

REFERAT Miljø Teknik og Plan 2017-2021 d. 21-10-2021

Mødedato Torsdag d. 21. oktober 2021 kl. 10:00

Mødested Møde udenfor rådhuset

Mødedeltagere Lars Kolling, Henrik Hansen, Lars Kristian Pedersen, Poul
Poulsen, Flemming Risskov Jørgensen, Leif Rothe Rasmussen, Dan
Gørtz

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan 2.2-13 Boligområde ved Duedalen i Vissenbjerg.....	4
Igangsætning af kommuneplantillæg og lokalplan for nyt erhvervsområde ved Rørup.....	6
Eventuelt.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Miljø Teknik og Plan den 21-10-2021

Godkendt. Mødet blev afholdt på Teams.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 2.2-13 Boligområde ved Duedalen i Vissenbjerg

20/22868

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller at forslag til Lokalplan 2.2-13 godkendes og sendes i 4 ugers offentlig høring.

Beslutningstema

Miljø, Teknik og Plan besluttede den 5. januar 2021, at igangsætte udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde nord for Duedalen i Vissenbjerg. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 20, der blev behandlet i Byrådet den 26. maj 2021 og genbehandlet den 29 september 2021. Forslag til lokalplanen er tidligere sendt i 4 ugers høring, men på baggrund af borgermøde og høringssvar er der foretaget ændringer til lokalplanforslaget. Der foreligger nu et nyt forslag til lokalplan samt screening for miljøvurdering, som skal godkendes til offentligt høring i 4 uger.

Sagsfremstilling

I forbindelse med offentliggørelse af Lokalplan 2.2-13 og dertilhørende borgermøder, er der indkommet 14 høringssvar til forslag til Lokalplan 2.2-13. Høringssvarene omhandler bl.a. ønsker om ændring af maksimal bygningshøjde, ændringer i bebyggelsesplanen, som skaber større afstand til boligerne mod syd, ændring af byggefelt, at fjerne muligheden for grus, etablering af lukket vej og ikke gennemgående vej og forslag om snoede veje. Desuden foreslås det at bevare eksisterende dige og mose, læhegn og beplantning langs nye veje, etablering af regnvandsbassin mod sydøst, ligesom der også er ønsker om færre boliger og mere grønt. Der gøres desuden opmærksomhed på fund af stor vandsalamander i området. Se høringssnotat med samtlige høringssvar, samt administrationens bemærkninger til høringssvarene.

Administrationen indstiller, at der laves følgende ændringer til forslag til Lokalplan 2.2-13:

1. § 6.1 ændres til ”Bebyggelsesprocenten må maks. være 25. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra delområde I som helhed.”
2. Byggefeltet deles i to og sænker den maksimale bygningshøjde for den sydlige bebyggelse til 6,5 meter. § 6.4 ændres til: ”I byggefelt A må bygningshøjde maks. være 8,5 meter over terræn jf. § 8.3.
I byggefelt B må bygningshøjde maks. være 6,5 meter over terræn jf. § 8.3.”
3. Bestemmelsen § 8:13 tilføjes: ”Eksisterende vandhul som markeret på kortbilag 3, skal bevares og benyttes til biodiverse formål.”
4. Bestemmelsen § 8.14 Det levende hegn, der er vist på kortbilag 3 må ikke fjernes eller brydes. Gennembrud af hegn kræver dispensation.
5. Delområderne ændrer afgrænsning, så der overføres et 1,4 ha stort areal til byzone fra landzone.
6. Byggefelt ændres så det holder 10 meter til sydligt skel mod 2,5 meter ved forhenværende byggefelt..
7. Lidt over halvdelen af det grønne areal med udtørret vandhul og beplantning er bevaret, for at sikre et grønt udtryk i bebyggelse og øget biodiversitet.
8. Som følge af de foreslåede ændringer til lokalplanen er bebyggelsesplanen ændret, ligesom alle øvrige kortbilag også ændres.

Der er orienteret om fund af stor vandsalamander i redegørelsen til lokalplanen og der er redegjort yderligere for fund af stor vandsalamander i screening for miljøvurdering.

