

REFERAT Plan- og Trafikudvalget d. 07-11-2012

Mødedato Onsdag d. 07. november 2012 kl. 16:00

Mødested Lokale 425, Skelbækvej

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, finansieret af andre udvalg/bevillingsområdet (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012.....	5
Plan- og Trafikudvalgets omplaceringer indenfor eget udvalg/bevillingsområde (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012.....	7
Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, der påvirker kassebeholdningen - Budgetkontrol pr. 30.09.2012.....	9
Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, anlæg - Budgetkontrol pr. 30.09.2012.....	11
KPT nr. 30 - vedtagelse, byomdannelse ved Vestvejen Aabenraa.....	14
Anmodning om ophævelse af Lokalplan S14.....	17
Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 27 Lergård - sund og bæredygtig bydel.....	21
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygning.....	24
Boliger i Rødekro bymidte.....	29
Helhedsplan for Tinglev bymidte.....	32
Ansøgning om dispensation fra lokalplan - Centerpladsen 11, Tinglev.....	35
Lukket: Erhvervelse af fast ejendom.....	38
Orientering fra formanden.....	39
Orientering Teknisk direktør.....	41
Lukket: Orientering Teknisk direktør.....	43
Eventuelt.....	44

Punkt 144: Godkendelse af dagsorden

12/3552

Godkendelse af dagsorden

Plan- og Trafikudvalget

Onsdag den 7. november 2012

Kl. 16.00

Lokale 425,

Skelbækvej 2,

6200 Aabenraa

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Godkendt, idet punkt 145 behandles efter punkt 147.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 145: Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, finansieret af andre udvalg/bevillingsområdet (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

12/44947

Bilag

Bilag B1 - Tillægsbevillingsansøgninger, drift, finansieret af andre udvalg/bevillingsområder, netto 0

Bilag B2 - Noter til tillægsbevillingsansøgninger, drift, finansieret af andre udvalg/bevillingsområder, netto 0

Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, finansieret af andre udvalg/bevillingsområdet (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

Nærværende sag vedrører Tillægsbevillinger drift, finansieret af andre udvalg (netto 0).

Som bilag er vedhæftet oversigt over udvalgets ansøgte tillægsbevillinger, finansieret af andre udvalg, som netto giver 0, samt de dertil hørende noter.

Økonomi og afledt drift

Budgetkontrollen pr. 30. september 2012 udviser følgende ønsker om tillægsbevillinger og rammekorrekationer, finansieret af andre udvalg/bevillingsområdet (beløb i 1.000 kr.).

Ønsker/ finansierende udvalg	TB 2012	RK 2013	RK 2014	RK 2015	RK 2016	Note
<i>Ønsker:</i>						-
Udbudsenheden – udbud på el	0	0	2	2	2	1
Ønsker Økonomiudvalg i alt	0	0	2	2	2	-
<i>Finansierende udvalg:</i>						-
Plan- og Trafikudvalg	0	0	-2	-2	-2	
Finansierende udvalg i alt	0	0	-2	-2	-2	-
Balance	0	0	0	0	0	-

Punktet er uddybet nærmere i vedhæftede bilag (se notenr. i tabellen).

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at ansøgning om rammekorrekationer i 2014-2016 (netto 0), finansieret af andre udvalg, jf. foranstående og vedhæftede bilag, godkendes.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Anbefales godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 146: Plan- og Trafikudvalgets omplaceringer indenfor eget udvalg/bevillingsområde (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

12/44947

Bilag

Bilag i1 - Budgetomplaceringer indenfor eget udvalg/bevillingsområde, netto 0

Bilag i2 - Noter til budgetomplaceringer indenfor eget udvalg/bevillingsområde, netto 0

Bilag i3 - Samlet oversigt over de 4 budgetkontROLSager

Økonomisk oversigt, drift - Budgetkontrol 30.09.2012

Plan- og Trafikudvalgets omplaceringer indenfor eget udvalg/bevillingsområde (netto 0) - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

I henhold til kommunens økonomiske strategi/årshjul, udarbejdes den anden detaljerede budgetkontrol i 2012 pr. 30. september.

Teknik & Miljø har, i samarbejde med budgetafdelingen, foretaget en vurdering af det økonomiske resultat pr. 30. september 2012 i forhold til drifts- og anlægsbudgetterne. Der er i den forbindelse foretaget en vurdering af evt. tillægsbevillings- og rammekorrektionsbehov samt finansiering heraf.

Jf. Økonomiudvalgets beslutning, den 17. januar 2012, opdeles budgetkontROLSagerne i 4 sager:

- 1. Omplaceringer indenfor eget udvalg (netto 0)
- 2. Tillægsbevillinger drift, hvor udvalget ikke kan finde finansiering
- 3. Tillægsbevillinger drift, finansieret af andre udvalg (netto 0)
- 4. Tillægsbevillinger anlæg

Nærværende sag vedrører omplaceringer indenfor eget udvalg, hvilket udvalget selv er bemyndiget til at foretage.

Som bilag er vedhæftet oversigt over udvalgets interne budgetomplaceringer, samt de hertil hørende noter.

Endvidere er vedhæftet et bilag, der viser udvalgets samlede ansøgninger opdelt på de 4 budgetkontROLSager.

Herudover indgår en økonomisk oversigt med udvalgets resultat pr. 30. september 2012.

