

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 07-10-2013

Mødedato Mandag d. 07. oktober 2013 kl. 09:00

Mødested Lokale K2, Administrationsbygningen Farsø

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse - Lokalplanforslag nr. 1031 som afløser for nr. 100 - Ferie og fritidshuse ved go	3
Endelig vedtagelse - Lokalplan nr. 1020 - sommerhusområde ved Strandvejen i Hvalpsund.....	7
Høring - Lokalplanforslag nr. 1036 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse.....	9
Orientering.....	13

Punkt 774: Endelig vedtagelse - Lokalplanforslag nr. 1031 som afløser for nr. 100 - Ferie og fritidshuse ved golfområdet i Gatten.

Sagsfremstilling

774. Åbent - Endelig vedtagelse - Lokalplanforslag nr. 1031 som afløser for nr. 100 - Ferie og fritidshuse ved golfområdet i Gatten.

Sagsnr.: 820-2012-502135

Doknr.: 820-2013-200170

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Baggrund

Der er lavet et forslag til kommuneplantillæg nr. KP09-113-035 og lokalplan nr. 1031 for det eksisterende sommerhusområde ved golfarealerne i Gatten, kendt som A-husene. Planernes formål er at kunne modernisere bebyggelsen og fastholde de kvaliteter, der blev udstykket tilbage i 1979 -80, hvor området blev udbygget.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har over tid haft rigtig mange byggesager på moderniseringer af de eksisterende A-huse. En del har været nød til at bero på dispensation fra den eksisterende lokalplan nr. 100, men en del har også været så omfattende, at forvaltningen har set sig nødsaget til at meddele afslag. Særligt er der et stigende behov for mere udhusbyggeri, der også kan rumme en golfvogn.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med grundejerforeningen "Hole in One". For de fleste sommerhuse øges muligheden for at gøre huset lidt større, og planen øger antal og udformning af udhusene. Det er derfor på baggrund af ovennævnte 2 forhold, at lokalplanforslaget usædvanligt indeholder en længere og meget detaljeret vejledning vedr. bebyggelsen og placering.

Der har tidligere (i 2010) været kørt en anden planproces i området, der skulle skabe en byggemulighed ned til Sjørup Sø. Processen stoppede i høringsperioden. Det forslag til kommuneplantillæg der kom ud af det, skal aflyses. Der er tale om en teknikalitet, når forvaltningen indstiller, at forslaget til kommuneplantillæg KP09-35-008 aflyses.

Høringen

Der er i høringsperioden indkommet en række tekniske bemærkninger fra grundejerforeningen, (Hole In One er herefter benævnt HIO) samt indsigelse mod,

1. at lokalplanforslaget giver mulighed for at udstykke delområde C omfattende Sjørups Søvej 17A i 2 matrikler samt opføre 2 A-huse svarende til de øvrige A-huse i delområde A & B. Indsigelsen er vedlagt.

2. at § 7.8 fastlægger at begge udhuse skal placeres i samme side og med en indbyrdes afstand eller afstand til skel på mindst 2,5 m.

ad 1: Delområde C

HIO henviser til forhistorien for at delområdet ikke blev omfattet af Himmerlands Golf & Country Club fra starten i 1980 samt dermed heller ikke blev omfattet af medlemskab af grundejerforeningen. Ejerne har derfor heller ikke bidraget til vejvedligehold m.v. gennem alle årene.

HIO finder endvidere, at muligheden for opførelse af 2 A-huse uden medlemspligt til grundejerforeningen vil være et forkert signal at sende i området.

Med den oprindelige aftale som HIO henviser til er det efter forvaltningens vurdering korrekt, at HIO ikke med de hidtidige lokalplaner (tidligere lokalplan nr. 6 samt nyeste gældende nr. 100), har kunne forpligtige ejeren af nr. 147A til et medlemskab. Dette bl.a. fordi der jf. planloven og retspraksis jf. denne ikke kan pålægges en medlemspligt til at indtræde, så længe han eller hun retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen og når grundejeren dermed benytter de nye muligheder i lokalplanen, indtræder pligten til medlemskab, for så vidt angår de nye parceller og anvendelsesmuligheder.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at såfremt der sker udstykning og/eller bebyggelse i delområde C som lokalplanen nu giver mulighed for, vil HIO kunne kræve delområde C ejere medlemskab af HIO.

