

REFERAT Vækstudvalget for Land og By d. 14-06-2019

Mødedato Fredag d. 14. juni 2019 kl. 12:00

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
Budget 2020-2023 for Vækstudvalget for Land og By.....	4
Formandsbeslutning vedrørende Skolegade 11, Kliplev.....	6
Tilføjelse til retningslinje for Landdistrikternes materialepulje.....	7
Orientering om handleplan for lokalsamfund i landdistrikterne.....	8
Foroffentlighed - planlægning for hotel i Fiskergade.....	9
Forslag til Lokalplan nr. 109, Kommuneplantillæg nr. 30 samt miljøvurdering - Ejendom ved Storet.....	10
Lokalplan nr. 115 Boligområde ved Vennersminde. Oplæg til reduceret antal grunde.....	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 90-1 Hærvejsskolen.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 88-1 Erhvervsområde nord for Hjordkær.....	15
Dispensationsansøgning Jens Terp-Nielsens Vej 7, Aabenraa.....	16
Orientering om områdefornyelse – Nord.....	18
Orientering om områdefornyelse - Syd.....	19
Orientering om status for områdefornyelse i mindre byer.....	20
Orientering fra formand og direktør.....	21
Eventuelt.....	22

Punkt 92: Godkendelse af dagsorden

19/859

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

- Vækstudvalget for Land og By
fredag den 14. juni 2019 kl. 12.00

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at dagsorden godkendes.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 93: Budget 2020-2023 for Vækstudvalget for Land og By

19/36041

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har den 19. marts 2019 godkendt budgetprocessen for 2020-2023. Modsat tidligere år, er der ikke givet en rammeudmelding til de stående udvalg i april på driften, idet der afventes resultat af økonomaftalen og Økonomiudvalgets behandling af påvirkning fra tekniske korrektioner.

Vækstudvalget skal inden 21. juni aflevere følgende:

- Eventuelle udfordringer indenfor budgetrammen, som skal løses i det enkelte udvalg
- Tekniske korrektioner jf. retningslinjer for Tekniske korrektioner 2018-2021
- Eventuelle omprioriteringer indenfor udvalget
- Engangsønsker til den samlede pulje på 13.3 mio. kr. for Aabenraa Kommune.

Der er i bilag 1.1 vedlagt et samlet budgetnotat.

Basisbudget:

Vækstudvalget for Land og By har et rammebudget. Der er ingen udfordringer i basisbudgettet i form af f.eks. kontrakter eller nye større opgaver, der ikke er finansieret.

Basisbudgettet kan ses samlet i tabel 1.1. Rammen indeholder det vedtagne budget 2019-2022 korrigeret for byrådsændringer, bevillingskontrol og udvalgets egne beslutninger frem til 31.05.2019.

Tabel 1.1 spillerum 1 for Vækstudvalget for Land og By(1.000 kr.)

	2018-pris	2019 priser (1.000 kr.)				
(Spillerum 1)	Regnskab 2018	Oprindeligt budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
Arealforvaltning	-146	-120	-120	-120	-120	-120
Byfornyelse	512	812	812	812	812	812
Fysisk planlægning	1453	1340	1340	1340	1340	1340
Landdistrikter	896	1261	1261	1261	1261	1261
Turisme	2351	2222	2222	2222	2222	2222
Driftsudgifter i alt	5066	5516	5516	5516	5516	5516

Forvaltningen har ingen indstillinger til omplaceringer eller tekniske korrektioner i basisbudgettet.

Engangsønsker

I bilag 1.2 fremgår oversigt over engangsønsker for samlet 3,233 mio. kr. Udvalget skal udpege de ønsker der skal fortsætte til behandling af budget 2020-2023 i Økonomiudvalget.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at budgetnotat for Vækstudvalget for Land og By godkendes, og

at engangssønsker for 2020, der skal videresendes til behandling i Økonomiudvalget udvælges.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Jette Julius Kristiansen (O) fremsætter følgende ændringsforslag:

Der fremsendes et engangssønske om 3 mill. Kr. til friluftsbadet i Bylderup-Bov med baggrund i den vedtagne udviklingsplan for Ålandet.