Økonomi og afledt drift

Der foreslås følgende budgetomplaceringer mellem Plan- og Trafikudvalgets politikområder:

På politikområdet: Fysisk planlægning foreslås der afsat yderligere 0,075 mio. kr. gennemførelse af en række planlægningsopgaver.

Merudgiften foreslås finansieret ved et forventet tilsvarende mindreforbrug på politikområdet: Byfornyelse.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at nærværende sag godkendes.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 147: Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, der påvirker kassebeholdningen - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

12/44947

Bilag

Bilag T1 - Oversigt over tillægsbevillingsbevillingsansøgninger, drift, hvor udvalget ikke kan finde finansiering

Bilag T2 - Noter til tillægsbevillingsansøgninger, drift, hvor udvalget ikke kan finde finansiering

Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, drift, der påvirker kassebeholdningen - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

Nærværende sag vedrører Tillægsbevillinger, drift, som påvirker kassebeholdningen.

Som bilag er vedhæftet oversigt over udvalgets ansøgte tillægsbevillinger på drift, samt hertil hørende note.

Økonomi og afledt drift

Budgetkontrollen pr. 30. september 2012 udviser et forventet mindreforbrug på Kollektiv trafik, bustrafik, på 0,65 mio. kr. som følge af en efterregulering fra 2011 fra Sydtrafik, primært som følge af en udskydelse af driftsudgifter til Rejsekortet.

Mindreforbruget på 0,65 mio. kr. i 2012 foreslås overført til 2013 til en forventet efterregulering som følge af, at det har været nødvendigt at indsætte en række dubleringsbusser i Kruså-området i forbindelse med indførelsen af den nye skolestruktur. Hertil kommer udgifter i 2013 til planlægning og gennemførelse af et nyt bybusnet i Aabenraa-Rødekro.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der gives en negativ tillægsbevilling til Plan- og Trafikudvalget, politikområdet: Kollektiv Trafik på 0,65 mio. kr. som tilføres kassebeholdningen, og

at der gives en positiv rammekorrektion i 2013 på 0,65 mio. kr. til Plan- og Trafikudvalget, politikområdet: Kollektiv trafik.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Anbefales godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 148: Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, anlæg - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

12/44947

Bilag

Bilag A1 - Oversigt over tillægsbevillinger vedr. skattefinansierede anlæg

Bilag A3 - Noter til tillægsbevillinger vedr. skattefinansierede anlæg

Bilag A2 - Oversigt over tillægsbevillinger vedr. anlæg - jordforsyning

Bilag A4 - Bemærkninger til tillægsbevillinger vedr. anlæg - jordforsyning

Plan- og Trafikudvalget: Tillægsbevillinger, anlæg - Budgetkontrol pr. 30.09.2012

Nærværende sag vedrører Tillægsbevillinger anlæg.

Som bilag er vedhæftet oversigt over udvalgets ansøgte tillægsbevillinger på anlæg, samt de hertil hørende noter.

Samlet søges der om en negativ tillægsbevilling på 12,991 mio. kr., der ønskes tilført de likvide midler i 2012 og en samlet positiv rammekorrektion på 8,117 mio. kr. i 2013.

Økonomi og afledt drift

Budgetkontrollen pr. 30. september 2012 udviser følgende ønsker om tillægsbevillinger i 2012 og ønsker om rammekorrektioner for 2013 vedrørende anlæg (beløb i 1.000 kr.):

Anlægsprojekter - Skattefinansieret	TB i 2012 (*)	Rammekorr. i 2013	Notenr.
Tomme og forfaldne huse	-1.326	1.326	4
Områdefornyelse Aabenraa By	-450	450	5
Skimmelsvampe i boliger	-120	120	6
Bygningsforbedringsudvalget	-383	383	7
ALT I ALT - Skattefinansierede anlæg	- 2.279	2.279	

Anlægsprojekter - Jordforsyning	TB i 2012 (*)	Rammekorr. i 2013	Notenr.
Boligformål	-8.913	5.049	1-7,+12
Erhvervsformål	-1.799	789	8-11,+13
ALT I ALT - Jordforsyning, anlæg	-10.712	5.838	

*) + = budgetforhøjelse/trækkes på de likvide midler og - = budgetreduktion/tilføres de likvide midler

Samlet set udviser budgetkontrollen pr. 30. september 2012 en samlet mindreudgift for årene 2012 -2013 på i alt 4,874 mio. kr. som skyldes mindreforbrug på 2 afsluttede byggemodningsprojekter samt ikke anvendte rammebeløb til byggemodning.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at ansøgningen om negative tillægsbevillinger i 2012 på i alt 12,991 mio. kr., jf. foranstående og vedhæftede bilag, der tilføres de likvide midler godkendes, og

at ansøgningen om positiv rammekorrektion i 2013 på i alt 8,117 mio. kr. , jf. foranstående og vedhæftede bilag, godkendes.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Anbefales godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 149: KPT nr. 30 - vedtagelse, byomdannelse ved Vestvejen Aabenraa

11/14030

Bilag

Indsigelsesnotat

KPT nr. 30 - vedtagelse, byomdannelse ved Vestvejen Aabenraa

Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune for et område ved Vestvejen, Aabenraa har været i offentlig høring i 8 uger fra den 11. juli 2012 til den 5. september 2012.