Såfremt HIO ikke måtte ønske sig at udnytte denne ret til et optage yderligere grundejere i delområde C vil det det forudsætte en dispensation fra lokalplanens § 12.1

Med nr. 147A's placering i planområdet kan forvaltningen ikke se, at der skulle være planlægningsmæssige begrundelser for ikke at lade udstyknings- og byggemuligheden indgå i denne nye lokalplan, når de evt. nye huse skal opføres efter samme regler som de øvrige ca. 300 huse i området.

Genevirkning for naboejendommene til delområde C, vurderes ikke at være nævneværdige, da delområdet ligger i kanten af klyngebebyggelsen -en bebyggelse der i forvejen har en tæt struktur.

ad 2: Udhusenes placering.

Et af de væsentlige formål med den nye lokalplan har været at give større muligheder for at opføre udhuse. Dette bl.a. af hensyn til golfbiler.

HIO anfører at 2,5 m mellem udhusene vil give problemer for mange ved placering af udhus nr. 2 samt vil give unødvendige lommer til besvær for greenkeepernes vedligeholdelse af arealerne. De ønsker derfor mulighed for at kunne bygge udhusene tæt sammen.

Den nye lokalplan øger muligheden for antallet af fritstående udhuse fra 1 til 2. Afstanden mellem husene indbyrdes og afstanden til udhuse på nabogrunde skal udgøre min. 2,5 m. Forvaltningen indstiller at kravet om afstand til naboudhuse frafaldes.

HIO finder endvidere, at kravet om at begge udhuse skal placeres i samme side vil være en hindring for at mange kan udnytte muligheden for to udhuse.

Under arbejdet med den nye lokalplan har det for forvaltningen være vigtigt, at selv om der gives mulighed for yderligere udhuse skal områdets karakter med små huse og udhusbygninger samt gennemsigtskiler opretholdes. Såfremt afstandskravet på de 2,5 m mellem udhusene frafaldes vurderer forvaltningen at det vil medføre, at udhusbygningerne ofte vil blive sammenbyggede og dermed fremstå som større bygninger. Områdets åbne karakter vil derfor også blive reduceret.

Forvaltningen har dog i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget givet mulighed for at udhusbygninger fremover også kan placeres i skel ud mod fællesarealer. Dermed udvides placeringsmulighederne i forhold til gældende lokalplan.

Forvaltningen har efter indsigelsen haft møde med grundejerforeningens formand, som til dette punkt har oplyst, at det bl.a. kan være på grund af beplantning og/eller terrænforhold, at der ikke vil kunne placeres yderligere udhus på nogle af grundene.

Frem for helt at frafalde kravet om 2,5 m mellem udhusene finder forvaltningen, at det af hensyn til fortsat opretholdelse af områdets åbne karakter med A-husene og tilhørende små udhuse vil være mere hensigtsmæssigt, at der i de konkrete tilfælde, hvor det vurderes at terrænforhold forhindrer yderligere udhus, tages stilling til hvorvidt der kan meddeles dispensation fra de 2½ m p.g.a. af terrænforhold.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 5 og 6

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Sagen afgøres i Byrådet via Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Administrationen indstiller

- at Kommuneplantillæg KP09-35-008 aflyses,
- at Kommuneplantillæg KP09-113-035 vedtages og
- at lokalplanforslag 1031 vedtages med de ændringer og bemærkninger som er anført i sagsfremstillingen og i bilaget med oversigt over høringssvar, såfremt kommuneplantillæg vedtages

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg for ferie og fritidshuse i Gatten	820-2013-112953
Lokalplanforslag nr. 1031 til politisk behandling og offentlig høring	820-2013-114072
Oversigt over høringssvar med indstilling	820-2013-206298
Høringssvar fra Fam Damsgaard	820-2013-206282
Høringssvar fra HIO	820-2013-206251
Høringssvar fra Svend Erik Boltau	820-2013-206252
Høringssvar fra Svend Schrøder	820-2013-206278

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 7. oktober 2013

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg for ferie og fritidshuse i Gatten
Lokalplanforslag nr. 1031 til politisk behandling og offentlig høring
Oversigt over høringssvar med indstilling
Høringssvar fra Fam Damsgaard
Høringssvar fra HIO
Høringssvar fra Svend Erik Boltau
Høringssvar fra Svend Schrøder

Punkt 775: Endelig vedtagelse - Lokalplan nr. 1020 - sommerhusområde ved Strandvejen i Hvalpsund

Sagsfremstilling

775. Åbent - Endelig vedtagelse - Lokalplan nr. 1020 - sommerhusområde ved Strandvejen i Hvalpsund

Sagsnr.: 820-2012-94694

Doknr.: 820-2013-202117

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Baggrund

Forslag til lokalplan for det eksisterende sommerhusområde langs Strandvejen mv. syd for Hvalpsund har været udsendt i høring i 8 uger.