For ændringsforslaget stemmer Jette Julius Kristiansen (O).

Imod stemmer Philip Tietje (V), Søren Frederiksen (V), Erik Uldall Hansen (A) Egon Madsen (A) og Erwin Andresen (S) med den begrundelse at ønsket rettelig hører hjemme i Kultur- og Fritidsudvalget.

Dermed bortfalder ændringsforslaget.

Indstillingen blev godkendt, idet engangssønskerne fremsendes i prioriteret rækkefølge som opstillet i bilaget.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Bilag 1.1 Budgetnotat for Vækstudvalget for Land og By

Bilag 1.2 engangssønsker 2020

Punkt 94: Formandsbeslutning vedrørende Skolegade 11, Kliplev

19/36520

Sagsfremstilling

I forbindelse med de igangværende arbejder på Skolegade 11 i Kliplev, er der på grund af sagens hastende karakter truffet formandsbeslutning om, at der kan igangsættes arbejder med det formål at kunne lægge grundarealet i niveau med de omkringliggende P-arealer ved hallen.

Konkret afgraves og bortskaffes råjord og de på stedet liggende grusbelægninger genanvendes og indbygges til niveau med de tilstødende asfaltarealer. Samtidig fjernes en støttemur og et læhegn.

Beslutningen indebærer, at der anvises et budget til formålet finansieret via landdistriktsmidler på 0,065 mio. kr.

Indstilling

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

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 95: Tilføjelse til retningslinje for Landdistrikternes materialepulje

17/10300

Sagsfremstilling

Formålet med Landdistrikternes materialepulje er at understøtte udviklingen af landdistrikterne ved at støtte lokale frivillige projekter.

Med afsæt i de seneste ansøgningsrunder er der forslag om at tilføje til retningslinjen for Landdistrikternes materialepulje.

Vækstudvalget for Land og By skal træffe beslutning om tilføjes til retningslinjen.

Der har været flere ansøgninger, som har fået afslag, da deres aktivitet ligger på privat ejendom og dermed falder udenfor puljens rammer. Det kan have betydning for mindre lokalsamfund, som ikke har andre arealer til rådighed eller for projekter, som giver nye muligheder i et lokalsamfund.

En risiko ved at give tilskud til projekter på privat ejendom er, at det kan være sværere at sikre at projektet fastholdes til gavn for lokalsamfundet. Der kan opstå sager, hvor lokale bliver uenige, privat salg og stigning i privat ejendomsverdi. Andre fonde yder tilskud til projekter på privat ejendom, hvis foreningen kan fremvise en lejekontrakt.

Forvaltningen anbefaler at fastholde kravet om, at projektet i udgangspunkt skal foregå på en offentlig tilgængelig og selvejede eller kommunal ejendom uden for byerne Aabenraa og Rødekro, men med tilføjelse, at

- projekter på privat ejendom, som er offentlig tilgængelige og har en lejekontrakt kan få et mindre tilskud.

Vækstudvalget skal træffe beslutning om varighed af lejekontrakt og beløbsstørrelse. Forvaltningen foreslår følgende muligheder:

Varighed af lejekontrakt

1. 5 år
2. 10 år
3. 15 år

Beløb

- A. 0,015 mio. kr.
- B. 0,025 mio. kr.
- C. 0,035 mio. kr.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at model 2B godkendes, hvor foreninger skal fremvise en lejekontrakt på minimum 10 år og maksimalt kan modtage et beløb på 0,025 mio. kr. , og

at ændringen tilføjes retningslinjen for Landdistrikternes Materialepulje.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Udvalget besluttede model 2C - 10 årig lejekontrakt, beløbstørrelse 0,035 mio. kr.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 96: Orientering om handleplan for lokalsamfund i landdistrikterne

19/29818

Sagsfremstilling

Forvaltningen er i gang med at udarbejde en handleplan for lokalsamfund i landdistrikterne.

Den 21. maj 2019 var der møde om handleplanen med Det fælles udviklingsråd, lokale frivillige og politikere.

