

REFERAT Miljø Teknik og Planudvalget 2022-2025 d. 15-08-2023

Mødedato Tirsdag d. 15. august 2023 kl. 08:00

Mødested GlamsBjergHus

Mødedeltagere Jens Jakobsen, Charlotte Vincent Petersen, Bodil Boesgaard, Henrik
Kirk, Ib W. Jensen, Jim Staffensen, Helge Kold

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 16 Rammeområde 1.2.E.25 for midtermolen i Assens.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.2-20 for et formidlingscenter på Assens Havn.....	7
Fremtidens Assens - Økonomisk status på anlægsprojektet vedr. åbningstræk (Kulturkajen).....	10
Vejadgang i forbindelse med sommerhusområde ved Å Strand.....	12
Orientering.....	14

Godkendelse af dagsorden

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Dagsordenen godkendt.

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 16 Rammeområde 1.2.E.25 for midtermolen i Assens Havn

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 16 - Rammeområde 1.2.E.25 for Midtermolen i Assens Havn vedtages endeligt med enkelte redaktionelle ændringer samt tilføjelse i rammebestemmelsen vedrørende Områdets Anvendelse: "Udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal skærmes mod støvgener og andre luftemissioner."

Beslutningstema

Forslaget til kommuneplantillæg har været i offentlig høring i 8 uger. Kommuneplantillæg nr. 16 udlægger et nyt rammeområde 1.2.E.25, der muliggør lokalplanlægning for et kyst- og lystfiskercenter på havnen i Assens. Tillægget er til Assens Kommuneplan 2021-2033.

Sagsfremstilling

Med kommuneplantillægget og kommuneplanramme 1.2.E.25 specificeres det nærmere, hvad der kan lokalplanlægges for af anvendelser og byggerier med hensyn til offentlige formål, handelsvirksomhed, service og restaurant i forhold til, hvad der er fastlagt i den gældende kommuneplanramme 1.2.E.17.

I de reviderede rammebestemmelserne for lokalplanlægningen

- karakteriseres området i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, som erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed, hvor der gælder en vejledende støjgrænse på 60 dB(A),
- præciseres det, at havneområdet kan anvendes til havneerhverv,
- udgår muligheden for at kunne planlægge for industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder,
- præciseres det, at offentlige formål omfatter udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter,
- tilføjes, at der kan planlægges for service i form af udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter med relation til centeret,
- tilføjes der, at der kan etableres udvalgsvarerhandel med relation til centeret og de fornævnte formidlingsaktiviteter,
- fastholdes muligheden for at planlægge for restaurant, men det præciseres, at det er i tilknytning til centeret,
- tilføjes, at ny bebyggelse skal sikres mod stormflod til minimum kote 2,5 forberedt til kote 3,5.
- øges den maksimale højde for bebyggelse fra 11 til 15 meter,
- udgår muligheden for opførelse af siloanlæg op til en maksimal højde på 30 meter.

Der er til dagsordenpunktet for vedtagelsen af Lokalplan 1.2-20 udarbejdet volumenstudier, der set fra forskellige steder på havnen illustrerer et bygningsvolumen med en højde på 15 meter.

Luftemissioner

Kommunens miljømyndighed vurderer, at et formidlingscenter ikke vil være påvirket af sundhedsskadelige lugt- eller luftgener fra værftet. Men der kan i korte perioder være lugt- eller luftemissioner, der kan virke generende uden at være sundhedsskadelige, og som derfor ikke vurderes at være væsentlige. For at mindske generne mest muligt bør opholds- og aktivitetsarealer placeres og planlægges, så de er bedst muligt skærmede for værftets aktiviteter.

Høringssvar

Der er modtaget to høringssvar til kommuneplantillægget fra Kystdirektoratet og Assens Skibsværft A/S.

Høringssvar fra Kystdirektoratet

Direktoratet gør opmærksom på, at såfremt man vælger at disponere havnearealer, som understøtter lystbådehavnen, til andet end lystbådehavn, vil man som udgangspunkt ikke kunne forvente at opnå tilladelse til fremtidig opfyldning til faciliteter til lystbådehavnen. Det vil bero på direktoratets konkrete vurdering.

Når kommunen i sin planlægning inddrager landarealer til ikke maritime formål fx kyst- og lystfiskercenteret på Midtermolen og eventuel detailhandel i tilknytning hertil, kan kommunen ikke forvente at få tilladelse fra Kystdirektoratet til at inddrage areal på søterritoriet i eller uden for havnen til servicefunktioner m.m. til erhvervs- eller lystbådehavn.

