

# **REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 04-12-2018**

**Mødedato** Tirsdag d. 04. december 2018 kl. 15:00

**Mødested** Fælleden

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Oplæg til opprioritering af vedligeholdelse af cykelstier.....	4
Drøftelse af temaer og indsatser i Affaldsplan 2019-2022.....	6
Politikkontrol landzonesagsbehandling samt status på sagsbehandlingstiden for sager i det åbne lan	8
Nedlæggelse af solfangere i Ry, varmeprojekt fra Ry Varmeværk.....	10
Status for klimapolitik og initiativer for cirkulær kommune.....	13
Borgerinddragelse vedr. vej- og stiforløb i området omkring Toftegårdsvej i Hørning.....	17
Valg af vinderprojekt i parallelopdrag for Rådhusstorvet i Skanderborg.....	19
Lokalplan 1133 – Adelgade 44-46 i Skanderborg og miljørapport – Høringssvar og endelig vedtage	24
Lokalplan 1122 - Ry Bytorv, etape II - Høringssvar og endelig vedtagelse.....	29
Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 – Lille Nyhavn – Forslag til udsendelse i høring.....	33
Tillæg nr. 1 til Lokalplan 14, Ry - for et blandet bolig og erhvervsområde ved Skanderborgvej - For	35
Oplæg til Helhedsplan for Ry Østby.....	38
Ny vejadgang fra boligområde til den gennemgående Stjærvej.....	43
Beslutning om vision for Langvad Bakker i Låsby - Del 1: Trafik og institution.....	46
Erhvervsområde ved Christiansmindevej - Kommuneplantillæg og Lokalplan.....	51
Kommunale bestillinger som følge af regionale besparelser på den kollektive trafik.....	53
Meddelelser.....	56
Evt.....	57

## **Punkt 237: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-A00-156-17

### **Beslutning**

Jens Szabo vurderede, at han var inhabil i sag nr. 248, og udvalget tilsluttede sig denne vurdering.

Dagsordenen blev godkendt.

# Punkt 238: Oplæg til opprioritering af vedligeholdelse af cykelstier

05.01.08-P20-3-18

## Resume

Som opfølgning på udvalgets studietur med besigtigelse af asfalt og cykelstier, anmodes Miljø- og Planudvalget om at tage stilling til en plan for, hvordan vedligeholdelse af cykelstier kan prioriteres.

## Sagsfremstilling

For at danne et overblik over hvordan tilstanden er for cykelstinetet foreslås det, at der gennemføres nedenstående proces.

1. Kortlægning af hovedcykelruter - der udarbejdes en kortlægning af de hovedcykelruterne, set i forhold til hvor der cykler flest, ruter mellem byer, ruter til og fra skoler, idrætsfaciliteter og øvrige mål. Ligeledes kan det kortlægges, om der på de pågældende ruter er separat cykelsti eller ej.
2. Belægningseftersyn - der udføres et visuelt eftersyn af hovedruter og cykelstier med henblik på at beskrive belægningen på cykelstierne. Eftersynet skal ligeledes vurdere, om der vil være behov for revneforsegling, nyt slidlag eller en helt ny belægningsopbygning.
3. Økonomi - på baggrund af eftersynet, udarbejdes en oversigt over, hvor og hvor meget der kan udbedres. Efterfølgende estimeres omkostninger, og der udarbejdes et forslag til finansier.
4. Politisk behandling - Miljø- og Planudvalget bliver forelagt kortlægning, eftersyn og økonomiske modeller.
5. Udførelse - asfaltarbejder udføres hen over sommeren 2019.

## Tidsplan

December 2018	Godkendelse af procesplan
Januar-april 2019	Kortlægning, eftersyn og økonomi
Maj 2019	Politisk behandling
Juni 2019	Udførelse

## Økonomi

Der udarbejdes finansieringsmodeller inden for eksisterende bevillinger på henholdsvis anlæg og drift.

## Dialog og høring

Kortlægning af hovedruter vil blive udarbejdet i dialog med Cyklistforbundet Skanderborg og øvrige interessenter.