Forvaltningen vil give en kort opfølgning på mødet og orientering om den videre proces.

Indstilling

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

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 97: Foroffentlighed - planlægning for hotel i Fiskergade

19/21268

Sagsfremstilling

Der er et behov at igangsætte planlægning for hotel med 32 værelser indrettet i eksisterende bebyggelse i Fiskergade, Aabenraa. Rammeområdet planlægges derfor til også at omfatte publikumsorienteret serviceerhverv i form af hoteldrift, der kan indpasses i miljøklasse 1-3. Før planlægningsarbejdet igangsættes, indkaldes der ideer, forslag og bemærkninger, jf. planlovens § 23c. Når denne idéfase er afsluttet vil der blive udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan for området, planlagt til udsendelse i offentlig høring i efteråret 2019.

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. Tidfristen for indkaldelse af ideer og forslag er mindst 2 uger. Bekendtgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Planmæssige forhold

Området er beliggende i byzone.

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 1.1.011.C Søndertorv – Nyvej. Området er udlagt til centerområde med en specifik anvendelse: Bycenter. Offentlige formål, kulturelle formål, boliger, erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Kommuneplanrammen giver mulighed for miljøklasse 1-2. Hoteller er miljøklasse 3-5. Et mindre hotel som det, der ønskes planlægning for, er vurderet til miljøklasse 3.

Det planlagte område er omfattet af lokalplan M79, der ikke giver mulighed for at etablere hotel i stueplan. Lokalplan M79 indeholder kun anvendelsesbestemmelser for stueetagen og facaderegulerende bestemmelser, og ikke bestemmelser for byggeriets omfang og de øvrige etagers anvendelsesmuligheder. Hotellet medfører endvidere et større parkeringsbehov end de nuværende boliger.

Ændring af områdets anvendelse til hotel medfører derfor behov for, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at etableringen af et hotel passer fint ind i intentionerne for en levende bymidte og den pågående områdefornyelse. En lokalplan for området bør derfor kunne fremmes.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at der indkaldes ideer og forslag for området i henhold til planlovens § 23c, med en tidsfrist for indsendelse af ideer og forslag på mindst 2 uger.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Indkaldelse af idéer og forslag

Punkt 98: Forslag til Lokalplan nr. 109, Kommuneplantillæg nr. 30 samt miljøvurdering - Ejendom ved Storetorv

17/35225

Sagsfremstilling

Der fremlægges forslag til Lokalplan nr. 109 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 30 samt miljøvurdering for en ejendom beliggende Storetorv 7 i Aabenraa.

Planklagenævnet har den 20. juni 2017 truffet afgørelse om, at kommunens indirekte tilladelse til etablering af et diskotek i ejendommen Storetorv 7 ikke er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan M79. I afgørelsen er der lagt til grund, at et diskotek ikke kan sidestilles med en restaurant.

Forholdet vil blive juridisk lovliggjort ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 109, der viderefører bestemmelser fra gældende lokalplan M79 med tilføjelsen om, at der kan etableres diskotek i ejendommen.

Formålet med lokalplanen er således at sikre mulighed for etablering af publikumsorienteret serviceerhverv i bebyggelsens stueetage, herunder restaurant, diskotek og natklub, samt detailhandel i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker og publikumsorienteret serviceerhverv. Endvidere er formålet at sikre etablering af støjdæmpende foranstaltninger ved etablering af restauranter, diskoteker, natklubber og lignende.

Forvaltningen har vurderet, at placeringen af et mindre diskotek passer ind i restaurationsområdet omkring Storetorv. På workshoppen, der blev afholdt i december 2018, blev der fremlagt forskellige scenarier for fremtidige placeringer af diskoteker i Aabenraa bymidte og fremlagt ideer for en kommende helhedsplan for emnet. Forvaltningen finder, at der fortsat skal arbejdes med en samlet helhedsplan, men at dette ikke kan nås i sammenhæng med lokalplan nr. 109, idet formålet med lokalplanen er, at søge lovliggørelse af det forhold som Planklagenævnet har truffet afgørelse om ikke var lovligt efter Lokalplan M 79.

