

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 11-06-2014

Mødedato Onsdag d. 11. juni 2014 kl. 13:45

Mødested Aars6, Rådhuset i Aars

Indholdsfortegnelse

Terminalområde i Aars.....	3
Orientering.....	7
Endelig vedtagelse: Planlægning - Lokalplanforslag nr. 1036 og kommuneplantillæg KP09-15-037	9

Punkt 1: Terminalområde i Aars

Bilag

Bilag 1 - situationsplan

Bilag 2 - Forslag 1

Bilag 3 - Forslag 2

Bilag 4 - Forslag 3

Bilag 5 - Omlægning af Markedsvej.pdf

Terminalområde i Aars

Sagsfremstilling

117. Åbent - Terminalområde i Aars

Sagsnr.: 820-2013-52582

Doknr.: 820-2014-119916

Sagsbeh.: Mette Mandrup Sørensen

Baggrund

Der blev den 27. marts 2014 i Byrådet truffet beslutning om, at den nuværende terminalbygning fjernes og erstattes af en ny mindre og der etableres nye perronpladser. De 24 p-pladser ved Markedsvej nedlægges.

Der blev den 2. juni 2014 i Teknik- og Miljøudvalget fremlagt et forslag til indretning af terminalområdet i Aars, forslag 3. På mødet blev der truffet beslutning om, at udarbejde et forslag til indretning af terminalområdet i Aars, der overholder budgetrammen på 3 mio. kr.

Der har været afholdt møde med NT og repræsentanter fra de forskellige busvognmænd, hvor løsningen blev snakket igennem og mulige forbedringer er taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Ifølge NT er der størst pres på terminalen om morgenen/eftermiddagen, hvor der er brug for 8 perronpladser. Der skal endvidere være chaufførfaciliteter med køkken og toilet indenfor gåafstand, da chaufførerne skal kunne nå på toilet i deres pauser. Der skal ligeledes være ventefaciliteter for de rejsende.

Der er kun én måde, hvorpå terminalområdet kan indrettes, så busdriften kan fungere optimalt, nemlig med 7 fritliggende perroner og en perronplads i forbindelse med overgangen til dagligvarebutikkens p-plads, bilag 1. Kørselsretningen er ændret i forhold til den oprindelige plan. Årsagen til dette skyldtes, at busserne ikke kunne benytte de midterste perroner.

Det er af afgørende betydning for busafviklingen, at arbejdet med etableringen af det område hvor busserne skal køre (terminalområde A - blå område på Bilag 1 – situationsplan), igangsættes hurtigst muligt.

Arbejdet med at etablere p-området til dagligvarebutikken, igangsættes hurtigst muligt efter aftale mellem kommunen og CALUM og herefter vil det ikke være muligt at afvikle busdriften indenfor terminalområdet. Det vil derfor være en stor fordel at nedrivningen af den nuværende terminalbygning og opbygning af det kommende terminalområde igangsættes hurtigst muligt.

Pris for indretning af terminalpladsen og belægningen på venteområdet: 2,9 mio. kr.

Venteområde med ventesal og chaufførfaciliteter

Venteområdet kan indrettes på flere måder, nedenunder præsenteres 3 forskellige forslag.

Forslag 1 – bilag 2:

Ventesal – Nimbus 6,2 x 1,8 meter med integreret bænke og oplyst infostander i den ene endevæg. Pris 60.000 kr.

Chaufførstue – pavillon med køkken og toilet. Pris 165.000 kr.

Samlet pris 3.125.000 kr.

Fordele: Billig løsning
Nem at flytte/genbrug

Ulemper: Dårlige faciliteter for de rejsende. Der er ingen toilet og ingen aflukkede ventesal, så det kan blive koldt om vinteren.

Det kan blive meget svært at tiltrække nye rejsende til den kollektive transport, når forholdene er dårlige.

Forslag 2 – bilag 3:

Ventesal – læskærm serie NT 8 x 1,5 meter monteret med bænke, ståbænke og gelænder. Pris 120.000 kr.

Chaufførstue med lille the køkken samt eget toilet. I samme bygning er der et handicapvenligt offentligt toilet, som er vandal sikret. Pris 700.000 kr.

Samlet pris 3.720.000 kr.

Fordele: Der er de faciliteter, de rejsende har behov for.
Chaufførfaciliteterne er sikret mod hærværk.

Ulemper: Der er ikke noget 'luksus', at tilbyde de rejsende.
Der er ingen aflukkede ventemuligheder for de rejsende, hvilket betyder, at det kan blive koldt til vinter.

Forslag 3 – bilag 4 – drøftet på Teknik- og Miljøudvalget d. 2. juni 2014:

Integreret ventesal og chaufførstue – med mulighed for etablering af turistinformation i terminalbygningen.

