

REFERAT Vækstudvalget for Land og By d. 06-02-2020

Mødedato	Torsdag d. 06. februar 2020 kl. 17:00
Mødested	Lokale 425, Skelbækvej
Mødedeltagere	Philip Tietje, Erik Uldall Hansen, Jette Julius Kristiansen, Erwin Andresen, Søren Frederiksen, Egon Madsen, Michael Christensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan nr. 129 Aabæk Efterskole.....	4
Forslag til Lokalplan nr. 131 Boligområde ved Vibevej, Kollund.....	6
Igangsætning af lokalplan, Rødekro Midt.....	8
Igangsætning af planlægning for rekreativt område ved Favsbjerg.....	10
Lukket: Lukket - Pulje til landsbyfornyelse over 75.000 kr.....	12
Orientering om endelig vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 6.02, Uge.....	13
Orientering om udviklingsperspektiv og områdefornyelse i Kliplev.....	14
Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistri.....	15
Orientering fra formand og direktør.....	16
Eventuelt.....	17

Punkt 16: Godkendelse af dagsorden

20/349

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

- Vækstudvalget for Land og By
torsdag den 6. februar 2020 kl. 17.00

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at dagsorden godkendes.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Godkendt.

Punkt 17: Forslag til lokalplan nr. 129 Aabæk Efterskole

19/47371

Sagsfremstilling

Vækstudvalget for Land og By besluttede den 7. november 2019, at der igangsættes lokalplanlægning på baggrund af vedlagte lokalplangrundlag.

Kommunen har modtaget en henvendelse fra Aabæk Efterskole, der ønsker mulighed for at opføre nye bygninger samt mulighed for at udvide udvalgte eksisterende bygninger tilhørende skolen, der ligger ved Jørgensgård Skov, Aabenraa. Aabæk Efterskole har fremsendt en skitseplan for de nye tiltag. Projekterne er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og kan ikke indeholdes i den gældende lokalplan. Der er derfor udarbejdet et forslag til lokalplan for den langsigtede udvikling af området på baggrund den fremsendte skitseplan.

Efterskolens nuværende bygninger ligger nordvest for Jørgensgård Skovvej. De danner i fællesskab en landsbylignende struktur omkring de interne vej- og gangarealer. Det er Aabæk Efterskoles intentionen, at den nye bebyggelse opføres, så den styrker disse karakteristika. Den nye lokalplan fastlægger en række byggefelt, der giver mulighed for at opføre nye bygninger og tilbygninger. Den eksisterende lokalplan giver mulighed for at opføre op til 8.000 m² bebyggelse, men byggefeltene inden for lokalplanen er stort set fuldt udnyttet til bebyggelse. Med den nye lokalplan udvides bebyggelsens samlede omfang til 9.750 m², svarende til en øget bebyggelsesprocent for området som helhed på knap 17.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at opføre et shelter og en husstandsvindmølle i tilknytning til bebyggelsen i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Sagen afgøres i Byrådet.

Planmæssige forhold

De eksisterende bygninger på ejendommen matr.nr. 2340 er omfattet af lokalplan N14 fra 1999, der fastlægger områdets anvendelse til undervisningsformål og giver mulighed for nybyggeri. Lokalplanen omfatter en del af denne ejendom og fastsætter, med afgrænsede byggefelt, rammerne for nuværende og fremtidig bebyggelse for skolen. Den hidtidige lokalplan er stort set udnyttet, og fremtidige udviklingsmuligheder kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan for området.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.9.009.D, som udlægges til område med offentlige formål, specifikt til uddannelsesinstitutioner, efterskole og lign. offentlige formål og jordbrugsformål. Kommuneplanen fastlægger maksimal bebyggelsesprocent til 11,5 og maksimal bygningshøjde til 10,1 m, etageantal højst 1½. Den nye lokalplan er, med maksimal bygningshøjde på 12,5 meter og øget bebyggelsesprocent, ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der skal udarbejdes kommuneplantillæg.

Området ligger i landzone og skal forblive landzone ved ny planlægning. Den nye lokalplan opfylder kravene for landzonetilladelser og vil dermed opnå bonusvirkning for udvalgte elementer.

Området ligger inden for kystnærhedszonen og er omgivet af værdifuldt kystlandskab. Det vurderes, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet ikke er væsentlig.

Planen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det er ud fra screeningen vurderet, at miljøpåvirkningerne ikke er af et sådant omfang, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Såfremt Byrådet træffer afgørelse om at der ikke skal

udarbejdes miljøvurdering, offentliggøres afgørelsen sammen med planforslagene.