Administrationen tolker høringssvaret som en opfordring til, at kommunen i sin planlægning prioritere, hvad man vil bruge havnens nuværende landarealer til, så vi ikke kommer til at mangle landareal eksempelvis til klimasikring eller servicefunktioner til havnen.

På baggrund af dialoger med direktoratet vurderer administrationen, at høringssvaret ikke indebærer udfordringer med hensyn til de anlæg, man vil lave til kyst- og lystfiskercenteret i havnebassinet.

Administrationen vurderer, at direktoratets høringssvar ikke giver anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

Høringssvar fra Assens Skibsværft A/S

Assens Skibsværft forventer baseret på erfaringer fra andre havne i Danmark at blive indskrænket i den daglige drift, såfremt Assens Havn Nord omdannes til blandet by- og boligområder.

Af tegningerne, der er offentligt gjort med Kyst & Lystfisker Centeret på Midtermolen, gør værftet opmærksom på, at de får frataget en del brug af Midtermolen. Værftet skal derfor kunne bruge værftets reparationskaj mod Nord fuldt ud, og der er værftet bekymret for afstanden til Midtermolen.

Værftets høringssvar er mere uddybende behandlet i dagsordenpunktet vedrørende Lokalplan

1.2-20.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Miljø, Teknik og Planudvalget indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 16 - Rammeområde 1.2.E.25 for Midtermolen i Assens Havn vedtages endeligt med enkelte redaktionelle ændringer samt tilføjelse i rammebestemmelsen vedrørende Områdets Anvendelse: "Udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal skærmes mod støvgener og andre luftemissioner."

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.2-20 for et formidlingscenter på Assens Havn

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at Lokalplan 1.2-20 - Formidlingscenter på Assens Havn vedtages endeligt med de nævnte ændringer.

Beslutningstema

Et forslag til lokalplan har været i høring i fire uger. Der er modtaget de vedlagte høringssvar til forslaget. Administrationen har kommenteret høringssvarende og forslår på baggrund heraf de nævnte ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er byggeretsgivende, så den kan indgå som grundlag for en arkitektkonkurrence og muliggøre opførelse af et kyst- og lystfiskercenter.

Lokalplanen fastsætter krav til maksimalt etageantal og bebyggelseshøjder samt byggefelter for placering af bebyggelse.

Lokalplanen er derudover rummelig i forhold til den nærmere udformning og indretning af centeret, så udformningen i vidt omfang overlades til en arkitektkonkurrence.

Lokalplanen foreslås af formelle hensyn ikke at omfatte vandområde. Dette er ikke til hinder for, at der kan etableres broer og kaj anlæg ud over vandet betinget af godkendelse fra den relevante myndighed (Kystdirektoratet).

Ændringer til lokalplanen

Der foreslås de følgende ændringer til lokalplanen:

- Det præciseres i § 3.2 at etablering af støjfølsom anvendelse kræver dispensation fra bestemmelsen, så § 3.2 lyder "Der kan ikke etableres støjfølsom anvendelse inden for planområdet medmindre, det er dokumenteret, at anvendelsen er sikret mod støjgener. Etablering af støjfølsom anvendelse kræver dispensation fra bestemmelsen."
- Der tilføjes en bestemmelse efter § 6.4, som lyder, at "Der kan dispenseres til publikumsorienteret byggeri og dertil knyttede faciliteter samt kælder til oplag og installationer under kote 2,5, hvis de sikres mod højvandshændelser."
- § 5.5 revideres, så den lyder "Der skal sikres fri passage for offentligheden i en bredde på minimum 2 meter inden for det område, som er markeret som fodgængerpassage på kortbilag 2. Der kan dispenseres fra bestemmelsen, så passagens forløb kan flyttes i forhold til byggeri og anlæg langs molens nordside"
- Til § 8.2 tilføjes "og andre luftemissioner" og ordene "bygning" og "...andre tætte anlæg..." erstattes med henholdsvis "bebyggelse" og "øvrige egnede anlæg...". Det præciseres desuden, at der kan dispenseres fra bestemmelsen, så bestemmelsen lyder "Udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal skærmes mod støvgener og andre luftemissioner fra skibsværftet gennem *bebyggelse*, tætte hegn eller *øvrige egnede* anlæg eller konstruktioner. Der kan dispenseres fra bestemmelsen."

Anvendelser

Lokalplanområdet planlægges som erhvervsområde med forbud mod generende virksomhed. Området kan anvendes til:

- Havneerhverv;
- Offentlige formål i form af et formidlingscenter med udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter;
- Service i form af udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter med relation til formidlingscenteret;
- Cafe/restaurant og udvalgswarebutikker relateret til formidlingscenteret.

