

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 19-09-2018

Mødedato Onsdag d. 19. september 2018 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 318, Brønderslev Rådhus

Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordnen.....	4
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1503-01 - Ådalen 40, Brønderslev.....	5
Miljøgodkendelse til opbevaring af energiafgrøder i plansilo - GFE Krogenskær.....	9
Orientering.....	11
Lukket:	12

Punkt 1: Fraværende

00.22.04-P35-18-17

Resume

Sagsforløb: TM

Sagsfremstilling

Fraværende.

Beslutning

Alle medlemmer var mødt.

Punkt 2: Bemærkninger/ændringer til dagsordnen

00.22.04-P35-18-17

Resume

Sagsforløb: TM

Sagsfremstilling

Eventuelle bemærkninger/ændringer til dagsordnen.

Beslutning

Ingen.

Punkt 3: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1503-01 - Ådalen 40, Brønderslev

01.02.05-P25-6-18

Resume

Sagsforløb: TM

Ejeren af ejendommen beliggende Ådalen 40, Brønderslev, har ansøgt om dispensation til opførelse af byggeri i form af etageboliger, der ønskes placeret 3,5 m fra vejskel og nærmere naboerne mod nord. Opførelse af bebyggelsen forudsætter en dispensation fra lokalplan 1503-01. Der er indsat en skitse vedrørende indblik i nabohaver.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til nedlæggelse af § 14 forbud, indsigelser og meddelelse af dispensation til placering af bebyggelse.

Sagsfremstilling

Brønderslev Kommune har modtaget en principansøgning om opførelse af etageboliger i op til 2 etager på ejendommen beliggende Ådalen 40, Brønderslev. En mindre del af bebyggelsen ønskes opført i 1 etage med tagterrasse.

Ejeren af ejendommen har ansøgt om dispensation fra lokalplan 1503-01, § 7.6.1, der bestemmer, at ny bebyggelse skal placeres med facade i vejskel. Ny bebyggelse ønskes rykket 3,5 m nærmere naboerne mod nord - og tilbage fra vejskel, således for at give mulighed for indretning af mindre private opholdsarealer mod syd. Dog opføres den del af bebyggelsen, der opføres i 1 etage med tagterrasse med facade i vejskel. Herudover er projektet i overensstemmelse med den for ejendommen gældende lokalplan.

Naboorientering

Sagen har været i naboorientering i perioden fra den 29. juni 2018 til den 6. august 2018. Der er modtaget 7 indsigelser fra nærmeste naboer - heraf en fælles indsigelse fra Ejer- og Andelsboligforeninger i Ådalen. Alle ønsker at gøre indsigelse mod, at kommunen meddeler dispensation fra lokalplanens § 7.6.1. Nedenfor er listet hovedindholdet af indsigelserne.

Naboerne påpeger følgende:

1. Overordnet set ønsker naboer og Ejer- og Andelsboligforeningen ikke, at der i Ådalen opføres yderligere etageboliger, idet de mener, at denne type bebyggelse skæmmer området og ikke harmonerer med den øvrige del af boligområdet Ådalen, der primært fremstår med en åben-lav boligbebyggelse.
2. At kommunen tidligere har givet udtryk for, at der ikke vil bygges flere etageboliger i området og lokalplanerne for Ådalen skal ændres. Flere naboer ønsker, at der fremtidigt alene bygges åben-lav boligbebyggelse i Ådalen og anmoder kommunen om at nedlægge et § 14 forbud i henhold til planloven.
3. At placering af ny bebyggelse som ansøgt vil give anledning til indbliksgener, idet bebyggelsen placeres nærmere naboer og desuden indrettes med svalegange mod nord og med tagterrasse. Uanset bygningshøjden vurderer naboerne, at ny bebyggelse, der opføres i 2 etager, vil give anledning til indbliksgener fra 1. sals plan.
4. At opførelse af ny høj bebyggelse som ansøgt vil give anledning til støjgener ved gennemkørsel i korridor mellem høje huse beliggende nord og syd for Ådalen samt placering af parkeringsarealer mod naboejendomme.
5. At opførelse af etageboliger i området vil medføre væsentlig forringelse og værditab af huspriser for de nærmest beliggende nabobebyggelser.