Høring/udtalelse

Der har forud for offentliggørelsen af forslag til Kommuneplantillæg nr. 32 været indkaldt ideer og forslag efter planlovens § 23c. Der indkom 5 idéer og forslag.

Planforslaget foreslås sendt i offentlig høring i 4 uger i marts-april 2020.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at orientering om høringssvar tages til efterretning,

at forslag til Lokalplan nr. 129 Aabæk Efterskole og forslag til Kommuneplantillæg nr. 32 Aabæk Efterskole vedtages og fremlægges i offentlig høring, og

at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af forslag til Lokalplan nr. 129 og Kommuneplantillæg nr. 32 og at afgørelsen offentliggøres sammen med planforslagene.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Anbefales godkendt.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 32

Indstillingsnotat

Lokalplan nr. 129

Punkt 18: Forslag til Lokalplan nr. 131 Boligområde ved Vibevej, Kollund

19/53951

Sagsfremstilling

Ejer af matr. nr. 863 Kollund har anmodet om at der udarbejdes lokalplan for et nyt boligområde til 8 tæt lave boliger, alternativt at ejendommen kan udstykkes i 3 byggegrunde til parcelhuse. Ejendommen er i Lokalplan nr. 4/10-2 udlagt til tæt lav bebyggelse, men med en anden bebyggelsesstruktur og vejadgang end ønsket af bygherre.

Nuværende lokalplan giver mulighed for en boligbebyggelse af småhuse i 1-2 etager langs et gadeforløb og med en vejadgang fra naboarealet, som er ejet af en privat andelsboligforening. På grund af tidligere meddelte dispensationer til en anden disponering af naboarealet, kan der ikke længere skabes vejadgang via nabobebyggelsens veje.

Bygherre ønsker at disponere matr. nr. 863 Kollund med en tæt lav boligbebyggelse i op til 2 etager placeret inden for to byggefelter på den nordlige del af grunden og med vejadgang direkte fra Vibevej.

Forvaltningen har vurderet, at der ikke vil kunne dispenseres fra Lokalplan nr. 4/10-2 til vejadgang fra Vibevej og den ansøgte disponering af ejendommen. Der er derfor udarbejdet et lokalplanforslag, som med Byrådets godkendelse kan sendes i offentlig høring i 4 uger.

Vækst- og Udviklingsudvalget har tidligere behandlet ansøgning om en etageboligbebyggelse i 3 etager, bygningshøjde på 10 meter og 15 boliger i alt på matr. nr. 863 Kollund – sag nr. 134/2017. Udvalget besluttede den 8. juni 2017, at der kunne arbejdes videre med en boligbebyggelse i 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der er udarbejdet en screening af lokalplanforslaget i henhold til Miljøvurderingslovens § 8. Med baggrund i screeningen har forvaltningen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af denne.

Sagen afgøres i Byrådet.

Planmæssige forhold

Lokalplanforslagets område er omfattet af rammeområde 3.2.003.B i Kommuneplan 2015. Efter rammebestemmelserne må området lokalplanlægges til boligformål i form af fritliggende parcelhuse og tæt lav bebyggelse i op til 2 etager og en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Ved tæt lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 og ved fritliggende parcelhuse ikke overstige 30.

Området nær ved Kollund Kirke er omfattet af retningslinje om kirkelandskab. Retningslinjen omhandler begrænsninger i forhold til bebyggelse og anlæg, der kan sløre eller forringe indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens omgivelser. Den i lokalplanforslaget regulering af bebyggelsen gør, at bebyggelsen ikke vil virke forstyrrende i kirkelandskabet eller forringe indblikket til Kollund Kirke.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Lokalplanområdet ligger inden for Naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje på 300 meter i forhold til Kollund Kirke. Der må ikke opføres bebyggelse med en højde, der overstiger 8,5 meter. Lokalplanforslaget tillader ikke bebyggelse med en højde, der overstiger 8,5 meter.

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Området er omgivet af anden bebyggelse og da bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 meter og er omgivet af tilsvarende bebyggelse vurderer forvaltningen, at bebyggelsen ikke medfører en negativ påvirkning af kystlandskabet.

Høring/udtalelse

Lokalplanforslaget foreslås sendt i offentlig høring i 4 uger i marts 2020.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at forslag til Lokalplan nr. 131 Boligområde ved Vibevej, Kollund vedtages og sendes i høring i 4 uger, og

at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplanforslaget og at afgørelsen herom offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Anbefales godkendt.