Planforslagene er blevet screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. På baggrund af screeningen, er der udarbejdet en miljøvurdering af forslagene med fokus på støjforhold. Miljøvurderingen fremlægges i offentlig høring samtidig med planforslagene.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af rammeområde 1.1.009.C, der udlægger området til bycenter, dagligvare- og udvalgswarebutikker, offentlige formål, kulturelle formål, boliger, erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser.

Med Kommuneplantillæg nr. 30 udvides anvendelsesmulighederne med publikumsorienterede serviceerhverv langs Rådhusgade, Søndergade og Sønderortov, ligesom det gøres muligt at etablere virksomheder i miljølasse 1-3, frem for 1-2, som er tilfældet i dag. Ovenstående ændringer gør det muligt at etablere diskotek i ejendommen Storegade 7.

Høring/udtalelse

Der er indkaldt idéer og forslag forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget fra den 24. april 2018 til den 22. maj 2018. Der indkom ingen idéer og forslag under høringen.

Aabenraa Kommune afholdte derfor en proces med indkaldelse af interessenter til en workshop, således at byrådet kan få et bedre grundlag for planlægningen af restaurationsvirksomheder i bymidten herunder diskoteker, natklubber og lignende. Interessenterne var byens restaurationsvirksomheder, ejendomsejere, ejendomsmæglere og de unge, der bruger bymidtens restaurationsliv.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 30 fremlægges i offentlig høring i 8 uger, at forslag til Lokalplan nr. 109 fremlægges i 8 uger, og at miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 30 samt Lokalplan nr. 109 fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Udvalget besluttede en redaktionel rettelse i 3.3.

Anbefales godkendt.

For stemte: Philip Tietje (V), Jette Julius Kristiansen (I), Søren Frederiksen (V) og Erwin Andresen (S)
Imod stemte: Egon Madsen (A) og Erik Uldall Hansen (A).

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 30

Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan nr. 109

Punkt 99: Lokalplan nr. 115 Boligområde ved Vennersminde. Oplæg til reduceret antal grunde

17/30703

Sagsfremstilling

Et forslag til Lokalplan nr. 115 for et boligområde ved Vennersminde har været offentligt fremlagt fra den 20. februar 2019 til den 20. marts 2019. Området ligger i den vestlige ende af Stolligvej. Lokalplanforslaget omhandler mulighed for at etablere 27 byggegrunde.

I forbindelse med høringen indkom der flere høringsvar fra beboerne i området omkring lokalplanområdet. Beboerne gjorde indsigelse mod de indblikgener som den østlige del af bebyggelsen vil medføre, reduceret udblik fra nogle ejendomme langs Stolligvej, at en del af bebyggelsen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen i forhold til den historiske vej Dimen og inden for skovbyggelinjen. Der var i øvrigt bekymring for håndtering af overfladevand, idet planforslaget ikke konkret indeholdt placering af et forsinkelsesbassin. Danmarks Naturfredningsforening (DN) og beboerne mente også, at boligerne kommer til at ligge så tæt på Fladstenfredningen, at denne vil blive påvirket negativt. Særligt de byggegrunde, der på udstykningsplanen var vist på skråningen ned mod fredningen. DN havde tilsvarende bemærkninger om fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet et udstykningsforslag vist på illustrationsplan dateret den 20. maj 2019. Planen viser et reduceret antal grunde, idet den østlige boligglomme er taget ud. Planen rummer således 20 grunde. Derved vil der kunne skabes en respektzone mod de nuværende boliger langs Dimen og langs Stolligvej. Denne respektzone kan udlægges som grønt område for bebyggelsen. Derved holdes fortidsmindebeskyttelseszonen ligeledes fri af bebyggelse. Med den ubebyggede respektzone vil bebyggelsen i den østlige del ikke længere ligge ned ad skråningen mod fredningen. I den vestlige del er terrænet ikke så skrånende og husrækken vil ligge i samme linje som det nuværende hus på ejendommen Stolligvej 6. Det kunne ligeledes overvejes om bebyggelsesprocenten på de nederste grunde skal ændres fra maks. 40 til maks. 30. Dette vil gøre bebyggelsen mere åben og vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 25 samtidigt undlades.