Bygningen kan laves i to etager med turistinformation, hvor chaufførstuen er på 1. sal. Bygningen kan også etableres uden turistinformation og dermed kun i en etage.

Pris for bygning med plads til turistinformation; 1,6 mio. kr.

Pris for bygningen uden plads til turistinformation; 1,4 mio. kr.

Samlet pris for bygning med turistinfo 4.500.000 kr.

**Fordele: En præsentabel bygning på en central plads i byen.
Der er alle de faciliteter, som rejsende og chauffører har behov for, toilet, aflukkede ventesal.
Nemmere at tiltrække nye passagerer til den kollektive trafik, når forholdene er i top.
Turistinformationen vil få en fremtrædende plads i byen, nem at finde for tilrejsende.**

Ulemper: Dyr løsning.

Det vurderes, at forslaget med plads til en turistinformation, langt bedre vil kunne præsentere Aars og Vesthimmerlands Kommune på den rigtige måde overfor de rejsende og for området.

I det oprindelig forslag var der i overslaget kun afsat midler til en light model af ventesal/chaufførfaciliteter.

Lovgrundlag

Budget- og regnskabssystemer for kommuner, bevillingsregler.

Sagen afgøres i Byrådet via Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

Økonomi

Anlægsudgift afhænger af hvilket forslag der vælges.

I anlægsbudgettet er i 2014 afsat 3 mio. kr. til etablering af ny busterminal. Heraf er 1,5 mio. kr. reelt disponeret til køb af terminalgrunden, jævnfør byrådsbeslutning 27. marts 2014.

Administrationen indstiller

- at indretningen af terminalområde A som vist i bilag 1 (blåt område) godkendes,
- at der drøftes og træffes et valg af ventesal/chaufførfaciliteter.

Bilag

Bilag 1 - situationsplan	820-2014-113237
Bilag 2 - Forslag 1	820-2014-111101
Bilag 3 - Forslag 2	820-2014-111110
Bilag 4 - Forslag 3	820-2014-113142
Bilag 5 - Omlægning af Markedsvej.pdf	820-2014-123376

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 11. juni 2014

Fraværende: Brian Christensen

Umiddelbart forud for mødet blev omdelt yderligere et forslag benævnt bilag 5 - Omlægning af Markedsvej.pdf. Det omdelte forslag er vedhæftet den nye dagsorden.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at anbefale forslaget i bilag 5 under forudsætning af, at grundkøbet af arealet til rutebilstationen er uden for anlægssummen på de 3 mio. kr.

Yderligere forudsætninger er,

- at kommunen kan erhverve ejendommen Markedsvej 2 uden belastende lejemål, idet ejendommen skal nedrives for at forslaget kan gennemføres. Udgiften er på anslået 400.000 kr. som er uden for anlægssummen og
- at en eventuel større renovering af terminalbygningen ikke er indeholdt i anlægssummen.

Punkt 2: Orientering

Orientering

Sagsfremstilling

118. Åbent - Orientering

Sagsnr.: 820-2013-76855
Doknr.: 820-2014-119277
Sagsbeh.: Jens Chr. Olesen

Baggrund

Orientering vedrørende Rengøringsenheden.

Sagsfremstilling

Sagsbehandler: Mette Schjøtt

Som lovet overfor udvalget i forbindelse med fremlæggelse af Handlingsplan for 2014 vil der på mødet blive givet en orientering om Rengøringsenheden.

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Administrationen indstiller

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 11. juni 2014

Fraværende: Brian Christensen

Taget til efterretning.

Punkt 3: Endelig vedtagelse: Planlægning - Lokalplanforslag nr. 1036 og kommuneplantillæg KP09-15-037 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse - havn.

Bilag

Lokalplan nr 1036 med sammenfattende redegørelse til offentliggørelse

Kommuneplantillæg kp0915037_udkast_vedtaget.

Sammenfattende redegørelse bilag 5 til dagsorden

Supplerende høring - følgebrev

Resume over høringssvar.

Miljørapport endelige udgave til offentliggørelse

Redegørelse - Reviderede visualiseringer - til offentliggørelse.

Alle høringssvar

Sigtelinjer før og efter udtag af boligudlæg.

Endelig vedtagelse: Planlægning - Lokalplanforslag nr. 1036 og kommuneplantillæg KP09-15-037 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse - havn.

Sagsfremstilling

119. Åbent - Endelig vedtagelse: Planlægning - Lokalplanforslag nr. 1036 og kommuneplantillæg KP09-15-037 - Hvalpsund Lystbådehavn - havneomdannelse - havn.

Sagsnr.: 820-2013-8916

Doknr.: 820-2014-102686

Sagsbeh.: Kim Stadsvold

Baggrund

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

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

Planerne har været ude i offentlig høring i 8 uger fra november 2013 til 2. januar 2014 og der har været en supplerende høring i maj på ca. 3 uger hos alle som fik 1. planforslag i høring samt alle der har afgivet høringssvar i løbet af de 8 uger.