Planforslagene blev vedtaget i Byrådet den 27. juni 2012, punkt 153.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med henblik på byomdannelse af to erhvervsområder umiddelbart vest for bymidten i Aabenraa ved Langrode/Næstmark og Engvej.

I begge områder er der en begyndende omdannelse til lettere anvendelse. Nogle virksomheder er rykket ud, andre overvejer udflytning ligesom en del erhvervsbygninger i områderne står tomme eller er nedslidte.

Der foreslås ændring i rammeområde.

1.1.053.B Kolstrupvænget

Rammen blev ændret i forbindelse med vedtagelse af lokalplan for Kolstrupvænget i 2011.

Rammebetingelser uændret men boligområdet udvides mod vest, hvormed rammerne for to eksisterende boliger ændres fra erhverv til boligområde.

1.1.055.B Langrode

Fremtid anvendelse til primært boligområde blandet med let erhverv.

1.1.052.M Næstmark

Blandet område med erhverv, offentlig og privat service og boliger.

1.1.030.E Vestvejen

Øst for Vestvejen ændres ramme til lettere erhverv i miljøklasse 1-2 fra tidligere op til miljøklasse 4. Der vil uændret være mulighed for etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

1.1.056.B Engvej

Ændres til Boligområde med virksomheder i miljøklasse 1 samt mulighed for bevaring af benzintank på hjørnet af Forstalle og Vestvejen.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 - Planloven.

Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 – Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planmæssige forhold

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er gældende for området.

Området ved Næstmark/Langrode er omfattet af lokalplanerne: M72, LP 37 og LP47. Engvej er ikke lokalplanlagt. Realiseringen af visse dele af kommuneplantillægget planer - f.eks. boligbyggeri – fordrer lokalplanlægning

Planen er screenet i henhold til lov om vurdering af planer og programmer. Det vurderes, at planen ikke ville få væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Høring/udtalelse

I høringsperioden er der indkommet 2 hørings svar.

Haderslev Stift har ingen bemærkninger til forslaget.

Ejeren af erhvervsejendom på hjørnet af Langrode og Vestvejen, hvor der er autoforhandling, ønsker at ejendommen får samme rammebestemmelser som Næstmark. Han ønsker endvidere, at facadearealerne mod Vestvejen får samme status, som bagarealet, så der er mulighed for eksempelvis erhvervsbebyggelse i stueplan med boliger i overetage.

Indsigelser og bemærkninger er resumeret og kommenteret i vedlagte Indsigelsesnotat af 25. oktober 2012.

Der er ikke modtaget bemærkninger til screeningsbeslutningen om ikke, at foretage miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 30.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, Byomdannelse ved Vestvejen vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Udsættes.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 150: Anmodning om ophævelse af Lokalplan S14

12/43177

Bilag

Forslag til ophævelse af lokalplan S14 for forsøgsdambrug ved Enstedværket.pdf

Anmodning om ophævelse af Lokalplan S14

Ejerne af matrikel nr. 385c og 385d Stubbæk, Ensted har i brev af 3. september 2012 anmodet byrådet om, at ophæve Lokalplan S14 for et forsøgdambrug ved Enstedværket.

Baggrunden for anmodningen er, at Lokalplan S14 kun giver mulighed for, at anvende ejendommen til forsøgdambrug. Dambruget har været lukket ned i mange år og der er ingen planer om, at anvende bygningerne til dette formål igen.

Ejerne ønsker, at kunne anvende bygningerne til lager, værksted og administration, men lager og værksted er ikke tilladt i henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Der kan ikke dispenseres fra Lokalplan S14 til andre anvendelser, da dette vil være i strid med lokalplanens principper. Det vil sige de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra lokalplanens formål.

Teknik & Miljø finder, at det er uhensigtsmæssigt, at der udarbejdes en ny lokalplan, før der foreligger samlede ønsker for området ved Enstedværkets anvendelse og disponering på længere sigt.

Med ændringen af Lov om planlægning, der trådte i kraft 1. juli 2012, kan byrådet beslutte, at ophæve lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for lokalplanens område ikke længere gør det muligt, at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af Planlovens §§14 og 19 vedrørende forbud og dispensation. Områdets hidtidige zonestatus opretholdes, selv om lokalplanen ophæves.

Såfremt lokalplanen ophæves, kan området administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis den ønskede anvendelsesændring ikke i sig selv er lokalplanpligtig, kan der gives tilladelse til den ønskede anvendelse, som er lager og værksted.

Det vurderes, at den ønskede anvendelsesændring ikke er lokalplanpligtig, at der er tale om anvendelse af eksisterende bygninger, og at den påtænkte anvendelse i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for område 1.1.221.E.

Da kommuneplanens rammebestemmelser er forholdsvis vide, bør det dog sikres, at den fremtidige anvendelse ikke er til gene for naboejendommene med boliger og sommerhuse.

Området som er udlagt til rekreative formål, jf. lokalplanens delområde C2, bør sikres opretholdt som offentligt tilgængeligt strandareal. Når DONG trækker sig ud af området må det forventes, at strandarealet i område C2 søges afhændet til anden side. Strandarealet har stor rekreativ værdi for beboerne i Hostrupskovområdet og til dels Stubbæk.