Partshøring

Indsigelserne har været i partshøring hos ansøger i henhold til forvaltningslovens § 19. Ansøger bemærker følgende:

- Lokalplanen giver mulighed for opførelse af etageboliger i 2½ etage.
- Opførelse af projektet vil medføre en forbedring i området, idet der efter ansøgers opfattelse er tale om en færdiggørelse af torvedannelsen.
- Afstanden til naboer mod nord reduceres med 3,5 meter. Tagterrassen er ikke rykket mod nord. Ansøger vurderer ikke, at en reduktion af afstanden vil give anledning til væsentlige indbliksgener, da der fortsat er god afstand til naboer.
- Ved opførelse af byggeri i 2½ etage, med mulighed for opførelse af endnu en etage, vurderer ansøger, at indbliksgener og skyggegener vil være væsentlig større.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

Ad 1:

Lokalplan 1503-01 blev udarbejdet på baggrund af en masterplan udarbejdet for en hel ny bydel Ådalen. Formålet med lokalplanen var at give mulighed for, at der i området kunne etableres flere forskellige former for boliger og derved skabe en diversitet og en mangfoldighed i beboersammensætningen. Det ansøgte projekt omhandler et etageboligbyggeri og er i overensstemmelse med lokalplanen, bortset fra at bebyggelsen ønskes rykket 3,5 meter tilbage fra vejskel. Opførelse af etageboliger på ejendommen vil færdiggøre torvedannelsen og give et bedre helhedsindtryk af området.

Ad 2:

Kommunen har ingen planer om at ændre planlægningen for ejendommen. Ejer af ejendommen har erhvervet arealet i den tro, at der på arealet kan opføres byggeri i henhold til gældende planlægning. Det skal dog bemærkes, at kommunen har planer om at ændre planlægningen for arealer i Ådalen, som kommunen selv ejer.

Opførelsen af etageboliger på ejendommen Ådalen 40 kan standses, hvis Brønderslev Kommune nedlægger et forbud efter planlovens § 14 og vedtager en ny lokalplan inden for 1 år. Fagforvaltningen for Teknik og Miljø vurderer,

- at et § 14 forbud vil være stærkt indgribende i forhold til den lodsejer, der har disponeret i overensstemmelse med gældende lokalplan, og
- at brug af § 14 forbud, der ændrer byggeretten efter en vedtaget lokalplan, ofte er forbundet med betaling af erstatning i forhold til de tab en lodsejer har.

Ad 3:

Fagforvaltningen vurderer ikke, at en reduktion af afstanden til naboer mod nord med 3,5 meter vil ændre væsentligt på indbliksgener, idet der fortsat er god afstand til naboerne.

Ad. 4:

Det kan ikke udelukkes, at opførelse af byggeriet vil give anledning til mere støj fra trafikken. Det skal dog bemærkes, at ny bebyggelse vil skærme for støjen for de bagvedliggende boliger.

Ad. 5:

Ingen bemærkninger.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget beslutter, at

- der ikke nedlægges et § 14 forbud mod at udnytte Ådalen 40 til opførelse af etageboligbyggeri, og
- at indsigelserne afvises og der meddeles dispensation fra lokalplan 1503-01, § 7.6.1 til placering af bebyggelsen 3,5 m fra vejskel som ansøgt.

Personale

Ingen.

Teknik- og Miljøudvalget, 20. august 2018, pkt. 12:

Udsættes til næste møde.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 10. september 2018:

Der blev på mødet den 20. august 2018 stillet spørgsmål til, om forskydningen af projektet væk fra vejen ville give øget indblik ved opholdsareal i haverne nord for etagebyggeriet. Bygningen med tagterrasse er placeret som fastlagt i lokalplanen og kunne have været 11 m høj. I kortbilag 1 og principtegning 2 ses skitse med indblik ved henholdsvis det ansøgte byggeri og lokalplanens §§. Indblik forekommer i begge situationer på så lang afstand, at det ikke kan regnes som generende.

Teknik- og Miljøudvalget, 10. september 2018, pkt. 4:

Sagen udsættes – juraen afklares.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. september 2018:

”Med indsigelserne blev der indsendt et notat fra Fåborg-Midtfyn Kommune om erstatningsfri regulering i forbindelse med brug af planlovens § 14. Kommunens eksterne jurist har til sagen om Ådalen 40 udtalt, at regulering efter planlovens § 14 godt nok som udgangspunkt er erstatningsfri, men der findes i retspraksis eksempel på, at en kommune er blevet erstatningsansvarlig ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14. En kommune kan fx ifalde et erstatningsansvar, såfremt ejeren har fået en tilkendegivelse om, at kunne udnytte sin grund til et bestemt formål.

Juristen udtaler, ”at der, hvor ejeren har købt grunden af kommunen, og byggemulighederne, der fremgår af lokalplanen, måske endda også har været anført i forbindelse med udbuddet af ejendommene, kan situationen omkring erstatning være en anden.”

Omhandlende ejendom er udbudt med en henvisning til, at byggeri skal opføres efter lokalplanen, herunder at der kan opføres ”byhusbebyggelse”. Udbudsmateriale ses i bilag.