I det vedlagte lokalplan til politisk behandling er forvaltningens forslag angivet i sagsfremstillingen samt i vedlagte resume over høringssvar indarbejdet i såvel tekst som kort og visualiseringer.

Sagsfremstilling

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.

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 3 borgermøder med omkring 120 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 samt behov for en havneudvidelse.

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

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.

Supplerende høring:

I forbindelse med forvaltningens gennemgang og behandling af høringssvarene, har enkelte høringssvar været sendt til Arkitektfirmaet C.F. Møller til en nærmere vurdering. Dette er bl.a. sket fordi C.F. Møller har udarbejdet de visualiseringer, som er vist i lokalplanens bilag 4 og 5 samt i bilag 2 i miljørapporten.

C.F. Møller oplyste herefter følgende:

1. Til de visualiseringer vist i lokalplanens bilag 5 og miljørapporten bilag 2 set fra bakken mod vest ud over planområdet er der brugt en vidvinkel, for at få hele den mulige boligbebyggelse anskueliggjort i samme billede. Dette valg medfører, at en kommende bebyggelse syner længere væk fordi der med en vidvinkel kommer mere forgrund med i billedet.
2. Ved rådgivers arbejde med visualiseringen til planforslagene er der sket det, at horisonten på bilag 5 i lokalplanen og i bilag 2 i miljørapporten er kommet for højt op. Det betyder, at der er blevet mere synligt vand end der reelt vil være.

Til første punkt skal forvaltningen bemærke, at der ikke anses for at være en fejl, at visualiseringerne vist i vidvinkel. Det er dog vurderet, at det er en mangel i planerne, at der ikke til de to foto er angivet en undertekst som gør opmærksom på, at visualiseringen er vist i vidvinkel og bebyggelsen derfor syner længere væk.

Forvaltningen er enige med C.F. Møller i punkt 2 og at det er en fejl i lokalplanens bilag 5 og miljørapportens bilag 2, at vandhorisonten i montagerne set fra øst ud over bebyggelsen og fjorden er forrykket, så det giver indtryk af et mere synligt vandspejl end der reelt er.

På den baggrund, besluttede forvaltningen at foretage en supplerende høring i maj 2014.

Visualiseringen fra fjorden (bilag 4 i lokalplanforslag) og bilag C i vedlagte supplerende redegørelse er efterkontrolleret på ny af C.F. Møller samt af Landinspektørfirmaet LE34, som begge har bekræftet rigtigheden af disse visualiseringer. Redegørelsen samt følgebrevet til den supplerende høring er vedlagt som bilag.

Det skal ligeledes bemærkes, at de to visualiseringer ikke har indgået i arbejdet med at fastlægge placeringen af byggefeltet samt udsigtslinjer som indgår i lokalplanforslaget og miljørapporten. Så uanset ovenstående ville forvaltningens forslag til byggefeltet, byggehøjde m.v. have været uændret i planforslagene.

Høringssvarene:

Høringssvarene i de to høringer er resumeret i vedlagte oversigt sammen med forvaltningens forslag til justeringer af planerne samt i den sammenfattende redegørelse udarbejdet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Staten ved Naturstyrelsen kom med indsigelse til planforslagene med henvisning til inddragelse af areal i byzone inden for kystnærhedszonen. Denne indsigelse medførte, at planerne ikke ville kunne vedtages endeligt før der var opnået enighed mellem Styrelsen og kommunen. Forvaltningen har derfor forhandlet med Styrelsen og der er opnået enighed om nogle supplerende bemærkninger i redegørelsen til kommuneplantillægget vedr. kystnærheden som har medført at denne indsigelse er trukket tilbage uden at der har været behov for at ændre i selve planernes bestemmelser og udlæg.

De øvrige bemærkninger som er indkommet i de to høringer kan i hovedtræk opdeles i følgende hovedgrupper:

1. Ikke behov for udvidelse af havnen.
2. Ikke behov for så mange nye boliger i Hvalpsund og for tæt og højt byggeri og udsigten som er i dag forringes/forsvinder.
3. Positive tilkendegivelser for forslaget om havneomdannelsen i Hvalpsund.

4. Øvrige bemærkninger og forslag til mindre justeringer.
5. Processen har været fejlbehæftet og må gå om.

