i forslag til strategi udlægges overordnede udviklingsområder omkring lokalbyerne Stubbæk, Løjt Kirkeby og i bæltet Kollund-Sønderhav-Rønshoved,

at der i forslag til strategi udlægges udviklingsområder omkring Aabenraa i Dyrhave og Hostrupskov,

at der i forslag til strategi udlægges udviklingsområde omkring Krusmølle,

at der ikke udarbejdes miljøvurdering, og

at forslag til Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen godkendes endeligt og udsendes i offentlig debat i 8 uger.

Beslutning Økonomiudvalget den 20-06-2017

Anbefales godkendt.

Afbud: Svend Hansen Tarp og Lars Kristensen.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Anbefales godkendt.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Bilag

Forslag til Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen

Bilag 1 - Natur-, landskabs- og miljøinteresser

Bilag 2 - Miljøscreening

Punkt 154: Lukket: LUKKET - Pulje til landsbyfornyelse, over 75.000 kr.

14/5146

Punkt 155: Orientering fra formand og direktør

17/1806

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Intet.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.

Punkt 156: Eventuelt

17/1806

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 20-06-2017

Intet.

Afbud: Christian Gramstrup Lauridsen, Martin Ugilt Thomsen.