Løsningsforslag

1. At forvaltningen udarbejder sagsfremstilling til kommende udvalgsmøde med henblik på at Lokalplan 115 vedtages endeligt med udstykningsplan som i planforslaget.
2. Forvaltningen indstiller, at det ændrede udstykningsforslag sendes i høring i 2 uger hos de parter, der har gjort indsigelse til planforslaget. Efter høringen af disse parter behandles de indkomne høringsvar fra den offentlige høring og fra høringen af parterne med henblik på byrådets beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By

Planmæssige forhold

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.106.B. Området er udlagt til boligformål i form af åben lav og tæt lav boligbebyggelse. De bygningsregulerende bestemmelser fastsætter at der kan planlægges for bebyggelse med maksimal højde på 8,5 meter og 2 etager samt en maksimal bebyggelsesprocent på 30. I forslag til kommuneplantillæg nr. 25 er den maksimale bebyggelsesprocent på de nederste grunde maks. 40. Hvis denne mulighed udtages, vil byrådet kunne undlade, at vedtage kommuneplantillæg nr. 25.

Området er omfattet af 300 meter skovbyggelinje i forhold til skovarealer vest for Haderslev og øst for bebyggelsen på Dimen. Området ligger således ikke i direkte kontakt med disse skovarealer. Den sydøstlige del af området er omfattet af 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinje i forhold til den historisk ved Dimen. Området syd for lokalplanområdet er omfattet af Fladstenfredningen.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at det ændrede udstykningsforslag godkendes og sendes i høring i 2 uger hos de berørte parter inden forslag til Lokalplan nr. 115 Boligområde ved Vennersminde senere forelægges for Byrådet til beslutning om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Kort 1_1000 LP 115

LP 115 kortbilag 4

Punkt 100: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 90-1 Hærvejsskolen

18/6557

Sagsfremstilling

Et forslag til Lokalplan nr. 90-1 Hærvejsskolen har været offentligt fremlagt fra den 24. oktober til den 21. november 2018. Lokalplanen er et tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 90.

I forbindelse med høringen indkom der i alt 8 høringssvar. Høringssvarene omhandler hovedsagligt trafikforhold. Særligt forslaget om at der kan etableres parkeringspladser i Byggefelt B2 (idrætsformål) har givet anledning til indsigelser fra skolens og børnehavens bestyrelse samt fra Rødekro Udviklingsråd og Cyklistforbundet, Aabenraa afd. Det skyldes, at vejbetjeningen af disse parkeringspladser skal krydse skolens og børnehavens stiforbindelse fra nord. Der efterspørges ligeledes en helhedsplan for området – særligt for de trafikale forhold. Forvaltningen har endvidere forslag til ændring af vejforløb, terrænregulering og bygningshøjde på de mindre bygninger.

Høringssvarene er gennemgået i notat af 13. maj 2019.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af Lokalplan nr. 90, der aflyses med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 90-1. Området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke zoneforholdene.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at Lokalplan nr. 90-1 Hærvejsskolen vedtages endeligt med de ændringsforslag, som fremgår af notat af 13. maj 2019.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Anbefales godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Høringsnotat - endelig vedtagelse af lokalplan nr. 90-1 Hærvejsskolen

Punkt 101: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 88-1 Erhvervsområde nord for Hjordkær

18/37331

Sagsfremstilling

Et forslag til lokalplan nr. 88-1 Erhvervsområde nord for Hjordkær har været offentligt fremlagt i 4 uger fra den 3. april 2019 til den 1. maj 2019.

I forbindelse med høringen indkom der 3 høringssvar. De 2 høringssvar er fra Haderslev Stift og BaneDanmark og de oplyser blot, at de ikke har bemærkninger til planforslaget. Det sidste høringssvar er fra to beboere på Kassøvej, der gør indsigelse, da de ikke mener sig oplyst om, hvem der er byggherre. Forvaltningen kan oplyse, at det 11. april 2018 på et åbent arrangement på rådhuset blev oplyst, hvem der opfører et datacenter i det pågældende planområde. Det er ikke normal praksis, at indskrive firmanavne i lokalplaner.

