

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 06-10-2014

Mødedato Mandag d. 06. oktober 2014 kl. 15:00

Mødested K2, Administrationsbygningen Farsø

Indholdsfortegnelse

Orientering om DGNB Certificering.....	3
Betaling for byggesagsbehandling 2015.....	5
Dispensation for materialer til indbygget udhus i carport.....	8
Aars fitnessanlæg - tillæg til anlægsbevilling.....	11
Gebyr for erhvervs adgang til genbrugspladser i 2015 - principper for fastsættelse.....	14
Planlægning - Ny lokalplan for delområde inden for eksisterende lokalplan nr. 1032 - Gatten.....	17
Planlægning - Lokalplan nr. 1032 - Forhåndsdialog vedr udnyttelse af byggefelt på Sjørup Søvej 55	20
Orientering.....	23
Lukket: Kondemnering.....	25
Lukket: Planlægning - Evt. ny lokalplan.....	26
Lukket: Planlægning for erhvervsområde Aars Øst Dispositionsplan.....	27

Punkt 177: Orientering om DGNB Certificering

Orientering om DGNB Certificering

Sagsfremstilling

177. Åbent - Orientering om DGNB Certificering

Sagsnr.: 820-2014-50336

Doknr.: 820-2014-199458

Sagsbeh.: Hans Ebdrup Kjær

Baggrund

Orientering om DGNB som certificeringsordning af SmartCityDK samt Region Nordjyllands erfaringer fra deres fire certificerede sundhedshuse.

Sagsfremstilling

DGNB-system Denmark blev lanceret i 2012, og er en dansk tilpasset bæredygtig certificeringsordning med udgangspunkt i kriterier udviklet af det tyske DGNB, der har ordninger for flere forskellige typer af byggeri.

Ordningen analyserer specifikt en bygning før, under og efter byggeprocessen, ud fra tem kvaliteter, der tilsammen giver et billede af bæredygtigheden: Miljø – Det Sociale – Økonomi – Teknik - Proces. Det betyder, at det ikke blot er f.eks. energiforbruget og materialerne der analyseres, men også indeklimakomfort, kunst og bygningens rumlige fleksibilitet. Ordningen sikrer at bæredygtighed tænkes ind i alle aspekter af bygningens udformning, drift samt design- og konstruktionsproces.

Region Nordjylland vil på mødet orientere om deres positive erfaringer med at lade sundhedshusene certificere og senest også de 40 boliger på institutionen Sødisebakke i Mariagerfjord.

Lovgrundlag

-

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Ingen

Administrationen indstiller

- at orienteringen tages til efterretning

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Taget til efterretning.

Punkt 178: Betaling for byggesagsbehandling 2015

Bilag

Bilag til gebyr for byggesagsbehandling

Betaling for byggesagsbehandling 2015

Sagsfremstilling

178. Åbent - Betaling for byggesagsbehandling 2015

Sagsnr.: 820-2014-47173

Doknr.: 820-2014-201198

Sagsbeh.: Flemming Bach

Baggrund

I 2015 skal byggesagsgebyrer beregnes efter tidsforbrug.

Sagsfremstilling

Med virkning fra 1. januar 2015 træder en række bestemmelser omkring gebyrer for byggesagsbehandling i kraft.

Blandt disse bestemmelser er, at

1. kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal opkræves gebyr for visse typer byggesager
2. det opkrævede gebyr må alene dække omkostningen til behandling af disse sager
3. omkostninger til sager, der ikke opkræves gebyr for, kan ikke dækkes af indtægten fra gebyrpålagte sager
4. gebyret må alene dække omkostningen til sagsbehandling indenfor byggeloven, andre lovområder må ikke dækkes af gebyret. Eksempelvis må gebyret ikke dække omkostninger til sagsbehandling i forbindelse med dispensationer fra lokalplaner, som er nødvendige i den konkrete byggesag
5. der kan ikke opkræves særskilte gebyrer for forskellige bygningskategorier, men der skal opkræves gebyr efter hvor lang tid, der er brugt på sagsbehandlingen
6. der kan ikke opkræves et 'start- eller grundgebyr'
7. kommunalbestyrelsen fastsætter selv sin timepris og skal opkræve samme timepris i alle byggesager
8. kommunalbestyrelsen skal udspecificere timeforbruget på den enkelte byggesag
9. kommunalbestyrelsen kan vælge at opkræve et fast gebyr i stedet for efter timeforbrug for bygninger af begrænset kompleksitet (f.eks. garager på terræn i én etage samt carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger). Vælger kommunalbestyrelsen at opkræve et fast gebyr, må indtægterne herfra ikke overstige udgifterne til sagsbehandlingen af disse sager

Vi registrerer i dag tidsforbruget i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og kan derfor beregne den timepris, som vi lovligt kan opkræve.

