

REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 22-12-2016

Mødedato Torsdag d. 22. december 2016 kl. 15:30

Mødested Byrådssalen, Terndrup

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Ændringer i Kommuneplanforslag 2017-2029..... | 4 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 298 og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013..... | 5 |
| Udkast til varmeprojektforslag for lokalplanområde nr. 298 ved Gl. Skørpingvej..... | 7 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 300 og kommuneplantillæg nr. 24..... | 9 |
| Udkast til kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplan nr. 304 for boligområdet Rådyret, Støvring..... | 11 |

Punkt 225: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-3-15

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Indstilling

at Udvalget for Teknik og Miljø godkender dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 226: Ændringer i Kommuneplanforslag 2017-2029

01.02.03-P15-1-15

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Forhandlinger med Erhvervsstyrelsen er mundet ud i, at Rebild Kommune i Kommuneplan 2017-2029 må have en restrømmelighed på 130 ha til boliger.

I forslag til Kommuneplan 2017-2029 er der en restrømmelighed på 155,4 ha. Derfor skal disse rammer reduceres med minimum 25,4 ha.

Sagsfremstilling

Erhvervsstyrelsens er kommet med indsigelser mod kommuneplantillæg nr. 23 og 24 med tilhørende lokalplaner nr. 298 (Gl. Skørpingvej) og 300 (Høje Støvring II). Det er en statslig interesse, at der ikke udlægges mere areal til byvækst end det forventede i den kommende planperiode (12 år) og at disse formål begrænses. Forvaltningen har ved forhandling opnået et frafald af vetoer såfremt udlægget (restrømmeligheden) i Kommuneplan 2017 maksimalt er 130 ha for boliger. Forslag til Kommuneplan 2017 indholder en restrømmelighed på 155,4 ha for boligdelen. Forvaltningen foreslår således som anvist i bilagene en reduktion på 25,4 ha af boliggrammerne. Reduktionen i boliggrammer fra forvaltningen er på kortbilagene vist som gule. Reduktionen berører Støvring, Skørping, Nørager, Suldrup, Bælum og Blenstrup. Som en mulighed er der peget på 5 delområder (nr. 10, 12, 13, 14 og 17 jf. bilag), som eventuelt kan fjernes i stedet for nogle af de anviste. De er på kortbilagene markeret med vandret skravering på rød baggrund.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler, at forvaltningens reduktion af boliggrammer indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017-2029 inden offentlig høring i 8 uger.

Indstilling fra TMU og ØK vil foreligge på mødet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Kort - Restrømmelighed - Boliger

Arealer der kan udtages

Notat - Restrømmelighed - Arealer som kan aflyses

Punkt 227: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 298 og tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013

01.02.00-P16-6-16

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Lokalplan nr. 298 åbner mulighed for at udvikle et nyt boligområde i Skørping nord. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af ca. 35 byggegrunde til parcelhuse. Grundene er forholdsvis store, fordi området er meget kuperet, og fordi beboelse langs jernbanen skal holdes ca. 50-75 meter herfra på grund af støj og vibrationer. Det kuperede terræn gør, at placeringen af den enkelte bolig, kræver større tilpasning, fordi terrænet så vidt muligt skal følges. Matriklerne længst mod syd er beplantet med træer.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 9. september 2016 til den 4. november 2016. Erhvervsstyrelsen har nedlagt veto mod vedtagelse af planforslagene, fordi der ikke i tilstrækkeligt omfang er redegjort for udlægget af areal til byvækst. I høringsperioden er der herudover modtaget høringssvar fra SVANA (Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning), BaneDanmark, to ejere af arealer i området, DN (Danmarks Naturfredningsforening), Nordjyllands Historiske Museum samt en lodsejer, der ejer jord ved Otterupmose grøften.

Indsigelserne/bemærkningerne er behandlet og kommenteret i medfølgende notat.

Sagsfremstilling

Rebild Kommune har tidligere erhvervet to matrikler i området, og da en privat lodsejer har ansøgt om mulighed for at udstykke sin ejendom, har anledningen til at planlægge det samlede område, været til stede. På denne baggrund er der udarbejdet en bebyggelsesplan og lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området. Der er på grund af Skørpings placering i skoven, meget begrænsede muligheder for at inddrage nye bynære arealer til byformål. Lokalplanens område ligger i direkte forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse i Hedesvinget.

De indsendte bemærkninger/indsigelser har givet anledning til at foretage følgende ændringer i planforslagene: Kommuneplantillægget er blevet suppleret med den redegørelse, der blev fremsendt til Erhvervsstyrelsen og som danne baggrund for Styrelsens frafald af veto.

