REFERAT Miljø Teknik og Planudvalget 2022-2025 d. 26-06-2024

Mødedato	Onsdag d. 26. juni 2024 kl. 12:00
Mødested	Mødelokale 4
Mødedeltagere	Jens Jakobsen, Bodil Boesgaard, Henrik Kirk, Ib W. Jensen, Jim Staffensen, Helge Kold, Leif Rothe Rasmussen (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord..... 4
Forslag til ny lokalplan Plum Købmandsgård og industriområde..... 6
Udmøntning af anlægsmidler til realiseringstræk i Vissenbjerg..... 9
Orientering..... 11
Orientering om konkret sag..... 12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Godkendt.

Afbud Leif Rothe Rasmussen

Punkt 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord

22/3306

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at:

- forslaget til Kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord med Miljørapport godkendes til at sendes i offentlig høring i 8 uger.
- der igangsættes en byggeretsgivende lokalplan for rammeområde 1.2.BE.9
- der igangsættes en rammelokalplan for rammeområde 1.2.BE.7
- der igangsættes ikke lokalplanarbejde for rammeområde 1.2.BE.8

Beslutningstema

Det skal besluttes at sende kommuneplantillæg nr. 9 i offentlig høring. Med kommuneplantillægget, kan der lokalplanlægges for at ændre anvendelsen af arealerne mellem Nordre Havnevej og Ved Stranden fra havneområde til et blandet byområde.

Sagsfremstilling

Planlægningen beskriver og udlægger arealer på den bynære havn med blandede anvendelsesmuligheder, og bygger videre på den gældende lokalplan nr. 27 for havnen og dens intention om en havn med varierede muligheder og anvendelser.

Kommuneplantillægget fastlægger og beskriver muligheder for de fremtidige anvendelser, der kan lokalplanlægges for, opfylder redegørelseskravene i Planloven i forhold til skibsværftet og erhvervshavnen. Intentionen er at værft og erhvervshavn skal kunne sameksistere med nye blandede bolig og erhvervsområder som kommuneplantillægget udlægger mellen Nordre Havnevej og Ved Stranden.

Der er gennemført en foroffentlighed med henblik på at indkalde ideer og forslag til planlægningen. Høringssvarene og udgangspunktet for den efterfølgende planlægningen er refereret i planforslaget.

Kommuneplantillægget sætter rammerne for en efterfølgende lokalplan, hvor der blandt andet kan planlægges for:

- Boliger, hotel, restaurant, kontor- og serviceerhverv
- Højvandsikring af området og den bagvedliggende by øst for Ved Stranden og nord for Willemoes Plads
- Parkering
- Støjisolering af de nye boliger, hotel og kontorer mod støj fra virksomheder og trafik.

Kommuneplantillægget fastsætter desuden rammer for den fremtidige bebyggelses højde, etageantal og bebyggelsesmæssige tæthed.

Der er udarbejdet en redegørelse for

- Bebyggelsens visuelle og rumlige påvirkning af bylandskabet - både set fra byen og fra kystsiden.
- Redegørelser for planlægningens virkning på skibsværftets og erhvervshavnens, herunder deres drifts- og udviklingsmuligheder.
- Sikring mod stormflod.

Der vil efterfølgende i første omgang blive udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for rammeområde 1.2.BE.9 med mulighed for bl.a hotel eller boliger og en rammelokalplan for kommuneplanramme 1.2.BE.7 med mulighed for hotel, boliger publikumsorienterede serviceerhverv o.lign.

Assens kommune har som led i udarbejdelsen af kommuneplantillægget foretaget en screening i henhold til lov om Miljøvurdering. I screeningen er det konkluderet, at planlægningen kan få væsentlig indflydelse på miljøet. Der er derfor udarbejdet en tilhørende miljørapport til kommuneplantillægget, der berører følgende temaer: klimasikring, trafik, skyggekast, CO2-udledning og støj.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Jim Staffensen fremsatte et ændringsforslag:

At de gældende rammer i nuværende kommuneplan for området 1.2.R.5 – herunder området kaldet skøjtebanen – forbliver uændret. Området friholdes for bebyggelse udover bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

Jim Staffensen stemte for ændringsforslaget, mens resten af udvalget stemte imod.

Miljø Teknik og Planudvalget indstiller, at:

- forslaget til Kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord med Miljørapport godkendes til at sendes i offentlig høring i 8 uger.
- der igangsættes en byggeretsgivende lokalplan for rammeområde 1.2.BE.9
- der igangsættes en rammelokalplan for rammeområde 1.2.BE.7
- der igangsættes ikke lokalplanarbejde for rammeområde 1.2.BE.8

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord

Miljørapport til Kommuneplantillæg nr. 9 for Assens Havn Nord_2006.pdf

Afbud Leif Rothe Rasmussen

Punkt 3: Forslag til ny lokalplan Plum Købmandsgård og industriområde

21/14879

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at forslag til lokalplan nr. 1.2-17, Plums Købmandsgård, godkendes til offentlig høring frem til 4. august 2024.