I byggesagsteamet råder vi i dag over 5 byggesagsbehandlere og 2 administrative medarbejdere. På grund af barsel, nedsat tid mv. har vi i 2014 et fradrag på ca. 0,5 årsværk byggesagsbehandler. Samlet set er der altså 6,5 årsværk i teamet.

De samlede omkostninger til driften af vores byggesagsteam forventes i 2015 at blive ca. 5,2 mio.kr. Baseret på tidsregistrering for 2014 må 75 % af denne udgift dækkes af byggesagsgebyret, det svarer til 3,9 mio.kr.

Forudsat at andelen af fakturerbare timer fordeler sig som i 2014, kan timeprisen maksimalt sættes til 868 kr./time.

Hvis man ønsker at indtægten skal blive 2,6 mio.kr. som budgetteret, kan timeprisen reduceres til 577 kr./time.

Hvis der skal tages fast gebyr for garager, carporte mv.(bygninger af begrænset kompleksitet), vil tidsforbruget til denne kategori skulle fratrækkes i ovenstående beregning, og de angivne timepriser vil ikke længere være gældende. Der vil i så fald skulle laves en mere detaljeret beregning for at fastlægge timeprisen.

Der er meget stor forskel på, hvad situationen er i andre kommuner. Mange har endnu ikke truffet politisk beslutning,

og blandt de, der har besluttet sig, er der kommuner, der vil gøre byggesagsbehandlingen gratis. Blandt kommuner, der har besluttet en timepris, varierer timeprisen fra omkring 475 kr. til 750 kr.

Det har ikke været muligt for administrationen at få detaljerede oplysninger om, hvordan timeprisen er beregnet.

Lovgrundlag

Byggeloven § 28 stk. 1 samt Bygningsreglement 2010 kap. 1.12 med virkning fra 1/1 2015.

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget

Økonomi

Det forventes og forudsættes, at gebyrerne ikke vil påvirke aktivitetsniveauet.

Administrationen indstiller

- at udvalget drøfter principper for en timesats for byggesagsbehandlingen gældende fra 1. januar 2015.
- at udvalget beslutter, om der med virkning fra 1. januar 2015 skal være et fast gebyr for ”bygninger af begrænset kompleksitet”.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 22. september 2014

Fraværende: Jens Lauritzen

Sagen udsat til næste møde.

Supplerende sagsfremstilling:

Administrationen har udarbejdet forskellige økonomiske scenarier.

Bilag vil blive fremsendt inden mødet.

Bilag

Bilag til gebyr for byggesagsbehandling

820-2014-205327

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Uffe Bro foreslår, at opkrævning af byggesagsgebyr ophører med virkning fra 1. januar 2015.

Et flertal med Niels Krebs Hansen, Jens Lauritzen og Brian Christensen besluttede, at anbefale et fast gebyr for "simple små konstruktioner" på 1.150,- kr. og en timetakst på 650,- kr. for øvrig gebyrbelagt byggesagsbehandling hvilket vurderes at give balance.

Karen Clausager tager forbehold for beslutningen.

Punkt 179: Dispensation for materialer til indbygget udhus i carport

Bilag

Oversigtsfoto - Hasselvænget og Elmevænget.pdf

Billede af materialeprøve hvid og grå

Ejers argumenter for dispensation

Tegninger af carport med udhus

Dispensation for materialer til indbygget udhus i carport

Sagsfremstilling

179. Åbent - Dispensation for materialer til indbygget udhus i carport

Sagsnr.: 820-2014-42681

Doknr.: 820-2014-191657

Sagsbeh.: Kristina Ginnerup

Baggrund

Ejerne af Hasselvænget 6, Løgstør har søgt om godkendelse af en carport på 29 m² med et indbygget udhus på 8 m². De søger om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om materiale til facadebeklædning på udhuset.