Høringssvarene giver ikke anledning til at foretage ændringer i den endelige lokalplan nr. 88-1.

På baggrund af, at der ikke er indkommet væsentlige indsigelser til planforslaget, kan Vækstudvalget for Land og By vedtage lokalplanen endeligt uden at vedtagelsen oversendes til beslutning i Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 88-1 er et tillæg til lokalplan nr. 88. De bestemmelser i lokalplan nr. 88 som afløses af nye bestemmelser i lokalplan nr. 88 aflyses. Begge lokalplaner vil være gældende for området.

Med den endelige vedtagelse justeres byzonegrænsen i den østlige del af området.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller, at forslag til lokalplan nr. 88-1 Erhvervsområde nord for Hjordkær vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 88-1 Erhvervsområde nord for Hjordkær

Punkt 102: Dispensationsansøgning Jens Terp-Nielsens Vej 7, Aabenraa

18/9202

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en mindre kontorbygning i 2 etager, er der ansøgt om dispensation fra forskellige bestemmelser i lokalplan M 102, gældende for erhvervsområdet ved Jens Terp-Nielsens Vej.

Lokalplan M102, hvis formål er at sikre, at bebyggelsen mod motorvejen og adgangsvejene fremstår med en god arkitektonisk virkning, indeholder bestemmelser om beplantning og terrænregulering samt bestemmelser omkring hvad ejendommene må anvendes til. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at bygninger og udenoms arealer ønskes holdt i en udformningsmæssigt høj kvalitet samt at de motorvejsnære arealer er tiltænkt facadebebyggelse med et repræsentativt facadeudtryk ud mod motorvejen. Lokalplanen forhindrer dog ikke byggeri, der alene ligger ud mod adgangsvejen Jens Terp-Nielsens Vej.

Der er ansøgt om dispensation fra:

§ 8.2, det færdige terræn skal afrundes således, at der i videst muligt omfang ikke forekommer skrånninger med et anlæg der overstiger 1:3.

Ansøger oplyser, at skråningsanlæg mod nord (nabo) er udført med et anlæg på ca. 1:2. Terrænreguleringen er udført uden at der er indhentet dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

§ 8.3 der må kun etableres udendørs oplagspladser med et samlet areal på op til 20 % af ejendommens areal. Disse oplagspladser må ikke placeres mellem byggelinjer og vejskel og skal være afskærmet med beplantning eller mur i samme materialer som den øvrige bebyggelse.

Der søges om tilladelse til opsætning af elektrisk trådhegn i mod skel samt plante opstammede træer mod Jens Terp-Nielsens Vej. Øvrigt oplag udover u-indregistrerede trailere vil blive afskærmet.

§ 8.7, ud for virksomhedstyper med behov for udendørs oplag, udstilling, parkering, reklamering og flagning ud mod motorvejens byggelinje, og således synlig fra motorvejen, skal der etableres et tæt skærmende og ugenomsigtigt plantebælte i varierende bredde, dog i mindst 5 meter langs denne. Dette plantebælte skal etableres af den pågældende virksomhed.

Der søges om at undlade afskærmende beplantning og alene opsætte elektrisk trådhegn mod skel, samt plante opstammede træer mod Jens Terp-Nielsens Vej. Ansøgningen begrundes med værdierne på grunden ønskes sikret mod tyveri og hærværk. Ansøger oplyser at et beplantningsbælte vil kortslutte det elektriske trådhegn og yde dækning for tyve og hærværksmænd. Ansøger oplyser, at øvrigt oplag udover u-indregistrerede trailere, vil blive afskærmet.

Pladsen anvendes på nuværende tidspunkt til henstilling af trailere. Dette omfatter parkering af indregistrerede trailere (ca. 100 trailere pt.) og oplag af u-indregistrerede trailere (ca. 150 stk. pt.).

Ansøger ønsker ikke at afskærme trailere med beplantning. Ansøgningen begrundes med, at der synsmæssigt ikke er forskel på indregistrerede og u-indregistrerede trailere.