Beslutningstema

Miljø, Teknik og Planudvalget besluttede den 7. september 2021, at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for det bevaringsværdige kulturmiljø ved Plums Købmandsgård i Assens. Der ligger nu et forslag, som Miljø-, Teknik- og Planudvalget kan beslutte at sende i offentlig høring henover sommerferien.

Sagsfremstilling

Forslaget til Lokalplan 1.2-17 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejerne, om at kunne udvikle det oprindelige industriområde med nye boliger og bymæssige funktioner. Ejernes projektplan omfatter opførelse af boliger i varierende størrelser og understøtter principielt bosætningsstrategien for Assens Kommune med mindre boliger tæt på handels- og kulturlivet i købstaden. Det blev tidligt i dialogen med ejerne besluttet at opdele projektplanen i 2 etaper, hvoraf den sydlige, Etape 1, blev gennemført under den eksisterende lokalplan 1-C602, hvilket i dag er realiseret. Idet Etape 2 var i konflikt med bevaringsbestemmelserne i den eksisterende lokalplan er der nu udarbejdet et forslag til lokalplan for hele området, som skal muliggøre udviklingen.

Området er udpeget som et særligt bevaringsværdigt kulturmiljø i Assens Kommunes Kommuneplan, og kulturmiljøet er ligeledes beskrevet i fredningsteksten for den gule træ-lade der som den største og mest markante bygning dominerer oplevelsen af kulturmiljøet. Kulturmiljøet rummer en sammenhængende fortælling omkring samfundsudviklingen i købstaden, hvor Plums Købmandsgård udviklede sig fra det firlængede gårdmiljø med knopskydninger af industriel bebyggelse syd for handelsgaden. Den entreprenante købmandsfamilie i Assens bedrev siden mange typer af erhvervsvirksomhed i området, hvilket kunne aflæses i de mange bygningstyper og udformninger der mødte øjet som besøgende i området.

Kulturmiljøet bestod oprindeligt udover købmandsgården af en perlerække af disse unikke bygninger med hver sit særegne udtryk. Kulturmiljøets særlige kvalitet er knyttet til samspillet mellem alle disse særlige bygninger og til kulturlandskabet mellem husene, med haver, beplantning og landskabsbearbejdning, der tilsammen udgjorde et sammenhængende og oplevelsesrigt kulturmiljø med en særlig fortælleværdi.

Siden kulturmiljøet blev udpeget som særligt bevaringsværdigt, er flere af bygningerne i området nedrevet, herunder ”hestestalden”. Samtidigt er den karakteristiske ”jernlade” eller ”jernlageret”, der er beskyttet mod nedrivning i den nuværende lokalplan, i en så dårlig teknisk forfatning, at det ikke skønnes realistisk at bevare den, trods sin særegne kvaliteter.

Administrationen har i dialog med grundejer og faglige eksperter i kulturmiljøer udarbejdet et lokalplanforslag der forsøger at balancere hensynet til kulturmiljøets bevaringsmæssige kvaliteter, kommunens ambition om bæredygtig byudvikling, vækst og udvikling. Lokalplanen definerer således et mulighedsrum for grundejeren til at kunne realisere nyt boligbyggeri der på trods præcise arkitektoniske krav til byrum og ny bebyggelses udformning, materialevalg og placering er realiserbart.

Lokalplanen beskriver områdets tilbageværende kvaliteter systematisk og metodisk, og definerer nogle arkitektoniske spilleregler for hvordan ny bebyggelse, der erstatter væsentlige historiske bygninger i området kan erstattes med nyt byggeri der nyfortolker, og fastholder områdets karaktertræk og rumlige sammenhæng.

Udviklingen i området vil potentielt have en væsentlig miljøpåvirkning hvorfor der er udarbejdet en miljørapport der er vedlagt lokalplanen. Det er miljørapportens konklusion at lokalplanens krav og bestemmelser alene ikke er garant for at kulturmiljøet kan opretholdes. Lokalplanen anviser dog tiltag til afværgeforanstaltninger der kan sikre værdierne, heraf vil allerede udførte anlægsarbejder skulle justeres og tilpasses. Miljørapporten konkluderer desuden at kulturmiljøet ikke er sikret ved, at der intet foretages i området - søkaldt "0-tilstand".