Ejerne ønsker at opføre udhuset med beklædning af "DCS-Plank" fra Dansk Carport System, som er planker af et kompositprodukt af plast og træfiber. Ved forvaltningens besigtigelse i området har ansøgeren fremvist materialeprøver, se bilag med foto. Ansøger ønsker at bruge materialet i hvid farve. Plast-planken var ca. 12 cm bred, og prøverne var ca. 6-10 cm lange.

Sagsfremstilling

Lokalplanen for område fastlægger, at ydervægge skal opføres som murede vægge. Der er meddelt en del dispensationer til træbeklædte facader på mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende. Der foreligger desuden en politisk beslutning fra daværende Løgstør Kommune om, at forvaltningen kunne meddele dispensation til træbeklædning af mindre bygninger.

Ved besigtigelse fra vejarealet fremstår Hasselvænget og Elmevænget som et meget helstøbt område. De kvaliteter, som forvaltningen skønner at være tilsigtet med lokalplanens snævre materialevalg, vurderes at være fastholdt. For mindre bygninger er der anvendt murværk eller træbeklædning, så vidt det kan vurderes fra vejarealet. En del af bygningerne ligger dog på "kotelet-grunde" og kan derfor ikke umiddelbart ses fra vejarealet.

Forvaltningen har dog kendskab til to bygninger på Hasselvænget, hvor der er brugt andre materialer:

- På Hasselvænget 8 er der meddelt dispensation til at opsætte klare plexiglas-lignende plader i carport, hvor det indbyggede udhus dog er udført med træbeklædning. Ved besigtigelsen fremstår pladerne synlige fra vejarealet og bidrager ikke til områdets kvaliteter.

- På Hasselvænget 16 er der godkendt et udhus med facadebeklædning af fibercement-brædder (HardiePlank) uden nødvendig dispensation fra lokalplanen. Facadebeklædningen er ikke vurderet i sagen, og forvaltningen vurderer, at lokalplan-bestemmelsen er blevet overset ved en fejl.

Ejerne anfører som argument for dispensationen, dels at der er tale om et vedligeholdelsesfrit materiale, som ikke fandtes, da lokalplanen blev vedtaget, og dels at lokalplanen aldrig har været håndhævet for så vidt angår etageantal, hækbepantring og facadematerialer for garager mv. Ejerne angiver, at plastplanker bør godkendes, når HardiePlank er godkendt. Ejerne foreslår, at udvalget besigtiger området.

Forvaltningen vurderer:

- at der aldrig er taget positiv stilling til anvendelsen af HardiePlank i området,
- at der ikke er praksis for at godkende andre facadematerialer end mur og træbeklædning,
- at udhuset for eksempel kan opføres med træbeklædning, idet der er praksis for at meddele dispensation til dette,
- at moderne malingsprodukter kan sikre, at det ikke er nødvendigt at male træbeklædning årligt,
- at ønsket om et vedligeholdelsesfrit materiale ikke bør tillægges afgørende betydning i forhold til områdets karakter,
- at kvaliteterne i området kan sikres ved blandt andet at fastholde det begrænsede materialevalg,
- at plastmaterialet og andre "træ-lignende" materialer vil give et væsentligt andet udtryk og betyde at området vil kunne ændre karakter.

Sagen har endnu ikke været sendt i nabohøring, da forvaltningens faglige vurdering er, at den ønskede plast-beklædning ikke bør godkendes.

Hvis carporten skal opføres i den ønskede størrelse, vil sagen desuden skulle sendes i nabohøring fordi den samlede længde af bygninger tæt på skel er over 12 meter. Dermed kan byggeriet ikke holdes inden for byggeretten.

Lovgrundlag

Lokalplan nr. 5.1 § 7.2

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget

Økonomi

Udgiftsneutral

Administrationen indstiller

- at der meddeles afslag til facadebeklædning af plast-planker.

Bilag

Oversigtsfoto - Hasselvænget og Elmevænget.pdf	820-2014-195553
Billede af materialeprøve hvid og grå	820-2014-194959
Ejers argumenter for dispensation	820-2014-195693
Tegninger af carport med udhus	820-2014-195675

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 180: Aars fitnessanlæg - tillæg til anlægsbevilling

Aars fitnessanlæg - tillæg til anlægsbevilling

Sagsfremstilling

180. Åbent - Aars fitnessanlæg - tillæg til anlægsbevilling

Sagsnr.: 820-2014-48986

Doknr.: 820-2014-193812

Sagsbeh.: Carsten Agesen

Baggrund

Park, Havn & Natur har i samarbejde med Aars foreningsfitness og Kultur, Plan og Fritid arbejdet på en ny aktivitetspark centralt i Aars by. En længere proces, der nu kommer til realisering.