Forslaget er udarbejdet med henblik på at kunne administrere og sikre det gamle og særprægede sommerhusområde.

Sagsfremstilling

Daværende Farsø Kommune vedtog et næsten enslydende forslag i 2006, som blev vedtaget af Vesthimmerlands Kommune i 2007. Efter klage blev det vedtagne forslag imidlertid underkendt af Naturklagenævnet, idet den endelige vedtagne lokalplan ikke blev udsendt til samtlige parter.

Dermed skulle hele planprocessen gå om. Kommunen har derfor – da der primært er tale om en bevarende lokalplan - her i år spurgt ejere og lejere i området om de fortsat var interesseret i en lokalplan samt, hvorvidt de havde opdateringer til den detaljerede registrant over områdets sommerhuse, der blev udarbejdet i 2005-2006. 22 ud af 29 svarede hvoraf kun 1 svarede nej til en ny lokalplan.

I den offentlige høring af planforslaget er der indkommet 7 svar som primært går på mindre korrektioner vedr. ejers egen ejendom.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 5 og 6

Sagen afgøres i Byrådet via Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Udgiftsneutralt.

Administrationen indstiller

- at lokalplanforslaget vedtages endeligt med de korrektioner som er anført i bilag med oversigt over høringssvar

Bilag

Lokalplanforslag nr 1020 - Til politisk behandling og offentlig høring	820-2013-119465
Oversigt over indsigelser med indstillinger	820-2013-206165
Høringssvar - Indsigelse fra Leif Skjoldrup Andersen	820-2013-206098
Høringssvar fra Lars Thomsen	820-2013-206086
Høringssvar fra Ove Løvendal	820-2013-206093
Høringssvar- Indsigelse fra Torben Sauer	820-2013-205752

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 7. oktober 2013

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag nr 1020 - Til politisk behandling og offentlig høring
Oversigt over indsigelser med indstillinger
Høringssvar - Indsigelse fra Leif Skjoldrup Andersen
Høringssvar fra Lars Thomsen
Høringssvar fra Ove Løvendal
Høringssvar- Indsigelse fra Torben Sauer

Punkt 776: Høring - Lokalplanforslag nr. 1036 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse.

Sagsfremstilling

776. Åbent - Høring - Lokalplanforslag nr. 1036 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse.

Sagsnr.: 820-2013-8916

Doknr.: 820-2013-201663

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Baggrund

Der er lavet et forslag til kommuneplantillæg nr. KP09-15-037 og lokalplan nr. 1036 område ved Hvalpsund Lystbådehavn. Planerne er udarbejdet for at give mulighed for havneomdannelse i området.

Idet det er vurderet, at planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet er der også udarbejdet en miljørapport som beskriver påvirkningen af kystlandskabet og bystrukturen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen tager afsæt i en arkitektkonkurrence som Farsø Kommune afviklede i 2006. Formålet med dette arbejde, var at lave en helhedsplan for styrkelse af sammenhængen mellem alle de rekreative og stedbundne kvaliteter der ligger langs kyststrækningen i Hvalpsund.

Siden er der kun sket meget små tiltag i forhold til denne helhedsplan.

I 2009 mister Hvalpsund deres bådværft, da store dele af produktionsbygningerne brænder. Kun den karakteristiske administrationsbygning står tilbage.

Ejeren af virksomheden ønsker ikke at videreføre virksomheden og er begrænset af den eksisterende lokalplan nr. 1, til kun at finde anvendelse for bådværft. Virksomheden er også omfattet en lokalplan nr. 109 som muliggør en udvidelse af bådværftet. Der er derfor ledige erhvervsarealer og arealer anvendt til havnerelaterede formål, der ønskes omdannet til bolig- og byfunktioner.

Arealerne uden om det tidligere bådværft er kommunalt ejet. På den baggrund har Vesthimmerlands Kommune i 2011 igangsat arbejdet for en havneomdannelse af det tidligere bådværft og de omgivende arealer.