Formålet med lokalplansforslaget er fortsat det samme. Lokalplanen muliggør opførelsen af 58 tæt-lav boliger på et 6,7 ha stort areal i den nordlige del af Vissenbjerg ved Duedalen. I tilknytning til boligerne vil der være mulighed for dyrehold og nyttehaver.

De foreslåede ændringer lokalplansforslaget er så omfattende, at Forslag til Lokalplan 2.2-13 med tilhørende screening for miljøvurdering skal i ny 4 ugers høring.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Økonomi

At det forudsættes at bygherre betaler for anlæg af adgangsvejen til det nye område.

Beslutningskompetence

Miljø, Teknik og Plan.

Beslutning Miljø Teknik og Plan den 21-10-2021

Miljø, Teknik og Plan godkender Lokalplan 2.2-13 og sender den i offentlig høring frem til og med den 22. november 2021. Der afholdes et borgermøde i forbindelse høringsprocessen.

Bilag

Bilag 5 - kommenterede høringssvar.pdf

Bilag 4 - høringssvar.pdf

Bilag 3 Notat vedr. besigtigelse og vurdering af rast- og yngleområder for stor vandsalamander.pdf

Bilag 2 MV-screening for Lokalplan 2.2-13 og Kommuneplan nr. 20.pdf

Bilag 1 Forslag til Lokalplan nr. 2.2-13.pdf

Punkt 3: Igangsætning af kommuneplantillæg og lokalplan for nyt erhvervsområde ved Rørup

21/9969

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller at igangsætningen af et kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt erhvervsområde ved Rørup godkendes.

Beslutningstema

Miljø, Teknik og Plan skal beslutte, om der skal igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan for et nyt erhvervsområde ved Rørup, Grønnemose.

Sagsfremstilling

På baggrund af en øget interesse for placering af erhvervsvirksomheder tæt på motorvejsnettet, har administrationen vurderet, at det kunne være oplagt at se på udlægning af erhvervsarealer syd for motorvejen, specielt området omkring Grønnemose/Rørup, idet områderne omkring Vissenbjerg vurderes til ikke at kunne udnyttes optimalt på grund af terrænforskelle.

Administrationen har i forbindelse med revision af kommuneplanen ikke haft mulighed for at vurdere på disse arealer på grund af den stramme tidsplan for denne.

Erhvervsudlæg syd for motorvejen kunne være en god løsning, idet de således ikke konflikter med den nye højhastighedsbane for tog og gasledningen der løber langs med motorvej, som på sigt vil skulle flyttes. Det er vurderet, at et kommuneplantillæg skal indeholde et udlæg af ca. 50 hektarer landbrugsjord ved Gelstedvej i Rørup, og der i første omgang skal lokalplanlægges for en del af området, der således hurtigt vil kunne udnyttes. Hele arealudlægget vil ikke kunne udnyttes fuldt ud, pga. forskellige bindinger i området. Arealudlægget er beliggende i kort afstand fra motorvejsafkørslen Aarup. Arealerne vil fortrinsvis skulle bruges til logistikvirksomheder og transporttunge erhverv.

Jf. planloven skal byudvikling ske indefra og ud. Reglen indebærer, at udlæg af nye arealer til byvækst (boliger og erhverv mv.) som udgangspunkt skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder. Der vil således i kommuneplantillægget og lokalplanen skulle redegøres for placeringen af det ny erhvervsareal i forhold hertil.

Administrationen bemærker, at udlæg af nye erhvervsarealer forudsætter at andre eksisterende erhvervsrammeudlæg udtages af kommuneplanen eller reduceres, således at det samlede areal i hektarer af uudnyttede erhvervsarealer ikke forøges. Arealer der kunne udtages kunne f.eks. være trekanten i Grønnemose.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning.

Beslutningskompetence

Miljø, Teknik og Plan.

Beslutning Miljø Teknik og Plan den 21-10-2021

Miljø, Teknik og Plan godkender igangsætningen af kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt erhvervsområde ved Rørup.

Bilag

Forslag til erhvervsområde.pdf

Erhvervsvirksomhed v Gelstedvej, Rørup - 20210709 - MYN forundersøgelser - rev 1.pdf

Punkt 4: Eventuelt

Beslutning Miljø Teknik og Plan den 21-10-2021

Intet.