## Indstilling

Teknisk chef indstiller,

- at procesplanen for prioritering af vedligeholdelse af cykelstier godkendes og arbejdet igangsættes.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at godkende procesplanen for prioritering af vedligeholdelse af cykelstier
- at prioriteringen af vedligeholdelse af cykelstier behandles i sammenhæng med den prioriterede plan for etablering af cykelstier indenfor den samlede bevilling til cykelstier inden arbejdet igangsættes.

# Punkt 239: Drøftelse af temaer og indsatser i Affaldsplan 2019-2022

07.00.01-P15-1-18

## Resume

Odder Kommune og Skanderborg Kommune er i gang med at udarbejde en ny affaldsplan i samarbejde med Renosyd. Sagen fremlægges med henblik på drøftelse af succeskriterier og målsætninger, samt temaer og indsatser i affaldsplanen.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i oktober 2018 ejerpolitikken for Renosyd. Ejerpolitikken fastlægger Byrådets vision for Renosyd, samt tre strategispor og en række overordnede mål, som Byrådet ønsker udmøntet i perioden.

Udmøntningen sker bl.a. gennem kommunernes Affaldsplan 2019 – 2022 og i Renosyds virksomhedsplan.

Som led i formuleringen af ejerpolitikken blev den drøftet på Byrådets temamøde i september 2018. En del af de meldinger, der kom på det møde, hører emnemæssigt til i Affaldsplanen fremfor i ejerpolitikken. Disse emner indgår derfor nu i det arbejde, der er i gang med udarbejdelsen af en ny affaldsplan.

Med denne sag lægges der op til en drøftelse af temaer og indsatser i affaldsplanen.

## Tidsplan

Affaldsplan 2019 – 2022 er i øjeblikket under udarbejdelse i et samarbejde mellem Renosyd, Odder Kommune og Skanderborg Kommune. Tidsplanen for den politiske behandling, godkendelse og høring af affaldsplanen fremgår af bilag 1

## Succeskriterier og målsætninger

Renosyds bestyrelse har gennem de seneste måneder arbejdet med affaldsplanens succeskriterier og målsætninger, der er formuleret med udgangspunkt i ejerpolitikken strategispor og mål. Se bilag 2

- Renosyd arbejder for, at kunderne oplever værdi for pengene.
- Renosyd arbejder for at kunderne oplever god service.
- Renosyd arbejder for at affaldsmængderne reduceres og ressourcerne i affaldet udnyttes bedst muligt.
- Renosyd tager socialt ansvar og bidrager til lokale fællesskaber.

## Temaer og indsatser

På basis af succeskriterier og målsætninger er der udarbejdet et forslag til en række temaer og indsatser, der skal arbejdes med i planperioden, for at opnå målsætningerne. Se bilag 2.

- Tema 1: Affaldsindsamling - drift og service
- Tema 2: Flere ressourcer ud af affaldet
- Tema 3: Affaldssortering i kommunale institutioner
- Tema 4: Samarbejde med virksomheder om erhvervsaffald
- Tema 5: Vi er fælles om løsningen.

For hvert tema er der pt. forslag til mellem 1 og 4 konkrete indsatser.

Sagen sendes efter drøftelse i Miljø- og Planudvalget tilbage til Renosyd og teknikergruppen med henblik på udarbejdelse af et endeligt forslag til Affaldsplan 2019-2014.

## **Indstilling**

Teknisk chef indstiller,

- at Affaldsplanens succeskriterier og målsætninger samt temaer og indsatser drøftes.

## **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget drøftede

- Affaldsplanens succeskriterier og målsætninger samt temaer og indsatser, herunder især fokus på det grønne affald / haveaffald, genbrugscentraler i værdiparkerne og en tydeliggørelse af borgernes mulighed for selv at minimere mængden af affald, der skal samles ind.