Der er andre interessenter inden for den nye lokalplan, nemlig lystbådehavnen med Sejlklubben Nautilus, eksisterende "Restaurant Marina Cafeteriet".

Dertil naturligvis også de tilgrænsende boliger.

Der har i processen været drøftelser med de forskellige parter om ønsker til områdets fremtidige anvendelser og resultaterne er så vidt muligt indarbejdet i planen.

Der har været afholdt to borgermøder med omkring 100 deltagere pr. gang. Overordnet har disse møder affødt positive tilkendegivelser for udviklingen af området, naturligvis også med en bekymring fra de eksisterende boligejeres reduktion af deres herlighedsværdi, nemlig udsynet til fjorden.

I arbejdet med lokalplanen har kommunen benyttet det arkitekt firma (C.F. Møller) som vandt arkitektkonkurrencen i 2006, idet planforslaget har afsæt i vinderforslaget.

Særlige bemærkninger til lokalplanforslaget.

Som det fremgår af miljørapporten udgør planområdet en del af det lave og flade forland til kystskrænten op mod den eksisterende højere liggende del af byen.

Store dele af området er omfattet af f.eks. strandbeskyttelse eller er beskyttet natur, og området i sin helhed ligger inden kystnærhedszonen.

Forvaltningen har i flere omgange haft møder og besigtigelser i området sammen med Naturstyrelsen, som er myndighed på strandbeskyttelsen. Dette arbejde har været med henblik på en afklaring af, hvorvidt beskyttelsen kunne helt eller delvis ophæves eller hvilke anvendelser eller bygninger, der kan opføres inden for strandbeskyttelsen.

Med henvisning til at strandbeskyttelsen er en forbudsbestemmelse, er konklusionen, at strandbeskyttelsen skal være uændret, men at der vil kunne opføres havnerelaterede funktioner visse steder.

Ligeledes har kystskrænten skulle friholdes for indgreb og bebyggelse af landskabelige og naturmæssige hensyn.

Hensynet til offentlighedens adgang samt den visuelle kontakt mellem fjorden og kystskrænten samt bagved liggende bebyggelse er vigtigt. Til brug for fastlæggelsen af byggefelternes afgrænsning er derfor arbejdet med at få fastlagt sigtelinjer med udgangspunkt i bl.a. den bagved liggende bebyggelse.

Planerne er således i høj udstrækning en afvejning af udnyttelsesmuligheder overfor landskabelige-, natur- og ikke mindst strandbeskyttelsesmæssige hensyn sammenholdt med, at der skulle være plads til boliger, offentlige arealer og en flytning af det hidtidige bådoplag.

Forvaltningen har under udviklingen af planerne haft møder med ejeren af det tidligere bådværft om mulighederne og begrænsningerne.

Ejeren har da byggefelterne i planforslaget blev fastlagt oplyst, at han ønsker lokalplanen skal give mulighed for yderligere boligbebyggelse på hele hans ejendoms område beliggende uden for strandbeskyttelseslinjen. I vedlagte oversigtskort er området vist.

Forvaltningen har imidlertid i det fremlagte forslag til lokalplan ikke imødekommet dette ønske af flere årsager:

- forvaltningen vurderer at byggeriet væsentligt vil begrænse den ud- og indsigtskile der er mod nord-vest i planen sikrer af hensyn til bl.a. visuel kontakt mellem kysten og baglandet,
- at boligbebyggelsen, hvis ønsket imødekommes, vil gå ca. 90 m længere mod nord, end vinderforslaget fra konkurrencen i 2006 viser og som de skitser der har været fremlagt på de to borgermøder ligeledes har illustreret og
- at det vi vigtigt for at begrænse påvirkningen af kystlandskabet, at bebyggelsen holdes samlet.

Det er i forbindelse med det seneste borgermøde om planlægningen tilkendegivet, at der vil blive afholdt et tredje borgermøde, når planerne kommer i høring.

Forvaltningen forslår at dette borgermøde afholdes i uge 48.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 5 og 6

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Sagen afgøres i Byrådet via Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Udgiftsneutral.