Molen forudsættes bortset fra arealerne nord for centeret, at kunne anvendes til havneformål herunder fortøjning af skibe. Byggefeltet til lystfiskercenteret er trukket 11 meter tilbage fra molens sydlige kajkant, så skibe med landgangslejder kan ligge til, og køretøjer fortsat kan passere bebyggelsen.

Støj

Midtermolen er i perioder påvirket af støj. Der må ikke etableres støjfølsomme anvendelser, som kan blive påvirket af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

De vejledende støjgrænser i erhvervsområdet er 60 dB(A) alle dage, hele døgnet.

Støjen fra skibsværftet kan i få korte perioder ligge mellem 60 til 65 dB(A), når de overfladebehandler. Afhængigt af reguleringen af skibsværftets aktiviteter i en kommende revision af værftets miljøgodkendelse, skal eventuelle støjfølsomme anvendelser derfor skærmes mod støjen.

Støv

Lokalplanen fastlægger, at udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal placeres, så de er skærmet mod støvgener og andre luftemissioner.

Kommunens miljømyndighed vurderer, at planområdet ikke er påvirket af luftforurening i form af støv, lugt eller opløsningsmidler fra skibsværft, som kan være sundhedsskadelig eller som vil kunne medføre berettigede klager. Der kan derfor dispenseres fra kravet om afskærmning mod støvgener og andre luftemissioner. I enkeltstående situationer kan der dog kortvarigt være ikke-sundhedsskadelige luftbårne gener fra værftet, og udendørs aktiviteter og ophold kan derfor med fordel placeres afskærmet fra vindretningen fra værftet.

Kommuneplantillæg

Den endelige vedtagelse af lokalplan 1.2-20 forudsætter, vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 16. Kommuneplantillægget reviderer rammebestemmelserne for områdets anvendelse og bebyggelse.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening af, om der kunne være væsentlige miljøpåvirkninger, som skulle vurderes i en miljørapport. Screeningen viste, at lokalplanen ikke kan forventes at have

væsentlig påvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering af lokalplanen.

Eksisterende pakhus (det røde)

Pakhuset er registeret som bevaringsværdigt. Lokalplanen stiller krav til, hvordan byggeriet til lystfiskercenteret kan sammenbygges med det eksisterende røde pakhus. Sammenbygningen kan blive en udfordring, da pakhuset skal kunne opleves som en selvstændig bygning. I 2022 blev der desuden genopført en tilbygning til pakhuset, som bade- og toiletfaciliteter til sejlere.

Det vil i forbindelse med et projekt for lystfiskercenteret kunne vurderes, om der kan dispenseres til andre former for sammenbygninger end den der er forudsat i lokalplanen.

Volumenstudier

Der er efter den offentlige høring udarbejdet de vedlagte volumenstudier, der viser et af mange mulige bygningsvolumener set fra forskellige steder på havnen. Der viste volumen har en højde på 15 meter og et grundplan på 300 m², som er de maksimale dimensioner lokalplanen muliggør. Det faktisk opførte formidlingscenter vil formentligt få en anderledes arkitektur og mindre dimensioner, da lokalplanen fratrækker det eksisterende pakhus muliggør 899 m² nybyggeri. 899 m² delt med et grundplan på 350 m² giver ca. 2½ etager. Lokalplanen giver altså mulighed for at variere etagehøjder og bygningens øvrige udformning inde for de 15 meter.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Miljø, Teknik og Planudvalget indstiller, at Lokalplan 1.2-20 - Formidlingscenter på Assens Havn vedtages endeligt med de nævnte ændringer, dog fjernes § 8.9 således at alene § 8.11 regulerer belysning.

Fremtidens Assens - Økonomisk status på anlægsprojektet vedr. åbningstræk (Kulturkajen)

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at fysiske udbedringer igangsættes og merforbrug finansieres af anlægsramme til udgifter vedrørende udvalgte anlæg.

Beslutningstema

Afløst af at en underleverandør til totalrådgiver på projektet er gået konkurs, er der lavet nye statiske beregninger. Disse viser, at der skal foretages en række bygningsændringer, som udløser behov for finansiering af merudgift.

Sagsfremstilling

På anlægsprojektet vedr. Kulturkajen blev der indgået en aftale med WE Architecture om at udføre totalrådgivningsydelsen. WE Architecture entrerede med ingeniørfirmaet Regnestuen som underrådgiver. Regnestuen er gået konkurs, og firmaet har således ikke kunne færdiggøre den statistiske dokumentation, som skal ligge til grund for, at der kan laves en sluterklæring og ibrugtagningstilladelse. Dette kræves før, at foyer-området i Kulturkajen må tages i brug.