Løsningsforslag

Løsningsforslag 1

Lokalplan S14 ophæves således, at området kan anvendes til andre formål end kun forsøgdambrug. Se vedhæftede forslag til ophævelses af Lokalplan S14. Som vilkår bør ejer lade tinglyse servitut, der fastsætter,

at der kun må indrettes værksted, lager og administration inden for de nuværende rammer af bebyggelse, som der er angivet i anmodningen om ophævelse af Lokalplan S14.

at matrikel nr. 385d Stubbæk, Ensted forsat kun må anvendes til rekreative formål,

at der sikres offentlig adgang til strandarealet på matr. 385d Stubbæk, Ensted

at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg på matr. 385d Stubbæk, Ensted,

at Aabenraa Kommune bliver påtaleberettiget efter servitutten.

Løsningsforslag 2

Lokalplan S14 ophæves ikke med den begrundelse, at en aflysning af lokalplanen bør afvente en samlet planlægning for Enstedværkets område, herunder den igangværende VVM-procedure for udvidelse af olieterminalen nord for området. Konsekvensen af forslag 2 er, at området fortsat kun kan anvendes til forsøgdambrug.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning §33, stk. 1 nr. 2 og §33, stk. 2-5 vedrørende ophævelse af lokalplaner.

Beslutning om ophævelse kan først træffes, efter, at byrådet har offentliggjort forslag til ophævelse med ledsagende forklaring af de retlige og faktiske konsekvenser heraf. Byrådet fastsætter en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod forslaget om ophævelse. Efter udløbet af fristen kan byrådet vedtage forslaget om ophævelse.

Lov om Planlægning §42 vedrørende tinglysning af servitutter.

Planmæssige forhold

Lokalplan S14 fastsætter, at området kun må anvendes til forsøgdambrug inden for område C1 og rekreative formål i område C2.

Rammebestemmelserne i rammeområde 1.1.221.E Enstedværket anvendes som kraftvarmeværk med tilhørende havneanlæg, kullager, olietanke og rekreativt strandområde. Området må anvendes til fremstillingsvirksomhed, håndværk, oplagring, reparation, engroshandel og administration. Der kan etableres anlæg/ virksomheder i miljøklasse 4-7. Den del af området, hvor der kan placeres klasse 7 virksomheder, er omfattet af en 500 meter bred miljøkonsekvenszone.

Høring/udtalelse

Såfremt forslag til ophævelse af Lokalplan S14 vedtages, skal beslutningen fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at Løsningsforslag 1 vedtages, således at forslag til ophævelse af Lokalplan S14 offentliggøres i 8 uger, og **at** ophævelsen vedtages på vilkår af, at de under Løsningsforslag 1 nævnte krav tinglyses på de berørte ejendomme.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Anbefales godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 151: Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 27 Lergård - sund og bæredygtig bydel

09/26277

Bilag

Lokalplangrundlag og screening for Lokalplan nr. 27

Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 27 Lergård - sund og bæredygtig bydel

Et flertal i Plan- og Trafikudvalget traf på mødet den 22. marts 2012, punkt 44 beslutning om, at der udarbejdes et lokalplangrundlag forud for udarbejdelse af lokalplan.

Teknik & Miljø har med udgangspunkt i forslag til Helhedsplan for Lergård – Sund og bæredygtig bydel udarbejdet et lokalplangrundlag for en del af Lergårdområdet. Helhedsplanen har tidligere været udsendt sammen med dagsorden til Plan- og Trafikudvalgsmøde.

Da det endnu er uklart, hvor afgrænsningen mellem det kommende boligområde mod syd og udvidelsen af Lergård plejecenter skal ligge, foreslås at der kun udarbejdes lokalplangrundlag for den nordlige del af Lergårdområdet.

Der er taget udgangspunkt i helhedsplanens forslag til sund og bæredygtig udvikling. Teknik & Miljø har bearbejdet den i forslaget viste bebyggelsesplan med henblik på, at tydeliggøre de bæredygtige elementer i helhedsplanen. Der er tilstræbt forskellige grader af krav til bæredygtighed og bebyggelsens placering og ydre udformning i området.

Der er visse bæredygtige tiltag, der ikke kan reguleres af en lokalplan. Der er derfor opstillet andre reguleringsværktøjer, der kan sikre, at området udvikles til et sundt og bæredygtigt område. Den sunde og bæredygtige udvikling for området kan ud over lokalplanen sikres gennem et udvidet anlægsbudget for veje, stier og de grønne områder, gennem salgsbetingelserne, servitutter og en vejledning/ manual. Der er kort redegjort for reguleringsværktøjerne i lokalplangrundlaget.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 Lov planlægning §13, stk. 2 og 3 Lokalplanpligt og kommunens pligt overfor private til at udarbejde lokalplan, når det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 – Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planmæssige forhold

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

Området har prioritet 1 i kommuneplanens rækkefølge for boligområdernes udbygning.

Området er beliggende i rammeområde 1.1.112.B. Boligområde. Området må anvendes til etage-, tæt-lave og åben-lave boliger. Offentlige formål til områdets forsyning samt anlæg til områdets forsyning. Erhverv der ikke ændrer områdets karakter som boligområde. Der kan etableres anlæg/virksomheder i miljøklasse 1-2. De bygningsregulerende bestemmelser fastsætter en bebyggelsesprocent på maks. 30. Bygningshøjde maks. 12 meter. Etageantal maks. 3. Området skal udbygges efter byøkologiske principper. Grundstørrelse mindst 700 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og rækkefølgebestemmelser.

Den vestlige del af Lergårdområdet er omfattet af Lokalplan M91.