Byrådet meddelte den 27. februar 2014 en anlægsbevilling på 4.080.600 kr. til projekter vedr. fritidsområder, trafiksikkerhed m.m., hvoraf 300.000 kr. blev forudsat disponeret til indeværende projekt.

Sagsfremstilling

Projektet omfatter anlæg af aktivitetspark, hvor parkens redskaber bliver placeret dels ved Skøjtesøen på den tilstødende skrænt og dels i det centrale Aars anlæg.

Der søges nu supplerende anlægsbevilling til projektet for de midler, der finansieres af eksterne parter.

Lovgrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner, bevillingsregler.

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

Økonomi

Der er i budgettet ikke afsat rådighedsbeløb til projektet.

Vesthimmerlands Kommune har foreløbig modtaget tilsagn om følgende eksterne bidrag til projektet (beløb i kr.):

Statslige/offentlige bidrag:

· Økonomi- og Indenrigsministeriet	281.500
· LAG	343.750
· Lokale & Anlægsfonden	<u>150.000</u>
I alt bidrag fra offentlige myndigheder m.v.	775.250

Bidrag fra private fonde:

· Trygfonden	529.000
· Lions Club Aars	20.000
· Spar Nord Aars	15.000
· Turbovex	15.000
· Aars Fjernvarme	5.000
· Lions Club Aarstidernes kvinder	<u>10.000</u>
I alt bidrag fra private fonde m.v.	594.000

Modtagne tilsagn i alt

1.369.250

Af de eksterne midler på 594.000 kr. skal 17,5% afleveres til den kommunale momsudligningsordning svarende til 103.500 kr.

Til rådighed for projektet er herefter netto 1.265.300 kr. (eksklusiv de oprindeligt afsatte 300.000 kr.).

Administrationen indstiller

- at der meddeles tillæg til anlægsudgiftsbevilling på 1.265.300 kr.
- at der meddeles en anlægsindtægtsbevilling på 1.369.250 kr.
- at der afsættes og frigives rådighedsbeløb svarende til nævnte anlægsbevillinger.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Punkt 181: Gebyr for erhvervs adgang til genbrugspladser i 2015 - principper for fastsættelse

Bilag

Godkendte_erhvervsgebyrer_2014.pdf

Bek nr 1309 af 18-12-2012 om affald - bilag 10.pdf

Gebyr for erhvervs adgang til genbrugspladser i 2015 - principper for fastsættelse

Sagsfremstilling

181. Åbent - Gebyr for erhvervs adgang til genbrugspladser i 2015 - principper for fastsættelse

Sagsnr.: 820-2014-50417

Doknr.: 820-2014-199949

Sagsbeh.: Per Larsen

Baggrund

Principperne for kommunens fastsættelse og opkrævning af affaldsgebyrer er fastsat i affaldsbekendtgørelsens kapitel 8.

Kommunalbestyrelsen skal fastsætte og opkræve et gebyr hos de virksomheder, der gør brug af tilbuddet om at aflevere affald på genbrugspladser. Gebyret skal indeholde alle omkostninger forbundet med ordningen for virksomhederne, herunder omkostninger til administration af ordningen.

Kommunalbestyrelsen bestemmer, om betalingen for adgangen sker som betaling pr. besøg eller som betaling af et abonnement eller kombinationer heraf.

Når ordningen tilrettelægges med betaling af et abonnement, skal

- 1) ordningen tilrettelægges sådan, at der er en nøje sammenhæng mellem betaling for abonnementet og mængden af affald fra den enkelte virksomhed,
- 2) anvendes opgørelserne af de reelle affaldsmængder fra virksomhederne, som de bliver afdækket via brugerundersøgelserne til at fastsætte betalingen for abonnementet. Brugerundersøgelserne skal danne grundlag for fordelingen af omkostningerne mellem husholdninger og virksomheder og indeholde opgørelser af de mængder af affald, som forskellige kategorier af virksomheder faktisk afleverer på genbrugspladsen.

Ved fastsættelse af gebyr for abonnement *kan* branchekoder opført i bekendtgørelsens bilag 10 lægges til grund for gebyrfastsættelsen.