Ejer af Gammel Skørpingvej 63 har fremsendt flere bemærkninger til planforslagene, hvor det indstilles at følgende ændringer indarbejdes i den endelige lokalplan:

§ 3.1 Delområde 2 er registreret som en landbrugsejendom, hvor størsteparten af arealet er naturbeskyttet hede-areal, som ikke må bebygges. Arealerne kan drives landbrugsmæssigt, for eksempel ved afgræsning.

§ 3.2 Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanens delområde 1

§ 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde/boliger indenfor lokalplanens delområde 1

Ved ovennævnte præcisering af benyttelsen af delområde 2, vurderes det at brugen/driften af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Der vil være mulighed for at afgræsse §3-arealet og dyrke det øvrige areal landbrugsmæssigt.

Nordjyllands Historiske Museum har bemærket, at der kan være væsentlige arkæologiske interesser i området, det har givet anledning til følgende tilføjelse i lokalplanens redegørelse punkt 5.5.4 Fortidsminder: Museet har væsentlige arkæologiske interesser i området. På matr.nr. 19b har museet oplysninger om en overpløjet gravhøj.

De øvrige bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer hverken af tekst eller kortbilag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler at lokalplan nr. 298 og kommuneplantillæg nr. 23 vedtages endeligt med de ovenfor beskrevne ændringer.

Indstilling fra TMU og ØK vil foreligge på mødet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Notat med bemærkninger

Ændringsforslag til lokalplan nr. 298 og kommuneplantillæg nr. 23

Samlet pdf - Høringssvar TMU 22.12.16 II

Lokalplan 298 pdf

Kommuneplantillæg nr. 23

Punkt 228: Udkast til varmeprojektforslag for lokalplanområde nr. 298 ved Gl. Skørpingvej

13.03.01-P16-2-16

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Lokalplan nr. 298 udlægger et område vest for Gl. Skørpingvej i Skørping nord til parcelhuse.

Skørping Varmeværk har indsendt et udkast til projektforslag med henblik på forsyning af området med fjernvarme. Projektforslagets formål er at belyse, om samfundsøkonomiske hensyn taler for at tilkoble området til fjernvarmen i Skørping, samt at belyse de virksomhedsøkonomiske og brugerøkonomiske konsekvenser. Varmeprojekter kræver kommunens godkendelse jf. projektbekendtgørelsens § 3, stk. 1. Udkastet til varmeprojektforslag skal politisk godkendes med henblik på at sende den i høring ved berørte forsyningsselskaber samt grundejer jf. projektbekendtgørelsens § 25, stk. 1.

Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 298 pålægger fremtidige ejendomme tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Det kræver dog godkendelse af et projektforslag for udvidelse af fjernvarmeværkets forsyningsområde til at dække det kommende boligområde.

Det forventes, at boligerne i området bliver forholdsvis store. Der regnes derfor i projektforslaget med boliger på 200 m². Det estimerede varmeforbrug er sat til 11,6 MWh/år for et 200 m² parcelhus jf. kapitel 3.1. Varmeforbruget er estimeret som et gennemsnit mellem det teoretiske varmebehov fra Bygningsreglement 2015 (8,8 MWh), og et faktisk varmeforbrug beregnet i en rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut [SBI 2016:08](#) (14,4 MWh).

Projektforslagets gennemførelse kræver etablering af en ny transmissionsledning fra varmeværket til boligområdet, en distributionsledning inde i boligområdet samt stikledninger til de enkelte boliger.

Projektforslaget viser en mindre forbedret samfundsøkonomi på ca. 147.000 kr. ekskl. moms over 20 år ved fjernvarme frem for individuelle varmepumper. Der er på projektforslagets s. 19 lavet en følsomhedsberegning, som viser påvirkningen af samfundsøkonomien ved en stigning eller fald i brændselspris, investeringsomkostninger samt antal forbrugere. Beregningerne viser, at samfundsøkonomien i værste fald kan blive negativ. Men den kan også blive bedre.

Projektforslaget viser et selskabsøkonomisk overskud på ca. 218.000 kr./år ekskl. moms for Skørping Varmeværk.

Projektforslaget viser en varmepris på ca. 10.700 kr./år inkl. moms eller 16.900 kr./år, hvis investeringer i fjernvarmeunit, stikledning og hovedledningsbidrag medregnes i varmeprisen, og investeringen finansieres ved et 20 årigt, 5 % lån. Varmeprisen afviger ikke væsentligt fra, hvis boligerne opvarmes med individuelle varmepumper. Det må dog forventes, at fjernvarmeledningerne har en betydelig længere levetid end varmepumper. Ca. 70% af forbrugernes investering ved fjernvarme ligger i ledningerne.