Bilag

Lokalplan nr. 131

Screening efter miljøvurderingsloven

Punkt 19: Igangsætning af lokalplan, Rødekro Midt

20/3225

Sagsfremstilling

Aabenraa Kommune har modtaget anmodning fra privat bygherre om udarbejdelse af en ny

lokalplan for den centrale del af Rødekro, nærmere bestemt et område nord-øst for krydset Østergade-Hærvejen.

Området er p.t. butikscenter med en del tomme butikslokaler og tilhørende parkeringspladser. Der ønskes udarbejdet lokalplan, der åbner op for nyt boligbyggeri og etablering af grønt byrum på området.

I 2012 var der et andet boligprojekt til debat på ejendommen med forudgående offentlig høring. Medio 2012 besluttede Plan- og Teknikudvalget, at der ikke skulle lokalplanlægges for et projekt med boliger i 5 etager men maks. 3 etager, at bebyggelsens stueetager kan anvendes til boligformål ved ny lokalplanlægning og at ansøger bidrager med teknisk bistand til lokalplanlægningen. Der har siden været løbende dialog med ejere og developere, hvilket nu har ført til en anmodning med opbakning fra samtlige grundejere på centerdelen om igangsætning af lokalplanlægning på ny.

I 2016 var der en borgerinddragende proces, som afstedkom udarbejdelse af Rødekro Udviklingsplan. Heri er der et ideoplæg til områdets udformning med etablering af boliger og et område til en bypark.

Bygherre ønsker mulighed for at opføre boliger i op til 3 etager (max 15 m) på den østligste del af området og grønt byrum ud mod Hærvejen. Bygherre ønsker en parkeringsnorm, som er lavere end Parkeringsvedtægtens krav om 1½ pr. boligenhed ved etageboliger uden for Aabenraa bymidte.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.1.001.C Rødekro Midtby, som udlægger det til blandet bebyggelse med butikker, boliger og erhverv. Med en bebyggelse i op til 3 etager og bebyggelsesprocent på maks 50 ved ren boligbebyggelse og 100 ved erhverv og blandet bebyggelse. Nybyggeri skal ved placering, volumen, udformning og materialevalg respektere og tilpasses områdets byggetradition og det omgivende bymiljø.

Ønskerne til lokalplanen vil ikke være i overensstemmelse med de bygningsregulerende rammebestemmelser i kommuneplanen. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg som giver mulighed for at lokalplanlægge for boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 100. Da der ikke skal ændres på rammeområdets anvendelsesmuligheder og udstrækning er indkaldelse af ideer og forslag efter planlovens § 23c ikke nødvendig.

Området er omfattet af lokalplan R 1.7, som bl.a. stiller krav om, at der ikke må være boliger i stueetagen. Forvaltningen vurderer, at der ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen, så der kan opføres boliger i stueetagen, hvorfor projektet forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes en lokalplanlægning for området med mulighed for boligbyggeri i op til 3 etager evt. med nedtrapning af byggeriets højde ud mod Østergade, og at lokalplanen skal stille krav til at byggeriet tilpasses det omgivende miljø i facadeudtryk og formsprog. Lokalplanen skal være byggeretsgivende for boligbyggeriet, men kun rammesættende for det grønne byrum, da det ikke er afklaret, hvordan byrummet skal indrettes.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Planmæssige forhold

Rammebestemmelserne i Kommuneplan 2015 (2.1.001.C) udlægger området til centerformål i form af blandet bebyggelse med butikker, boliger og erhverv. Bebyggelsesprocenten for boliger må kun være 50. Generelt må bebyggelseshøjden ikke overstige 12 meter og 3 etager.

Der skal udarbejdes kommuneplantillæg, da der for en del af rammeområde ændrer bebyggelsesprocenten til maks. 100 og ønskes byggehøjde op til 15 m.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at der igangsættes lokalplanlægning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Godkendt idet forvaltningen undersøger, hvorvidt matrikel 196 og 52 kan indgå i afgrænsningen.

Bilag

Oplæg til lokalplanafgrænsning

Punkt 20: Igangsætning af planlægning for rekreativt område ved Favsbjerg

19/59800

Sagsfremstilling

Kultur, Miljø & Erhverv har modtaget ansøgning om udvidelse af faciliteter i Favsbjerg Naturhostel sydøst for Klovtoft. Området er på ca. 15,2 ha og indeholder i dag en hytte til ophold, en køkkenhytte samt toiletfaciliteter. De resterende dele af området er anlagt med større søer, stier og skov. Området bruges i dag til familie- eller firmaudflugter, polterabender mv.