Hovedparten af området er beliggende i byzone. Fredskovsarealerne er beliggende i landzone. Zoneforholdene ændres ikke med lokalplanen.

Høring/udtalelse

Lokalplangrundlaget har været i intern høring og bemærkninger herfra er indarbejdet i materialet.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der udarbejdes forslag til lokalplan for det nordlige område, og

at lokalplanudarbejdelse for det sydlige område afventer den endelige afgrænsning af udvidelsen af Plejecenter Lergård.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

1. **at** blev sat til afstemning:

For stemte Jan Riber Jakobsen, Gert Larsen og Philip Tietje.

Imod stemte Jørgen Witte, der ønskede følgende begrundelse ført til protokols: Stemmer imod forslaget med henvisning til at vinderforslaget fra 1997 af Boje Lundgård og Lene Tranberg burde være grundlag for lokalplanen og at det ikke mindst mht. disponeringen af boligområderne er væsentligt bedre.

2. **at** godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 152: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygning

12/41422

Bilag

Fotos Bjerggade 1

Bemærkninger fra det Regionale faglige kulturmiljøråd

Forslag til lokalplan afgrænsning

Bjerggade 1 - Geoteknisk rapport

Bjerggade 1 - tilbud fundering

Bjerggade 1 - Geoteknisk rapport Bilag SE3

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygning

Teknik & miljø har den 6. august 2012 modtaget ansøgning om nedrivning af villaen Bjerggade 1, 6200 Aabenraa, matr. nr. 245 af Kolstrup under Aabenraa.

Bygningen er i Aabenraa Kommuneatlas vurderet til en bevaringsværdi 3 ud fra en skala fra 1-9 hvor 1 er højest.

Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2009. Det betyder, at kommunen i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, §18, stk. 3 skal offentliggøre nedrivningsanmeldelsen, inden der træffes beslutning i sagen.

Beskrivelse

Bygningen er opført i 1904 i Tysk jugendstil af kaptajn og skibsreder Friedrich Clausen, der var medstifter af rederiet Ahrenkiel og Clausen. Bygningen er tilbygget mod nord i 1912 for at bevare sin status som en af byens største villaer i sin tid. Det totale bygningsareal udgør 282 m² fordelt på tre etager samt en uudnyttet tagetage.

Ejendommen er beliggende langs Løgumklostervej og er synlig i gadebilledet omkring den gamle banegård.

Ejendommen har velbevarede detaljer som afrundede vinduer og pilastre, og har gennem en årrække gennemgået renovering med syn for bevaring af det arkitektoniske udtryk såvel indvendigt som udvendigt. Af udvendige forbedringer kan blandt andet nævnes et nyt tag. Ejer har i 2004 modtaget støtte fra Bygningsforbedringsudvalget.

Bygningen har en række sætningsskader især i forbindelse med tilbygningen. Disse er undersøgt nærmere i en geoteknisk rapport fra 2006 som konkluderer, at forholdene generelt ikke anses for at være stabile og der også fremover må forventes visse sætninger. Der er derpå i 2007 indhentet et tilbud til fundering som lyder på ca. 270.000 kr.

I 2009 har man igen fået udarbejdet en geoteknisk rapport og her lyder konklusionen, at man vurderer sætningsforløbet til at være afsluttet. Det vurderes, at kun hvis et nyt sætningsforløb forekommer af udefra kommende forhold som grundvandsænkning, kraftige vibrationer etc., at der er risiko for åbning af gamle revner og forekomst af nye.

Teknik & Miljø har besigtiget bygningen og vurderer, at bygningen er i god stand, men mangler færdigrenovering af det igangsatte projekt.

Baggrund for ansøgning

Baggrunden for ansøgningen er, at ejer bor og arbejder i Tyskland og gennem de sidste 5 år har forsøgt at sælge ejendommen uden resultat.

Det er oplyst af en ejendomsmægler, som har været kontaktet i sagen og udtrykker, at salget af ejendommen hindres ved en markant skævhed i bygningen grundet sætningen, at interesserede ikke har afgivet bud på grund af den store investering som færdiggørelse af renoveringen kræver. Der er givet tilbud på færdiggørelse, der ligger mellem 2,5 mio. kr. og 3,6 mio. kr. jf. ejendomsmægler.

Retlige forhold

Senest 2 uger efter at fristen for bemærkninger er udløbet skal kommunen tage stilling til nedrivningsanmeldelsen og eventuelle indkomne bemærkninger. Hvis nedrivningsønsket imødekommes, skal afgørelsen annonceres. Hvis der gives afslag, skal der ske tinglysning af et forbud mod nedrivning efter

Planlovens §14. Forbuddet er gældende i et år og betyder, at kommunen inden et år skal have offentliggjort et lokalplanforslag med bestemmelser om forbud mod nedrivning af bygningen. (se bilag 3 med forslag til lokalplan afgrænsning)

Løsningsforslag

Løsningsforslag 1

Nedrivningsanmodningen imødekommes ikke.

For at sikre den bevaringsværdige bygning som har særlig kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for Aabenraa by, og med sin centrale placering er meget synlig i gadebilledet.

Dette kan gøres med hjemmel i Planlovens §14 som lyder,

§14 Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en Lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Dette vil resultere i, at kommunen inden for et år skal udarbejde en lokalplan for bygningens område, med bestemmelser om forbud mod nedrivning af bygningen. Hvis denne ikke udarbejdes ophæves forbuddet mod nedrivning.