Hvis udkastet godkendes skal det sendes i høring ved berørte forsyningsselskaber og grundejere i 4 uger. Herefter skal projektforslaget endelig vedtages.

Økonomi

Varmeværket forventes at søge kommunal garanti til ledningsinvesteringen fratrukket hovedledningsbidrag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler, at udkastet til varmeprojektforslag godkendes, og sendes i høring ved berørte forsyningsselskaber og grundejere i 4 uger.

Indstilling fra TMU og ØK vil foreligge på mødet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Projektforslag efter Varmeforsyningsloven

Forbrugerøkonomi ved individuelle varmepumper

Punkt 229: Endelig vedtagelse af lokalplan 300 og kommuneplantillæg nr. 24

01.02.00-P16-9-15

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Lokalplan nr. 300 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 24 er 2. etape af byudviklingsområdet Høje Støvring. Planforslagene har været i offentlig høring fra den 9. september 2016 til den 21. november. Der er modtaget 5 høringssvar, herunder indsigelse fra erhvervsstyrelsen, som efterfølgende er forhandlet på plads. Herudover er forvaltningen blevet opmærksom på nogle mangler i lokalplanen. Der skal tages stilling om lokalplan og kommuneplantillæg skal vedtages og om de anbefalede ændringer skal indarbejdes i planerne.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter 2. etape af byudviklingsområdet Høje Støvring.

Lokalplanen udlægger 57 relativt store parcelhusgrunde på mellem 900 m² og 1.399 m². Dertil skal lægges et delområde, som kan anvendes enten til 7 parcelhuse eller 22 række-/gårdhavehuse og 2 delområder med mulighed for samlet at opføre 56 række-/gårdhavehuse. Samlet i alt op til 135 boliger.

Der er modtaget 5 høringssvar til planforslagene fra Erhvervsstyrelsen (1), Danmarks Naturfredningsforening Rebild (DN) (2), Ejer af arealet (3), Forsvarets Ejendomsstyrelsen (FE) (4) og nabo (5). Høringssvarene kan ses i bilag 3 og behandlingen af høringssvarene kan ses i bilag 4. Forvaltningen er også blevet opmærksom på behov for mindre ændringer af planerne. På baggrund af ejers høringssvar og forvaltningens anbefaling af ændringer, har lokalplanen været sendt i supplerende høring ved, at høringsperioden er forlænget 14 dage til d. 21. november. DNs høringssvar vedrører bl.a. et af ændringsforslagene om en rammebestemmelse for etageboliger. Der er ikke kommet yderligere høringssvar til de foreslåede ændringer. De anbefalede ændringer er vist i lokalplan (bilag 1), kommuneplantillægget (bilag 2) og bilag 5 hvor de enkelte ændringsforslag er oplistet. I bilagene er ny tekst vist med grøn og tekst som udgår er vist med rødt.

Overordnet handler høringssvarene om

1. Krav til redegørelse om arealbehov i den kommende planperiode (12 år).
2. Ønske om at afvente vedtagelsen af planerne pga. landskabs-, natur- og drikkevandshensyn og behov for yderligere offentlig diskussion af byudvikling i Støvring.
3. Ønske ændringer i lokalplanen i forhold til anvendelse og tagudformning.
4. Gøre opmærksom på olieledning i området.
5. Boring til markvanding som senere dambrug.

Forvaltning anbefaler følgende ændringer som følge af høringssvarene

- Redegørelse om arealbehov tilføjes kommuneplantillægget. Redegørelsen er grundlag for erhvervsstyrelsen frafald af veto.
- Uddybning af redegørelse i forhold til støj, se bilag 1 (lokalplanen) side 17.
- Ny § 3.5 i lokalplanen, som en rammebestemmelse om etageboliger se bilag 1, side 22.

Der er også forhold i høringssvarene som forvaltningen anbefaler ikke at imødekomme.

- Ændring af lokalplanens bestemmelser om højder, terrænregulering og niveauplaner. Ønsket var begrundet i et hensyn til oplevelsen af natur og landskab i Mastrupdalen.
- Lempelse af bestemmelsen om tagudformning i en 1/3 af planområdet (delområde A2 og B2). Ønsket var begrundet i et ønske om større variation i bebyggelsen i planområdet.

Forvaltningen er blevet opmærksom på behov for ændringer af lokalplanforslaget i forhold til udformning af altaner, håndtering af regnvand i indkørsler, i forhold til terrænregulering og formulering om facadematerialer. Der er tale om mindre tilpasninger for at tilpasse planen til administrationspraksis og ændring af formuleringer for give en mere entydig forståelse af bestemmelserne.