Ejer ønsker at udvide faciliteterne med 25 mobile overnatningshytter, heraf tre til kørestolsbrugere, otte stationære overnatningshytter, to trækrone-shelters samt to toiletter og en servicebygning. Endvidere ønskes der etableret en legeplads samt en hængebro.

Kultur, Miljø & Erhverv vurderer at ovennævnte udvidelse kræver kommuneplantillæg.

Sagen afgøres i Vækstudvalget for Land og By.

Planmæssige forhold

Området ligger uden for kommuneplanrammer. Dele af området er fredskov, hvorfor aktiviteter her kan kræve dispensation fra Miljøstyrelsen.

Kultur, Miljø & Erhverv vurderer, at de ønskede udvidelser kræver en kommuneplanramme for området, for at udvidelserne fremadrettet kan styres via landzonetilladelser.

Rammen vil udlægge området til rekreative faciliteter. Der indsættes en minimal afstand til skel for placeringen af faciliteterne i kommuneplantillægget, så det sikres, at disse ikke er til gene for naboer, ligesom landskabspåvirkningen mindskes.

Forud for udarbejdelse af kommuneplantillægget indkaldes idéer og forslag jf. Planlovens § 23.

Kultur, Miljø & Erhverv vurderer ikke at det ansøgte udløser lokalplanpligt grundet afstand til naboer, faciliteternes indpasning i landskabet og lokalområdets infrastruktur.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg for Favsbjerg Naturhostel.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Godkendt.

Bilag

Punkt 21: Lukket: Lukket - Pulje til landsbyfornyelse over 75.000 kr.

14/5146

Punkt 22: Orientering om endelig vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 6.02, Uge

19/24993

Sagsfremstilling

Et forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 6.02, for rekreative formål ved Uge Hulvej, Uge har været udsendt i offentlig høring fra d. 10. december 2019 – 7. januar 2020. Lokalplanen omfatter campingpladsen ved Uge.

Lokalplanen har baggrund i et ønske fra ejer af naboejendommen til campingpladsen, hvorpå der drives et kvægbrug. Ejer ønsker at lave justeringer i dyreholdet på ejendommen, hvilket udløser krav om miljøgodkendelse. Med den hidtidige afgrænsning af lokalplanen er det, jf. Husdyrbruglovens bestemmelser om lugtgener, dog ikke muligt at søge og opnå miljøgodkendelse pga. nærheden til det lokalplanlagte område.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan 6.02, har således til formål at foretage de ønskede ændringer; en ændring i afgrænsning samt en ændring i anvendelse for et mindre område. Dermed muliggøres en ansøgning om miljøgodkendelse.

Der indkom ingen høringssvar under høringsperioden, hvorfor forvaltningen har vedtaget lokalplanen endeligt den 10. januar 2020. Lokalplanen er offentliggjort den 22. januar 2020.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Taget til efterretning.

Punkt 23: Orientering om udviklingsperspektiv og områdefornyelse i Kliplev

18/7478

Sagsfremstilling

I Kliplev er de i gang med at udarbejde et udviklingsperspektiv for området. Det sker i et tæt samspil mellem lokale aktører, kommunen, en ekstern rådgiver og med lokalrådet, som tovholder.

Vækstudvalget for Land og By orienteres om udviklingsperspektivet for Kliplev og processen. Herunder den kommende områdefornyelse.

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 06-02-2020

Taget til efterretning.

Punkt 24: Orientering om status for områdefornyelser og udviklingsperspektiver i mindre byer samt landdistriktsarbejde

20/349

Sagsfremstilling

Som fast punkt på Vækstudvalget for Land og Bys møder indgår en orientering om status for områdefornyelser i byer uden for Aabenraa, På nuværende tidspunkt drejer det sig om Løjt, Tinglev og Bolderslev.

Endvidere orienteres om kommunens arbejde med udviklingsperspektiver og landdistrikt-arbejde.

Indstilling

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

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

Taget til efterretning.

Punkt 25: Orientering fra formand og direktør

20/349

Sagsfremstilling

- Vindmøller i Tyskland

Indstilling

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

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

- Husbåde

Taget til efterretning.

Punkt 26: Eventuelt

20/349

Sagsfremstilling

-

Indstilling

-

Beslutning Vækstudvalget for Land og By den 06-02-2020

-