Lokalplanområdet er i kommunens klimastrategi udpeget som oversvømmelsestruet i forbindelse med skybrud. Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet ikke udført en egentlig regnvandshåndteringsplan, men håndteringen af skybrud er alene beskrevet i overordnede principper. Lokalplanen sikrer dog at ethvert byggeri i området først kan tillades, når der foreligger en detaljeret regnvandshåndteringsplan for hele lokalplanområdet, og at de nødvendige fysiske tiltag for håndtering og forsinkelse af regnvand er udført og anlagt fysisk.

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanramme 1.2.C.3, mens den sydlige del er beliggende indenfor kommuneplanrammen 1.2.C.6. Forslaget til ny lokalplan for Plum Købmandsgård, 1.2-17, er i overensstemmelse med begge kommuneplanrammer. Lokalplanen erstatter nuværende lokalplan 1-C602, der ved endelig vedtagelse aflyses for så vidt angår det område hvor de to lokalplanområder overlapper hinanden. Lokalplanområdet er ligeledes omfattet af rammelokalplan 1.2-10, Assens Midtby. Denne aflyses ikke for lokalplanområdet, da det nye lokalplanforslag ikke er i modstrid med den eksisterende rammelokalplan for hele den indre bymidte.

Lokalplanforslaget foreslås sendt i forlænget høring hen over sommerferien, frem til søndag d. 4. august 2024.

Der foreslås afholdt et offentligt borgermøde om lokalplanen onsdag den 31. juli 2024.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ikke relevant.

Beslutningskompetence

Miljø, teknik og Planudvalget.

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Miljø Teknik og Planudvalget godkender forslag til lokalplan nr. 1.2-17, Plums Købmandsgård, til offentlig høring frem til 4. august 2024 med følgende justering

§ 9, Betingelser for ibrugtagning: Der tilføjes et punkt med følgende formulering:

- Pærealléen er etableret i sin fulde udstrækning nord for træladen.

Bilag

Lokalplan_Plum_Købmandsgård_Udkast_inkl_miljøvurdering.pdf

Forslag til ny lokalplan Plum Købmandsgård og industriområde

Afbud Leif Rothe Rasmussen

Punkt 4: Udmøntning af anlægsmidler til realiseringstræk i Vissenbjerg

22/8985

Indstilling

Direktøren for By, Land og Kultur indstiller, at afsatte anlægsmidler til realiseringstræk i Vissenbjerg udmøntes til gennemførelse af realiseringstrækket i Vissenbjerg.

Beslutningstema

Udmøntning af byudviklingsmidler til realiseringstræk i Vissenbjerg.

Sagsfremstilling

Miljø, Teknik og Planudvalget besluttede den. 10. januar 2023, pkt. 7, at realiseringstrækket i Vissenbjerg blev delt i to etaper, og at administrationen skulle arbejde videre med disse. De 2 etaper er henholdsvis:

1. Et områdefornyelsesprojekt for ankomsten og parkeringspladsen.

2. Et fondsprojekt for forbindelsessti til Terrariet, samt Udsigten.

Første etape har nu været i udbud, og da sagsfremstillingen fra januar 2023 ikke entydigt udmøntede de kommunale anlægsmidler, skal pengene formelt udmøntes.

De kommunalt afsatte midler på 2,4 mio. til realiseringstræk i Vissenbjerg, etape 1 & 2 udmøntes til anvendelse.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse

Økonomi

2,4 mio. kr. kommunale midler til byudvikling

Beslutningskompetence

Miljø, Teknik og Planudvalget.

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Miljø, Teknik- og Planudvalget indstiller, at der i første omgang udmøntes i alt 960.000 kr. fra ”pulje til udvikling af bymidter” til anvendelse i anlægsprojekt i Vissenbjerg. (delprojekt 1).

Derudover beslutter MTP at udmønte 1,44 mio. fra landsbypuljen i form af restmidler fra statslig refusion fra 2021 og 2022.

Udmøntning af midler til Delprojekt 2 følger senere.

Afbud Leif Rothe Rasmussen

Punkt 5: Orientering

Sagsfremstilling

1. Planlovsdage

Der holdes i år Byplanmøde i Odense den 3-4 okt. Information om mødet, herunder program, udflugter kan ses her

https://www.byplanlab.dk/byplanmoede2024

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Orientering foretaget.

Afbud Leif Rothe Rasmussen

Punkt 6: Orientering om konkret sag

24/4426

Indstilling

Administrationen orienterer om verserende sag

Beslutningstema

Londzone

Sagsfremstilling

Kort orientering om landzonesag

Lovgrundlag

Planlov

Beslutning Miljø Teknik og Planudvalget den 26-06-2024

Orientering foretaget.

Afbud Leif Rothe Rasmussen