På den baggrund anbefaler forvaltningen også,

- at § 6.3 udgår, ændring § 6.4 og tilføje ny § 6.14, som alle vedr. altaner, se bilag 1 side 24 - 25
- at sammenskrive § 7.1 og 7.9 vedr. facadematerialer, se bilag 1 side 25-26
- at ændre § 8.3 vedr. terrænregulering, se bilag 1 side 26,
- at ændre § 8.5 og 8.6 omkring regnvand i indkørsler se bilag 1 side 27.
- Konsekvensrettelser i redegørelsen og bestemmelserne som følge af ændringerne.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler

at vedtage lokalplan nr. 300 og kommuneplantillæg nr. 24 og

at de anbefalede ændringer indarbejdes i planerne herunder redegørelse for arealbehov på 130 ha i den kommende planperiode.

Indstilling fra TMU og ØK vil foreligge på mødet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1. Lokalplan til endelig vedtagelse ny

Bilag 2. kommuneplantillæg nr 24 til endelig vedtagelse

Bilag 3. Høringssvar

Bilag 4. Gennemgang af høringssvar

Bilag 5 Liste med de anbefalede ændringsforslag ny

Punkt 230: Udkast til kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplan nr. 304 for boligområdet Rådyret, Støvring

01.02.00-P16-8-16

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Der er udarbejdet en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og miljøscreening for sidste etape mellem Kronhjorten og Mastrup Bæk, området kaldes Rådyret.

Det indstilles, at de udarbejdede planforslag fremlægges i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Udvalget for Teknik og Miljø godkendte på møde den 17. august 2016 en overordnet dispositionsplan for bebyggelse af arealet, hvor den grønne kile mellem Kronhjorten og Rådyret skulle bearbejdes lidt mere og forlægningen af Kærvej opgives, for i stedet at udvide den eksisterende vej.

Udkast til lokalplan nr. 304 samt kommuneplantillæg nr. 29 omfatter et areal på ca. 26 ha mellem bebyggelsen Kronhjorten og Mastrup Bæk. Arealerne er, på nær to mindre områder, ikke omfattet af kommuneplanrammer, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Der er udarbejdet et udkast til lokalplan med en bebyggelse der næsten udelukkende består af parcelhuse, grupperet i mindre enklaver omkring et lille fælles opholds- og ankomstareal. I tre enklaver (delområder) er der dog mulighed for også at opføre enten tæt-lav eller etagehusbebyggelse. Disse enklaver er alle beliggende længst mod vest. Lokalplanområdet vejbetjenes via Kærvej og "facadeløse" stamveje ad lukkede boligveje.

Et delområde i Kronhjorten er taget med i denne lokalplan fordi ejer af arealet udover åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse også ønsker, at have mulighed for at opføre etageboliger på arealet. Ingen bebyggelse i lokalplanens område må være mere en to etager. Kronhjorten og Rådyret er adskilt af en grøn kile, som både er udsigtskile mod Lindenberg Ådal, samt rekreativt areal for områdets beboere.

Den rekreative værdi af søerne vurderes høj både for områdets beboere men også på sigt for beboere i Støvring, derfor etableres en offentlig tilgængelig sti nord for søerne. I forbindelse med næste etape af Støvring Ådal skal der etableres en sti syd for Mastrup Bæk.

Det har i planlægningen vist sig umuligt at nedsive regnvand på egen grund på grund af jordbundsforholdene. Der skal derfor etableres og placeres et regnvandsbassin udenfor udstykningen, en placering udenfor lokalplanområdet kræver en landzonetilladelse.

Lodsejer bliver bedt om at frasige sig sine rettigheder efter planlovens § 47a, hvor ejer kan forlange jord overført til byzone overtaget af kommunen indenfor 4 år, hvis det er uforeneligt med landbrugets drift, fordi lokalplanen iværksættes på lodsejers initiativ.

Økonomi

Drift og vedligeholdelse af vejene overtages efterfølgende af kommunen. Der er ingen kommunale udgifter til byggemodningen og regnvandsbassiner.

Rebild Kommune skal anlægge vejstykket fra vestskellet af Kærvej nr. 31 til Støvring Ådale, hvor den asfalterede vej ophører.

Etablering af Kærvejs udvidelse indenfor lokalplanens område påhviler udstykker.

Regnvandsbassiner forventes overtaget af Rebild Forsyning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at udkast til lokalplan nr. 304 og kommuneplantillæg nr. 29 fremlægges som planforslag i 8 uger.

Indstilling fra TMU og ØK vil foreligge på mødet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Udkast til lokalplan nr. 304 - Boligområde - Rådyret, Støvring Ådale

Udkast til kommuneplantillæg nr. 29