Sagsfremstilling

I Vesthimmerlands Kommune har virksomheder følgende muligheder i forbindelse med aflevering af affald på kommunens fire genbrugspladser

- 1) Afregning efter vægt (kun i Oudrup)
- 2) Betaling pr. besøg (via forudgående bestilling pr. SMS)
- 3) Abonnement (årsgebyr der giver fri adgang til alle 4 pladser)

Betalingen for abonnement er fastsat med baggrund i branchekoder efter bekendtgørelsens bilag 10 og har afledt takster i 2014 som angivet i vedlagte bilag. Her skelnes mellem små (med 0-1 ansat), mellemstore (med 2-10 ansatte) og store (med over 10 ansatte) håndværks-/anlægs-/gartnervirksomheder henholdsvis øvrige virksomheder. Tilsvarende kategorisering af virksomheder er derfor anvendt ved gennemførelse af de løbende brugerundersøgelser.

Den anvendte kategorisering svarer til den, der blev resultatet af Miljøstyrelsens undersøgelser og forarbejder i forbindelse med udarbejdelse af ny affaldsbekendtgørelse gældende fra 2010. Ved denne lejlighed blev hovedparten af alle virksomheder pålagt at betale for adgangen til brug af kommunale genbrugspladser. Størrelsen af betalingen blev her fastsat relativt med den nævnte opdeling af virksomheder i kategorier som grundlag.

Renovest har i forbindelse med de senere ændringer i regelsættet for betaling af gebyr for erhvervs adgang til genbrugspladser anbefalet at fastholde den nævnte kategorisering. Renovest vurderer således, at kategoriseringen giver et rimeligt billede af, hvordan de enkelte typer og størrelser af virksomheder belaster kommunens genbrugspladser med hensyn til mængder og typer af afleveret affald.

Hvis, der vælges en mere simpel kategorisering af virksomhederne med f.eks. kun 1 eller 2 takst-kategorier, vil dette alt andet lige medføre en mindre "retfærdig" betaling for den enkelte virksomhed og især være til ugunst for mindre virksomheder. Samtidigt synes forsimplingen at være i strid med bekendtgørelsen.

Omvendt kunne overvejes en yderligere opdeling af kategorien "Øvrige virksomheder", der jo i sagens natur omfatter mange typer virksomheder. En yderligere opdeling bør baseres på objektive kriterier – f.eks. branchetilhørsforhold – så virksomheden forud for tilmelding ved, hvilken kategori vedkommende tilhører og dermed kender prisen for årsabonnement.

For kategorien "øvrige virksomheder" kan oplyses, at de i 2014 gennemførte brugerundersøgelser indikerer, at gebyret for denne kategori kan halveres (fra de nuværende 1.114 kr.) i 2015. I så fald kan det synes mindre relevant, at foretage en yderligere opdeling af virksomheder i denne kategori.

Brugen af de aktuelt fire forskellige takst-kategorier for abonnementsordningen indebærer i øvrigt ikke nævneværdigt administrativt besvær. Ved virksomhedens tilmelding foretager Renovest ved opslag et tjek af, hvilken branche virksomheden tilhører og endvidere ved opslag et tjek på antal ansatte, hvis virksomheden er indenfor håndværks-, anlægs- eller gartnerbrancherne, jf. bekendtgørelsens bilag 10.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om affald af 18. december 2012.

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Neutral. De endeligt fastsatte gebyrer skal modsvare de faktiske omkostninger ved de enkelte ordninger.

Administrationen indstiller

- at årsgebyr for abonnementsordningen fortsat fastsættes med baggrund i opdeling af virksomheder i de fire nuværende kategorier; små (0-1 ansat), mellemstore (2-10 ansatte) og store håndværks-, anlægs og gartnervirksomheder (over 10 ansatte) henholdsvis øvrige virksomheder.

Bilag

Godkendte_erhvervsgebyrer_2014.pdf	820-2014-199968
Bek nr 1309 af 18-12-2012 om affald - bilag 10.pdf	820-2014-199967

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Godkendt.

Punkt 182: Planlægning - Ny lokalplan for delområde inden for eksisterende lokalplan nr. 1032 - Gatten

Planlægning - Ny lokalplan for delområde inden for eksisterende lokalplan nr. 1032 - Gatten

Sagsfremstilling

182. Åbent - Planlægning - Ny lokalplan for delområde inden for eksisterende lokalplan nr. 1032 - Gatten

Sagsnr.: 820-2014-50392

Doknr.: 820-2014-199579

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Baggrund

I december 2013 vedtog Byrådet lokalplan nr. 1032 for område til golfbaner, hotel, conferencecenter og ferielejligheder samt boliger ved Gatten og Sjørup Sø.