Ifølge Planlovens §49 kan ejer da kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

§49, stk. 2. Overtagelse pligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgrade for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af at nedrivningsforbud.

Løsningsforslag 1

Nedrivningsanmodningen imødekommes.

Dette vil resultere i, at bygningen nedrives.

Bilaget Juridisk, økonomisk notat af advokat Jens Flensborg af 29. oktober 2012, eftersendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1088 af 29. august 2007 - Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger §§16, 17 og 18.

Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (Planloven) §11, stk. 1, nr. 14 og §14.

Planmæssige forhold

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, ramme

1.1.107.B, Bjerggade – Hjarupvej (ældre villa område).

Boligområde, Etage-, tæt-lav og åben-lav boliger. Offentlige formål til områdets forsyning samt til områdets

forsyning. Erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde.
Der kan etableres anlæg/virksomheder i miljøklasse 1 – 2.

Bebyggelsesprocent maks. 30.
Bygningshøjde maks. 8,5 meter etageareal maks. 2.
Grundstørrelse mindst 700.

Byzone

Hovedstrukturen i Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune, kap. 4.10 Fredede og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Økonomi og afledt drift

I forbindelse med udarbejdelsen af en bevarende lokalplan og håndhævelsen af bestemmelserne om forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger, kan spørgsmålet om overtagelsespligt da foreligge kommunen jf. PL §49.

Derfor er der blevet udarbejdet et juridisk økonomisk notat af advokat Jens Flensborg, hvor risikoen for overtagelsespligt vurderes.

Det vurderes i notatet, at selv om Aabenraa Kommune i den aktuelle sag måtte vælge at nedlægge et forbud mod ansøgningen om nedrivning for herefter at vedtage en bevarende lokalplan med forbud mod nedrivning af den eksisterende bebyggelse, at det er meget tvivlsomt om betingelserne i §49 for at pålægge kommunen overtagelsespligt vil være opfyldt.

Høring/udtalelse

Materialet er offentligt fremlagt i perioden fra den 26. september 2012 til den 31. oktober 2012.

Der er modtaget indsigelse fra Det Regionale Faglige Kulturmiljøråd. Kulturmiljørådet finder ikke kvalificerede grunde til nedrivning af Bjerggade 1 og har følgende bemærkninger:

Bygningen er centralt placeret på et højdepunkt, hvor den kan ses flere steder i byen. Den udgør dermed ikke blot et centralt punkt for Bjerggade, men er også et vigtigt fikspunkt for byen.

Kulturhistorisk er bygningen opført af skibsreder og kaptajn Freidrich Clausen, der var medstifter af rederiet Ahrenkiel og Clausen, hvor af den første del af navnet endnu er et større aktivt rederi i Hamborg. Bygningen minder os dermed om de tætte bånd, som traditionelt har været mellem Hamborg/Altona og Aabenraa.

Kulturmiljørådet for Sønderjylland finder ikke, at der er kvalificerede grunde til at nedrive denne markante perle af en bygning, der tillige rummer en væsentlig fortælling om byens søfartshistorie.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at nedrivningsansøgningen ikke imødekommes,

at der nedlægges et §14 forbud og

at der indenfor 1 år udarbejdes lokalplan for området med bevarende bestemmelser for bevaringsværdig bygninger, herunder forbud mod nedrivning.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Indstillingen blev sat til afstemning: For stemte Jan Riber Jakobsen, Gert Larsen og Jørgen Witte. Philip Tietje undlod at stemme.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 153: Boliger i Rødekro bymidte

11/19792

Boliger i Rødekro bymidte

Teknik & Miljø har fået en henvendelse om ændring af Lokalplan R.1.7 for Rødekro bymidte. Der ønskes en principiel drøftelse af muligheden for at ændre planen, så der fremover kan bygges boliger – også i bygningernes stueetage. Der ønskes desuden en højere bebyggelsesprocent.

Baggrunden for henvendelsen er, at der er en del tomme butikslokaler efter udflytningen af flere dagligvarebutikker til den østlige del af byen.

Der har været forgæves forsøg på, at genudleje lokalerne til butikksformål, og det må konkluderes, at der ikke er behov for flere butikker i bymidten. Samtidig er der mangel på boliger i bymidten.

Hvis der kan bygges nye boliger, vil det forskønne bymidten og give mere liv i bymidten.

Ansøger oplyser, at en boligforening er kontaktet, og boligforeningen bekræfter, at de ønsker at være bygherre på et projekt med almene boliger i bymidten, hvis det godkendes af Aabenraa Kommune.

Boligforeningen mener, at grundlaget for at kunne udleje boligerne er til stede. Projektet kan sikre Rødekro gode, moderne og centralt beliggende almene boliger.

Plan & Udvikling oplyser, at Befolkningsprognose 2012 (under udarbejdelse) forudsætter, at der ud over de 23 nye boliger i Byskoven, der opføres i 2012/2013, skal opføres ca. 20 nye boliger som tæt-lave boliger, evt. etageboliger i Rødekro i perioden indtil 2023.

Lovgrundlag

Planlovens §13. Lokalplanpligt.

Planmæssige forhold

Kommuneplan 2009

Ejendommen er beliggende i rammeområde 2.1.001.C. Centerområde i Rødekro midtby. Området kan anvendes til butikksformål, boliger m.v. Bebyggelsesprocenten er maks. 50 ved ren boligbebyggelse og 100 ved erhverv og blandet bebyggelse.