Der er indgået en aftale med et nyt ingeniørfirma, som har foretaget en genberegning af projektet. Denne viser, at der skal foretages nogle fysiske ændringer af bygningens eksisterende tagkonstruktion. Det betyder, at dele af bygningens tag skal åbnes op, og der skal foretages ændringer på dette, før bygningen kan ibrugtages.

Genberegningen af projektet giver anledning til at overveje, om der er grundlag for at rejse et krav for projekteringsfejl over for totalrådgiver og dennes ansvarsforsikring. Det er ikke på det nuværende grundlag entydigt i hvilket omfang, der kan opnås forsikringsdækning, men det vurderes, at kravet skal afsøges. Ud over krav som følge af projekteringsfejl er der en øget udgift til rådgiver til genberegning af projektet, som vil kunne rejse over for totalrådgiver som følge af misligholdelse af kontrakt. Hvorvidt kravene vil blive imødegået, bør afklares i den videre dialog med dels forsikringsselskab dels totalrådgiver.

Lovgrundlag

Bygningsreglementet.

Økonomi

Det samlede finansieringsbehov anslås at beløbe sig til 1,4 mio. kr. hvoraf Realdania forventes at afholde 50 procent af udgiften, således at Assens kommunes udgift vil være 0,7 mio. kr. svarende til 200.000 kr. mere end opgjort i totalopfølgning.

De bygningsmæssige ændringer som skal foretages på de bærende konstruktioner er overslagsmæssigt vurderet til at koste 0,6 mio. kr. samt supplerende ingeniørbistand til 0,35 mio. kr., i alt. 0,95 mio. kr.

Finansieringen foreslås foretaget med Ramme til udgifter vedrørende udvalgte anlæg.

Restbeløb i rammen er 1,358 mio. kr.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Miljø, Teknik og Planudvalget indstiller, at fysiske udbedringer igangsættes og merforbrug finansieres af anlægsramme til udgifter vedrørende udvalgte anlæg. Udvalget ser gerne, at administrationen undersøger muligheden for at få midler retur.

Vejadgang i forbindelse med sommerhusområde ved Å Strand

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller at procedure for etablering af vejudlæg til nyt sommerhusområde ved Å Strand via Åvengen igangsættes.

Beslutningstema

Miljø, Teknik og Planudvalget igangsatte den 5. april 2022 udarbejdelse af en lokalplan for et nyt sommerhusområde ved Å Strand. Udvalget besluttede samtidig, at vejadgang til området skal være fra Åvengen, medmindre der kan findes en frivillig aftale om en anden vejadgang.

Sagsfremstilling

De udlagte 2,6 hektar der er udlagt i henhold til landsplandirektivet er udlagt på marken i den sydvestlige del af matr. nr. 1^{bø} Hagenskov Hgd., Sønderby.

Der er siden april 2022 afsøgt mulighed for en frivillig aftale om anden vejadgang til udstykningen end via Åvengen (på vedlagte bilag angivet som vejadgang 2 og 3). Der har således været afsøgt mulighed for vejadgang nord fra ind til arealet via eksisterende markvej samt via nabomatriklen til området. Ingen af de pågældende lodsejere har ønsket at indgå en aftale om vejadgang til sommerhusområdet over deres matrikler.

Siden sagens behandling i april 2022 er det vejudlæg som lå i forlængelse af den private fællesvej ved Åvengen (på vedlagte bilag angivet som vejadgang 1) blevet slettet i matriklen. Såfremt vejadgangen skal fastholdes via Åvengen vil det derfor forudsætte, at Assens Kommune træffer beslutning om et vejudlæg samme sted, som der efterfølgende vil kunne vejbetjene sommerhusområdet.

Privatvejlovens regler om vejudlæg kræver, at der igangsættes en procedure, bl.a. med godkendelse af skitseprojekt mv. til godkendelse i Byrådet. Yderligere skal der optages dialog med involverede lodsejere, gennemføres høring mv.

Sagen vil således efter nærmere beskrivelse skulle forelægges Byrådet til endelig godkendelse. Beslutning om vejudlæg kan påklages med 4 ugers klagefrist.

Lovgrundlag

Lov om private fællesveje.

Økonomi

Økonomien fastlægges i den videre sagsbehandling og fremlægges med sagen til endelig godkendelse.

Beslutningskompetence

Miljø, Teknik og Planudvalget

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Miljø, Teknik og Planudvalget godkender, at procedure for etablering af vejudlæg til nyt

sommerhusområde ved Å Strand via Åvangen igangsættes, da den vurderes at være den mindst indgribende.

Orientering

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 15-08-2023

Til efterretning.