Lokalplanen omfatter bl.a. ejendommen Sjørup Søvej 27A & B der i dag fremstår som en tidligere landbrugsejendom med stuehus og to tidligere driftsbygninger.

Lokalplanen muliggør en ombygning af ejendommen, sådan at der i eksisterende stuehus kan indrettes restaurant samt en bolig. Hertil kommer etableringen af op til 10 ferielejligheder.

Ejers disponering af ejendommen har siden vist sig vanskelig at udnytte på en optimal måde, hvorfor han ansøger om at nedrive og flytte boligen samt at etablerer restaurant i en del af den tidligere driftsbygning. Dette er ikke mulig inden for lokalplanens principper, hvorfor en realisering kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Med placeringen lige over for eksisterende centerfunktioner i form af Himmerland Golf- og Spa Ressort og med de funktioner, som ejeren ønskede for ejendommen, fandt det planlægningsmæssigt fornuftigt, at tale om begge områder som et samlet område til centerfunktioner med hver sit delområde.

Ejendommen Sjørup Søvej 27 A & B blev disponeret sådan, at ejers ønsker om at genanvende eksisterende bygningssæt, blev honoreret, samtidig med at den bebyggede struktur blev fastholdt som en gårdstruktur, sådan at den bebyggede struktur som hos Himmerland Golf og Spa Ressort fortsættes, dog i en anden skala.

Ejendommens ejer har siden været i løbende dialog med forvaltningen om en mulig disponering af ejendommen, da han efterfølgende har måttet konstatere, at eksisterende stuehus skal så væsentlig ombygges, at det med fordel skal helt nedrives.

Ejeren har nu i samarbejde med Årstiderne Arkitekter udarbejdet en dispositionsplan, der honorere princippet om at bevare strukturen omkring det samlede område med centerfunktioner, men er udfordret af lokalplan nr. 1032's anvendelsesbestemmelser, der fastligger at restaurant og bolig skal placeres i eksisterende bolig. Der er ingen planlægningsmæssig begrundelse for hvorfor, restaurant og bolig skal placeres i det eksisterende stuehus, men en realisering af ansøgers ønsker.

Med den nye dispositionsplan ønskes den eksisterende bolig nedrevet og flyttet lidt mod øst, sådan at der kan etableres restaurant i den tidligere driftsbygning med mulighed for et flot kig mod syd, ud på golfbanerne.

Ferieboligerne kan med eksisterende lokalplan allerede placeres som vis på den nye dispositionsplan.

Eftersom lokalplan nr. 1032 er ny, vurderer forvaltningen, at eksisterende lokalplans principper skal indgå i den nye lokalplan, på en sådan måde, at byggemulighederne ikke øges, men blot en mere hensigtsmæssig

funktionsfordeling der giver nogle bedre løsninger set fra et funktionelt, arkitektonisk og landskabsarkitektonisk perspektiv.

Forvaltningen har ikke mulighed for at dispensere fra lokalplan nr. 1032 i et sådan omfang, at den nye dispositionsplan kan realiseres, hvorfor vi har opfordret ejeren til at ansøge om, at der udarbejdes en ny lokalplan, da den nye dispositionsplan med fordel for området bør fremmes.

Ejeren

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Ansøger leverer teknisk bistand.

Administrationen indstiller

- at udvalget træffer afgørelse om, hvorvidt der skal igangsættes arbejde med en ny lokalplan til erstatning for delområde i eksisterende lokalplan nr. 1032.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Godkendt at der udarbejdes nyt forslag til lokalplan for delområdet.