Administrationen indstiller

- at Kommuneplantillæg nr. KP09-15-037 vedtages og sendes ud i offentlig høring,
- at lokalplanforslag nr. 1036 vedtages og sendes ud i offentlig høring, såfremt forslag til kommuneplantillæg vedtages, og
- at miljørapporten til de to planforslag sendes ud i offentlig høring såfremt de to planforslag vedtages

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg kp09-15-037	820-2013-205690
Lokalplanforslag 1036 til politisk behandling	820-2013-206068
Miljørapport endelige udgave til offentliggørelse	820-2013-201785
Bilag - Øget byggemulighed i forhold til plangrundlaget	820-2013-205691

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 7. oktober 2013

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt med bemærkning om, at Teknik og Miljøudvalget ønsker det offentlige møde afholdt i den 9., 10. eller 11. december 2013.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg kp09-15-037

Lokalplanforslag 1036 til politisk behandling

Miljørapport endelige udgave til offentliggørelse

Bilag - Øget byggemulighed i forhold til plangrundlaget

Punkt 777: Orientering

Sagsfremstilling

777. Åbent - Orientering

Sagsnr.: 820-2013-2873

Doknr.: 820-2013-200705

Sagsbeh.: Jens Chr. Olesen

Baggrund

Orientering vedr. NT, grundsalg, Rengøringsenheden, Løgstør Camping, Limfjordsrådet, Vandhandleplaner og Budget 2013.

Sagsfremstilling

Referat fra bestyrelsesmøde i Nordjyllands Trafikselskab den 13. september 2013.

Sagsbehandler: Per Larsen

Budget 2014

Forslag til budget 2014 blev endeligt godkendt efter at det har været til høring i kommunerne. For Vesthimmerlands Kommunes vedkommende er det oprindeligt udmeldte tilskudsbehov for 2014 fastholdt i det endeligt godkendte NT budget.

Puljemidler fra Trafikstyrelsen

Kommunerne i Region Nordjylland har via NT i februar sendt en fælles ansøgning til Trafikstyrelsens "Pulje til yderområder". I ansøgningen anmodes om tilskud til opgradering af busstoppesteder og –terminaler. I Teknik- og Miljøudvalgets forslag til anlægsbudget 2014-2017 er derfor i hvert af årene afsat et beløb på 0,6 mio. kr. til Vesthimmerlands Kommunens medfinansiering af et eventuelt modtaget tilskud.

NT har efterfølgende modtaget afslag på ansøgningen fra Trafikstyrelsen.

NT's bestyrelse besluttede på mødet, at de nordjyske kommuners ansøgning genfremsendes til næste ansøgningsrunde og at modernisering af terminaler og stoppesteder gennemføres, hvis der opnås medfinansiering fra Trafikstyrelsen.

Gratis transport til valgtræf i efteråret 2013

Det blev besluttet, at NT tilbyder gratis transport til og fra de 10 kommunale og det ene regionale valgtræf, der arrangeres af Nordjyske Medier, TV2Nord og DR, i forbindelse med kommunalvalg og regionsrådsvalg i efteråret 2013.

NT indrykker annoncer og udarbejder PR i samarbejde med Nordjyske Medier, TV2 Nord og DR P4, der alle er medarrangører på valgtræffene.

Grundsalg

Sagsbehandler: Bettina Breiner Hansen

Bolig

Der er hidtil i år solgt 6 boliggrunde, heraf de 4 i Aalestrup og 2 i Aars.

De 3 i Aalestrup er solgt med overtagelse i 2014 mod betaling af depositum på 10 % af købesummen.

Samlet er der solgt for 2.205.841,60 kr. når alle handlerne effektiviseres næste år.

Erhverv

Der er solgt i alt 11.500 m² fordelt mellem Løgstør og Aars. Samlet pris: 487.000 kr. Alle er solgt med overtagelse i 2013.

Rengøringsenheden

Sagsbehandler: Tomas Mørk

Forvaltningen vil på mødet give en status på Rengøringsenheden.

Løgstør Camping

Sagsbehandler: Tomas Mørk

Limfjordsrådet

Sagsbehandler: Flemming Bach

Vandhandleplaner

Sagsbehandler: Flemming Bach

Budget 2013

Sagsbehandler: Jens Chr. Olesen

Lovgrundlag

Ingen.

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 7. oktober 2013

Fraværende: Ingen

Orienteringerne taget til efterretning.

Vedr. Løgstør Camping noteres, at Ib Nøhr Johansen og Søren Chr. Hansen kan deltage i udvælgelsen af ny forpagtning som finder sted torsdag den 17. oktober 2013 kl. 16.00 på administrationsbygningen i Farsø.