Bygningshøjden er maks. 12 meter med et etageantal på maks. 3.

Nybyggeri skal ved placering, volumen, udformning og materialevalg respektere og tilpasses områdets byggetradition og det omgivende bymiljø.

Lokalplan R.1.7

Lokalplanen er udarbejdet i 2005/2006 for at kunne realisere en helhedsplan for Rødekro Bymidte.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at helhedsplanen, som principielt grundlag for bymidtens udvikling, områdets anvendelse til centerformål, sikre et attraktivt bymiljø med opholdspladser, torveplads og grønt miljø samt sikre veje og parkeringsforhold.

Samtidig skal lokalplanen være grundlag for eventuelle detaillokalplaner i området.

For det aktuelle område gælder, at området kan anvendes til centerformål. Der kan indrettes boliger på 1. sal og opefter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 og bebyggelsen kan opføres i maks. 3 etager, dog maks. 12 meter over eksisterende terræn.

Der er desuden bestemmelser om bl.a. opholds- og parkeringsarealer.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der igangsættes en proces med omdannelse af bymidten med baggrund i udviklingen i området,
at bebyggelsernes stueetager i princippet også kan anvendes til boligformål ved ny lokalplanlægning, og
at ansøger, der bidrager til en evt. lokalplanlægning med udarbejdelse af lokalplanforslag.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 154: Helhedsplan for Tinglev bymidte

12/20874

Bilag

Bemærkninger i forbindelse med borgermøde og høring

Endelig helhedsplan

Helhedsplan for Tinglev bymidte

For at styrke Tinglev som handelsby har Teknik & Miljø, i samarbejde med konsulent, udarbejdet et forslag til en helhedsplan for bymidten i Tinglev.

Baggrunden for planen er blandt andet, at detailhandlen i Tinglev har været vigende – blandt andet på grund af øget grænsehandel og konkurrence inden for detailhandel generelt.

For at sikre lokale indkøbsmuligheder og arbejdspladser, er der set på mulighederne for at gøre bymidten mere attraktiv for detailhandlen og dens kunder – byens og oplandets borgere.

Helhedsplanen indeholder forslag til, at etablere en bedre trafikstruktur og tilgængelighed for alle former for trafik i bymidten. Der er arbejdet med, at synliggøre detailhandlen omkring Centerpladsen og mulighederne for, at etablere nye butikker, byfunktioner og boliger i bymidten.

Helhedsplanen vil kunne danne grundlag for det videre arbejde med, at udvikle Tinglev bymidte, herunder inspiration for investorer og borgerne i byen og som grundlag for detailhandelsplanlægningen i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2013 og på et senere tidspunkt en opdatering af de nuværende lokalplaner for bymidteområdet.

Lovgrundlag

Helhedsplanen er ikke tilvejebragt på grundlag af Planlovens gængse plantyper, lokalplan eller kommuneplan. Helhedsplanen vil dog helt eller delvist kunne indgå som grundlag for kommune- og lokalplanlægningen af området jf. Planlovens §§11 og 13. Planen er derfor ikke juridisk bindende for ejerne.

Helhedsplanen vurderes endvidere ikke at være omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Loven stiller kun krav om, at planer og programmer, som tilvejebringes i medfør af lovgivningen skal miljøvurderes.

Planmæssige forhold

Helhedsplanens forslag til anvendelser og bebyggelse er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 4.1.001.C. Der er i helhedsplanen angivet mulighed for at indskrænke centerområdet for at koncentrere detailhandlen yderligere. Kommuneplanens samlede ramme for arealer til butikksformål i Tinglev bymidte er fastsat til et bruttoetageareal på maks. 11.500 m². I dag udgør detailhandlen i bymidten under halvdelen af rammen. Der er således en stor restrummelighed, såfremt helhedsplanens forslag til nye butikker tænkes realiseret.

Helhedsplanen er på en række punkter ikke i overensstemmelse med de nuværende lokalplaner for bymidteområdet. Realiseringen af dele af helhedsplanen vil medføre, at der skal udarbejdes nye lokalplaner.

Høring/udtalelse

Der har før helhedsplanens udarbejdelse været afholdt to workshops med tre foreninger fra Tinglev: Tinglev Forum, Støtteforeningen for TinglevFonden og Tinglev Handels- Håndværker- og Industriforening.

Der har den 19. september 2012 været afholdt et borgermøde i Borgerhuset i Tinglev, hvor forslaget til helhedsplanen for Tinglev bymidte blev præsenteret. Der var stort fremmøde til borgermødet og der var generel opbakning til forslaget til helhedsplanen.

Borgerne har i perioden fra 21. september til 5. oktober 2012 haft mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget til helhedsplan for Tinglev bymidte. Der indkom bemærkninger fra to borgere. Bemærkninger fra borgermødet og den efterfølgende offentlige fremlæggelse fremgår af bilag 1.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at Helhedsplan for Tinglev Bymidte godkendes som grundlag for den videre planlægning af Tinglev bymidte.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 155: Ansøgning om dispensation fra lokalplan - Centerpladsen 11, Tinglev

12/45034

Bilag

Kommentarer/bemærkninger af 24. oktober 2012

Kommentarer/bemærkninger af 22. oktober 2012

kommentarer/bemærkninger af 24. oktober 2012

Dispensationsansøgning af 17. september 2012

Ansøgning om dispensation fra lokalplan - Centerpladsen 11, Tinglev

I forbindelse med opførelse af ny dagligvarebutik, samt parkeringsanlæg, er der ansøgt om dispensation fra forskellige bestemmelser i de for området gældende lokalplaner.