Til hovedgrupperne har forvaltningen følgende bemærkninger:

ad 1: Planerne giver **mulighed** for havneudvidelsen. Fra de indledende overvejelser om ny planlægning i området, har i mellemtiden været en økonomisk lavkonjunktur med deraf følgende mindre behov for bådpladser. Når den økonomiske fremgang vender tilbage og behov for f.eks. bådpladser igen øges giver planerne mulighed for at realisere en udvidelse.

ad 2: Udsigtskilerne og sigtelinjerne har været startgrundlaget for placeringen af byggefelter. Siden er bygningshøjden sænket for delområde B2 og Byrådet har ved vedtagelsen af forslaget inden høringen afvist muligheden for at udvide delområde B3 længere mod nord, som ønsket af ejendommens ejer.

Forvaltningen har efter høringen vurderet hvorvidt en reduktion af byggefelterne ned mod havnen vil forbedre ud- og indsigt i området. En sådan reduktion giver lidt mere udsigt til vand; men til gengæld mistes den fortætning af bebyggelse der netop skal bidrage til at skabe rum så havnen gøres mere attraktiv.

Derimod vil en hel fjernelse af et byggefelt kunne give markant forøgelse af såvel ind- som udsigt gennem området. De forskellige muligheder har været drøftet med ejeren af de arealer i planområdet som kommunen ikke ejer.

På den baggrund indstiller forvaltningen, at det nordligste byggefelt i delområde B1 udtages af planforslaget inden endelig vedtagelse.

Dermed overgår denne del af delområde B1 til delområde A1 og delområde B1 reduceres tilsvarende ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget.

Det skal bemærkes, at lokalplanen ikke fastlægger boligbebyggelsens omfang med et antal mulige boliger totalt eller i hvert byggefelt. Boligbebyggelsens omfang fastlægges derimod med byggefelterne størrelse og bebyggelsesprocenter. I forhold til det udsendte lokalforslags bilag 3 som viser et eksempel på en mulig udnyttelse giver fjernelsen af byggefeltet som forslået en reduktion med 12 boliger.

I bilag med sigtelinjer fra planforslag og endelig plan efter fjernelsen af byggefeltet vist.

Endvidere er fjernelsen af byggefeltet indarbejdet i såvel lokalplanens tekst som bilag med kort og visualiseringer.

En bygningshøjde på mellem 4-6½ m anser forvaltningen ikke for at være en høj bebyggelse. Især ikke når den er placeret neden for en skrænt hvor den bagved liggende bebyggelse er placeret ovenfor. Forvaltningen kan ikke se det muligt at reducere yderligere i byggehøjden på de udlagte byggefelter, og samtidig opretholde en rimelig byggemulighed, med en god arkitektur.

ad 3: I høringsperioden og ved de 3 offentlige møder har der været tilkendegivelser af, at havneomdannelsen og en udnyttelse af planernes muligheder vil være til gunst for hele Hvalpsund-området og lystbådehavnen.

ad 4: De øvrige bemærkninger fremgår af resumeskemaet.

ad 5: En lokalplanproces er et forløb over tid hvor der prøves forskellige metoder af og hvor udvikling og redigering af fejlbehæftede forhold kan være en del af arbejdet. Forvaltningen vurderer, at det plangrundlag efter den seneste gennemgang og supplerende høring honorerer planlovens krav til såvel indhold og proces som borgerinddragelse.

Forvaltningen har samlet set vurderet, at planforslagene indstilles til endelig vedtagelse med:

- tilføjelserne til kommuneplantillægget som aftalt med Naturstyrelsen i forbindelse med deres indsigelse,
- den nævnte fjernelse i lokalplanen af et byggefelt fra B1 og tilsvarende reduktion af boligområdet B1 og forøgelse af område A1 som er udlagt til offentlige- og havnerelaterede formål og
- de øvrige justeringer af lokalplanen som er anført i bilaget med oversigt over høringssvar og som er indarbejdet i vedlagte lokalplan.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 5 og 6

Sagen afgøres i Byrådet via Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

Økonomi

Udgiftsneutral

Administrationen indstiller

- at Kommuneplantillæg KP09-15-037 vedtages med de tilføjelser som er anført i bilaget med oversigt over høringssvar og
- at lokalplanforslag 1036 vedtages med de ændringer og bemærkninger som er anført i sagsfremstillingen og i bilaget med oversigt over høringssvar, såfremt kommuneplantillæg vedtages

Bilag

Lokalplan nr 1036 med sammenfattende redegørelse til offentliggørelse	820-2014-119940
Kommuneplantillæg kp0915037_udkast_vedtaget.	820-2014-119942
Sammenfattende redegørelse bilag 5 til dagsorden	820-2014-119369
Supplerende høring - følgebrev	820-2014-117000
Resume over høringssvar.	820-2014-104281
Miljørapport endelige udgave til offentliggørelse	820-2013-201785
Redegørelse - Reviderede visualiseringer - til offentliggørelse.	820-2014-103839
Alle høringssvar	820-2014-119366
Sigtelinjer før og efter udtag af boligudlæg.	820-2014-120066

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 11. juni 2014

Fraværende: Brian Christensen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.