Punkt 183: Planlægning - Lokalplan nr. 1032 - Forhåndsdialog vedr udnyttelse af byggefelt på Sjørup Søvej 55a

Bilag

Bilag 1 - sammenligning med lokalplanens bilag 9

Bilag 2 - fotopunkt tæt på bebyggelsen

Planlægning - Lokalplan nr. 1032 - Forhåndsdialog vedr udnyttelse af byggefelt på Sjørup Søvej 55a

Sagsfremstilling

183. Åbent - Planlægning - Lokalplan nr. 1032 - Forhåndsdialog vedr udnyttelse af byggefelt på Sjørup Søvej 55a

Sagsnr.: 820-2013-68256

Doknr.: 820-2014-203431

Sagsbeh.: Johanne Lundager

Baggrund

Der er ansøgt om mulighed for at udnytte lokalplan nr. 1032's mulighed for at udstykke og bebygge grundstykket syd for Sjørup Søvej 55.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplan nr. 1032 kontaktede ansøger forvaltningen. Ansøger var interesseret i byggemuligheden men fandt den mulige bygningshøjde for lav.

Der blev i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse ikke ændret på dette forhold, og der indkom i høringsperioden også indsigelser på, at der overhovedet skulle være denne udstykningsmulighed.

Ansøger fremsender i slutningen af juli 2014 et skitsegrundlag til drøftelse, og administrationen afholder herefter et møde, med det formål at afklare hvorvidt det ansøgte kan holdes inden for lokalplanens principper, særligt med fokus på facaden mod øst.

Lokalplanens princip for byggefeltet er, at man ved bebyggelse fortsat skal have et uforstyrret kig ned over grunden til Sjørup Sø set fra greenen umiddelbart vest og ovenfor byggefeltet.

Ansøger anfører, at der er en fejl i lokalplanens angivelse for skelkoten mod øst, der definere byggefeltets mulige udnyttelse.

Forvaltningen anerkender denne fejl som kan medføre at bygningshøjden mod øst ikke kun kan antage 3,7 meter som anvist i lokalplanen, men 4,5 meter.

Det ansøgte byggeri antager i facadehøjde mod øst 4,7 meter målt fra niveauplan kote 22,2. Ansøger ønsker ikke at reducere i det fremsendte projekt til 4,5 m, uagtet at der kan nedbringes bygningshøjde ved at sænke soklen, eller reducere i rumhøjden.

Ansøger henholder sig til, at det ønskede byggeri holder sig inden for lokalplanens bilag 9, der med visualisering viser hvor lidt, nye bygninger med bygningshøjde på 3,7 meter vil kunne ses fra det 17. hul på golfbanen. Bilag 9 er vist i bilag til punktet.

Ansøger angiver i sin fremstilling af sagen, at han vil lave en landskabsbearbejdning omkring byggeriet, der vil slører byggeriet mere end det fremgår af billedet i bilag til punktet.

Forvaltningen vurderer ud fra alle sagens agter, at det ansøgte byggeri kræver en dispensation fra lokalplanens § 7.8 –" Nye bygninger skal kunne rummes inden for det på kortbilag nr. 6 viste tværprofil med en maksimal højde på 3,7 meter", til en overskridelse på 20 centimeter.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

-

Administrationen indstiller

- at udvalget træffer afgørelse om, hvorvidt forvaltningen skal igangsætte en naboorientering med henblik på at der kan meddele dispensation til en overskridelse af bygningshøjden på 20 centimeter.

Bilag

Bilag 1 - sammenligning med lokalplanens bilag 9	820-2014-203519
Bilag 2 - fotopunkt tæt på bebyggelsen	820-2014-203518

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Udvalget besluttede at sende ansøgning i høring med den ansøgte overskridelse på 20 cm.

Punkt 184: Orientering

Orientering

Sagsfremstilling

184. Åbent - Orientering

Sagsnr.: 820-2013-76855

Doknr.: 820-2014-201190

Sagsbeh.: Jens Chr. Olesen

Baggrund

Orientering vedrørende Statens vandplaner og Rengøringsenheden.

Sagsfremstilling

Statens Vandplaner

Sagsbehandler: Flemming Bach

Rengøringsenheden

Sagsbehandler: Mette Schjøtt

Administrationen orienterer om Rengøringsenheden.

Ophævelse af lokalplan nr. 72 i Farsø Bymidte

Sagsbehandler: Erland Laugesen

Forvaltningen vil kort orientere om baggrund for igangsætning af ophævelse af lokalplan nr. 72

Sagen afgøres i Teknik- og Miljøudvalget

Administrationen indstiller

- at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 6. oktober 2014

Fraværende: Ingen

Taget til efterretning.

Punkt 185: Lukket: Kondemnering

Punkt 186: Lukket: Planlægning - Evt. ny lokalplan

**Punkt 187: Lukket: Planlægning for erhvervsområde Aars Øst |
Dispositionsplan**