Projektet omfatter nedrivning af bygningerne beliggende Centerpladsen 11/Hovedgaden 25 samt Hovedgaden 23, 6360 Tinglev.

På Centerpladsen 11/Hovedgaden 25 opføres der en ny dagligvarebutik med tilhørende lager og personalefaciliteter. Den nuværende Hovedgaden 23 vil fremtidigt blive anvendt som parkeringsplads og ny vejadgang til Hovedgaden.

Dagligvarebutikken og parkeringsanlæg vil udgøre 2 selvstændige ejendomme, der foreligger aftale vedrørende fremtidig brug af parkeringspladsen.

Det ansøgte projekt forudsætter, at der meddeles følgende dispensationer:

Lokalplan 1.01a, §6.3, der foreskriver at bebyggelsen mod Hovedgaden skal opføres i 2 – 2½ etage. Bygningen mod Hovedgaden opføres i 1½ etage med 40 gr. taghældning.

Lokalplan 1.01a, §6.4, der foreskriver at bygningshøjden i den lave del af byggefeltet, ikke må overstige 4 meter. Den fremtidige højde vil andrage ca. 4,9 meter, og ca. 8 meter til kip på forhus mod Hovedgaden.

Lokalplan 1.01a, §3.7 (anvendelsesbestemmelser), til at placere en mindre del af den fremtidige bygning på vejarealet.

Lokalplan 1.01a, §6.2, der foreskriver at bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse og opføres ud til vejskel. Bygningerne opføres 3,8 meter fra vejskel mod Hovedgaden.

Lokalplan 1.01 g, § 6.8 (anvendelsesbestemmelser) til opførelse af mindre del af bygningen i delområde 2.

Lokalplan 1.01g, § 7.3, der foreskriver en taghældning mellem 30 – 50 gr., samt tagdækning af tegl- eller naturskifer. Den del af byggeriet der ligger i delområdet udføres med fladt tag og tagpap.

Projektet forudsætter dispensation fra vejbyggelinjen langs Hovedgaden i Tinglev. Sagen afgøres af Vejdirektoratet. Der foreligger tilkendegivelse fra Vejdirektoratet om, at en dispensation kan forventes meddelt.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning §19, hvorefter kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.01a og delvist 1.01g

Ansøgning om etablering af en dagligvarebutik på Centerpladsen 11/Hovedgaden 25, 6360 Tinglev er i overensstemmelse med forslag til Helhedsplan for Tinglev bymidte.

Høring/udtalelse

Der har været udsendt naboorientering, og der er modtaget bemærkninger fra 3 naboer.

Der er ikke tale om væsentlige indsigelser imod det ansøgte.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles dispensation som ansøgt. De meddelte dispensationer begrundes med, at projektet er i overensstemmelse med fremtidig planlægning i området, og

at det er en forudsætning for dispensationerne, at Vejdirektoratet meddeler dispensation fra vejbyggelinen.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Godkendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 156: Lukket: Erhvervelse af fast ejendom

12/50803

Punkt 157: Orientering fra formanden

12/3553

Orientering fra formanden

-

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Jan Riber Jakobsen orienterede om møde i Sønderborg vedr. vindmøller.

Orienterede om at trafikplan er udsendt.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 158: Orientering Teknisk direktør

12/3554

Orientering Teknisk direktør

Der henvises til punkt 159.

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Der blev orienteret om følgende:

Teknisk direktør

-

1. Aabenraa Kommune har afgivet høringssvar til Haderslev Kommune, som har udsendt forslag til kommuneplantillæg for vindmøller i høring.

Til orientering har Haderslev Kommune udsendt forslag med 8 områder til store møller. Der foreslås et område udpeget tæt på kommunegrænsen til Aabenraa ved Strandelhjørn..

Aabenraa Kommune har endvidere afgivet høringssvar til Sønderborg Kommune, som har udsendt forslag til kommuneplantillæg for vindmøller i fornyet høring.

Plan & Udvikling

1. Status på områdefornyelse i Felsted. Damms Gård
2. Plejecenter Lergård står overfor en udvidelse til dobbelt antal plejeboliger og tilhørende serviceareal. Plan & Udvikling har vurderet at udvidelsen grundet flere forhold kræver ny lokalplan. Der igangsættes lokalplanlægning for plejecenteret efter nytår, når der ligger et skitseprojekt for Plejecenterets udvidelse. Lokalplanprocessen er i videst mulige omfang søgt indpasset i tidsplanen for plejecenterets udvidelse.

Fællesmøde med TMU den 9. januar 2013, kl. 09.00 – 12.00.

Fælles besigtigelsestur den 16. januar 2012.

Taget til efterretning.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 159: Lukket: Orientering Teknisk direktør

12/3554

Punkt 160: Eventuelt

12/3555

Eventuelt

-

Beslutning Plan- og Trafikudvalget den 07-11-2012

Intet.

Poul Solberg Hansen, Folke G. Kryger og Hans Henrik Philippsen deltog ikke under dette punkt.