Der er således i den konkrete situation tale om, at der er en risiko for, at kommunen kan ifalde erstatningsansvar.

Beslutning

Flertallet godkendte den ansøgte dispensationsansøgning.

Carsten Ullmann Andersen ønsker sagen behandlet i Byrådet.

Bilag

Kort Ådalen 40

Ådalen 40 - Principskitse over indblik. Se også Kort Ådalen

Materiale sendt i naboorientering

Indsigelse fra Ådalen 68

Indsigelse fra Ådalen 66

Indsigelse fra Ådalen 64

Indsigelse fra Ådalen 64

Indsigelse fra Ådalen 64

Indsigelse fra Ådalen 62

Indsigelse fra Ejerlauget Ådalen

Svarbrev på partshøring fra ansøger

Sag fra Fåborg-Midtfyn fra indsiger

Notat fra advokat til sagen om Ådalen 40

Bilag - udbudsmateriale

Yderligere materiale fra indsiger vedr. forbud

Punkt 4: Miljøgodkendelse til opbevaring af energiafgrøder i plansilo - GFE Krogenskær

09.02.08-P19-1-18

Resume

Sagsforløb: TM

Dansk Biogasrådgivning har, på vegne af GFE Krogenskær, ansøgt om tillæg til virksomhedens miljøgodkendelse af 13. februar 2014. Ansøgningen handler om oplag af energiafgrøder i virksomhedens plansilo.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om udkast til miljøgodkendelse til oplag af energiafgrøder i plansilo kan godkendes.

Sagsfremstilling

Dansk Biogasrådgivning har, på vegne af GFE Krogenskær, ansøgt om tillæg til virksomhedens miljøgodkendelse af 13. februar 2014.

Ifølge ansøgningens redegørelse ønsker virksomheden følgende:

”Virksomhedens eksisterende plansilo ønskes anvendt til opbevaring af energiafgrøder. Energiafgrøder defineres, jf. bekendtgørelse om begrænsning af energiafgrøder til biogasproduktion, som værende majs, græs, roer, korn og tilsvarende produkter. Herudover ønskes almindeligt halm opbevaret i plansiloen. Al dybstrøelse mv. modtages og opbevares som hidtil i aflæsehallen. Energiafgrøderne opbevares med en stakhøjde på ikke over 6 meter, og overdækkes efter ilægning som ved en almindelig landbrugsproduktion med plastik eller tilsvarende tæt materiale.”

Oplag af energiafgrøder er omfattet af Miljøstyrelsens standardvilkår for biogasanlæg:

"Biomasse og væskefraktion skal opbevares i tanke og beholdere, der er lukkede eller forsynet med tætsluttende fast overdækning i form af et betondæk, teltoverdækning eller lignende. Energiafgrøder kan dog opbevares i overdækkede udendørs stakke."

Standardvilkår i miljøgodkendelser betragtes som BAT (Best Available Techniques). Det er, jf. ovenstående vilkår, Miljøstyrelsens overordnede vurdering, at det er hensigtsmæssigt, at energiafgrøder opbevares i overdækkede udendørs stakke.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø har udarbejdet et udkast til en tillægsgodkendelse omhandlende oplag af energiafgrøder i virksomhedens plansilo. Udkastet til tillægsgodkendelsen er udarbejdet med supplerende vilkår, som vurderes at minimere risikoen for lugtgener fra oplaget af energiafgrøder. Energiafgrøderne på GFE Krogenskær vil således blive behandlet på lige fod med foderensilage på kvægbrug, hvor der erfaringsmæssigt ikke opleves lugtgener for omkringboende.

Forskellen fra tidligere er, at den dengang opbevarede biomasse ikke var en energiafgrøde, men en ikke ren biomasse høstet på våde naturarealer. Samtidig var overdækningen ikke udformet i overensstemmelse med de krav, der er til neddækning af energiafgrøder. Dette medførte de dengang konstaterede lugtgener. Neddækningen skal være så tæt, at der ikke opstår forrådnelse i energiafgrøderne, hvilket er sikret i det ansøgte tillæg til miljøgodkendelsen.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget godkender udkast til tillæg til miljøgodkendelse.

Personale

Ingen.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Udkast til tillæg til miljøgodkendelse for GFE Krogenskær PS

Punkt 5: Orientering

00.22.04-P35-18-17

Resume

Sagsforløb: TM

Sagsfremstilling

Orientering.

Beslutning

Dansk Naturfredningsforening har anlagt sag mod oprensningen af Ryå.

Tildelingskriterier for udbud på renoveringsopgaven – ændring fra 80% til 70% på pris.

Punkt 6: Lukket:

05.01.12-Ø54-1-16