De oprindelige byggeplaner på ejendommen er ikke gennemført. En anvendelse til alene til henstilling af trailere er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i § 3.3, som foreskriver at området skal anvendes til lettere industri- og fremstillingsvirksomhed, virksomheder med indendørs oplag, håndværks- service- kontorvirksomheder.

Løsningsforslag 1:

Forvaltningen vurderer, at der vil kunne meddeles dispensation fra bestemmelser om skråningsanlæg således at et anlæg på 1:2 godkendes (§ 8.2). Løsningen vil ikke påvirke områdets udtryk negativt. Det er en forudsætning, at der ikke sker afledning af overfladevand til nabo-arealer eller på anden vis påføres naboer gener.

Det er en forudsætning for dispensationen, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser overholdes, og at ejendommen fremadrettet ikke alene anvendes til henstilling af trailere, men også indrettes med fx klargøringsværksted eller lignende med tilhørende kontor, indenfor miljøklasse 2-4, som fremstår samlet med en god arkitektonisk virkning. Såfremt dette ikke er opført senest 1. marts 2020, bortfalder dispensationen.

Forvaltningen vurderer, at der skal meddeles afslag på ansøgning om dispensation til at undlade afskærmning af oplagsarealer, samt afslag på tillige at undlade afskærmning af parkeringsarealer o.l. ud mod motorvejen.

Ejer bør pålægges at få udarbejdet en samlet beplantningsplan for ejendommen, som viser, hvor der udføres beplantning, placering af trådhegn samt placering af udvendigt oplag i tilknytning til erhvervsbygninger (max. 20 % af grundarealet). Af samme plan skal fremgå hvor der sker parkering af trailere (som ikke er oplag) og som også er afskærmet mod motorvejen. Ejer bør pålægges at etablere beplantningen inden den 1. november 2019.

Løsningsforslaget begrundes ud fra at området skal fremstå som et attraktivt erhvervsområde samt et ønske om at opnå en god facadevirkning mod motorvejen og de øvrige veje.

Løsningsforslag 2:

Der meddeles dispensation som ansøgt. En dispensation vil medføre at trailerpladsen fortsat vil fremstå markant synlig set fra motorvejen og øvrige veje.

Området vil ikke fremstå som andet end en trailerplads, såfremt der kun opføres en mindre kontorpavillon, uden afskærmende beplantning.

Lovgrundlag

§ 19 i Planloven

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller plan mv., der er opretholdt efter § 68 stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jfr. dog 5 u, § 36, stk. 1 nr. 18, og § 40L

Planmæssige forhold

Lokalplan M 102

Høring/udtalelse

Der har været foretaget naboorientering i overensstemmelse med § 20 stk. 1 i Planloven af 6 naboer indenfor lokalplanområdet. Der er modtaget én indsigelse imod det ansøgte. Indsigelsen begrundes med, at området i dag ikke fremstår som et attraktivt erhvervsområde, idet grunden kun anvendes til henstilling af trailere uden andre aktiviteter. Trailerpladsen fremstår også markant synlig i forhold til øvrig bebyggelse indenfor lokalplan M102.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

At løsningsforslag 1 vedtages

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Godkendt.

Afbud: Michael Christensen.

Bilag

GIS luftfoto

luftfoto

Punkt 103: Orientering om områdefornyelse – Nord

19/859

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 dette møde vil der blive orienteret om etableringen af et bydelsfællesskab/BID i den nordlige del af bymidten, status på gademøbler, pulje til facademaling samt lampeinstallation.

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 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 104: Orientering om områdefornyelse - Syd

19/859

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 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 105: Orientering om status for områdefornyelse i mindre byer

19/859

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 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 106: Orientering fra formand og direktør

19/859

Sagsfremstilling

- Studietur for udvalget
- Sagsbehandlingstid for byggesager
- Klage til Planklagenævn Lokalplan 111, Gl. Tøndervej

Indstilling

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

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Michael Christensen.

Punkt 107: Eventuelt

19/859

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 14-06-2019

-