## **Bilag**

Tidsplan for affaldsplan - høring og godkendelse.pdf

Bilag 2: Affaldsplan 2019-2022 - målsætninger, temaer og indsatser

# Punkt 240: Politikkontrol landzonesagsbehandling samt status på sagsbehandlingstiden for sager i det åbne land

01.03.00-A00-2-18

## Resume

Der vil som led i politikkontrol af landzonesagsbehandlingen blive præsenteret en række sager på mødet. Der vil også på mødet blive givet status på den aktuelle sagsbehandlingstid for sager i det åbne land.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 27. maj 2012 praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser som en standard for landzonesagsbehandlingen. Kommuneplanen indeholder ligeledes overordnede retningslinjer for landsbyerne og det åbne land. Sagsbehandling inden for området foretages af afdelingen Byg & Ejendom. Der modtages ca. 250 sager om året.

I landzone kræves der, med få undtagelser, tilladelse til:

- udstykning
- byggeri
- ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer.

Som en del af politikkontrollen vil der på mødet blive præsenteret en række sager / dilemmaer vedrørende sagsbehandling af byggeri m.m. i landzone. På mødet har udvalget mulighed for at drøfte de enkelte sager med henblik på, at give administrationen en retning for fremtidig sagsbehandling.

Der forventes udarbejdet forslag til revision af Skanderborg Kommunes Praksis for administration af planlovens landzoneadministration i første halvår 2019. Revisionen vil tage udgangspunkt i Erhvervsstyrelsens vejledning fra juli 2018. I forbindelse med revisionen vil udvalget også blive præsenteret for en række dilemmaer/spørgsmål.

Den gældende praksis ses [her](#).

## Sagsbehandlingstider

Der blev til budget 2018 bevilget 400.000 kr til en ekstern konsulent til nedbringelse af sagsbehandlingstiden. Ud over de bevilligede midler afsatte Teknik & Miljø fra eget budget 400.000 kr. til dette. Det var estimeret, at der for disse midler kunne behandles 50-60 sager. Økonomiudvalget bevilgede i juni 2018 ydeligere 500.000 kr til nedbringelse af sagsbehandlingstiden.

Ved udgangen af oktober 2018 er der forbrugt 660.000 kr af bevillingen.

Konsulenterne har afsluttet / behandlet 57 sager og har 24 verserende sager igang. Der vil på mødet blive givet en nærmere status på den aktuelle sagsbehandlingstid.

Afdelingsleder fra Byg & Ejendom Torben Lykke Nielsen deltager under behandling af dette punkt.

## **Dialog og høring**

-

## **Indstilling**

Teknisk chef indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning**

Plancher fra oplægget på Miljø- og Planudvalgets møde vedlægges som bilag til referatet.

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Bilag**

Politikkontrol landzone.pptx

# Punkt 241: Nedlæggelse af solfangere i Ry, varmeprojekt fra Ry Varmeværk

13.03.01-G01-1-18

## Resume

Ry Varmeværk har indsendt et varmeprojekt for nedlæggelse af eksisterende 3.025 m<sup>2</sup> solvarmeanlæg i Siim Mose. Projektet omhandler ligeledes fjernelse af transmissionsledningen mellem solfangerfeltet og eksisterende varmecentral på Brunhøjvej. Byrådet skal godkende varmeprojektet med nedlæggelsen af solvarmeanlægget.

Sagen genoptages på baggrund af Miljø- og Planudvalgets beslutning den 7. november 2018.

## Sagsfremstilling

I 1989 etablerede Ry Varmeværk et af landets første storskala solvarmeanlæg. Solfangerne, ledningsnettet og styringen er efter 29 år teknisk udtjent. Samtidig er varmeproduktionen på værket på Brunhøjvej stoppet og erstattet af produktion på værket på Bakkelyvej. Det giver problemer med at udnytte varmen fra solfangerne, som sender deres vand til Brunhøjvej.

Det vil sige, at solfangerne for at kunne fortsætte deres produktion, skal renoveres, og den nuværende ledning til værket på Brunhøjvej skal erstattes af en ledning til værket på Bakkelyvej.

I varmeprojektet regnes på de to muligheder:

- Projektet, hvor solvarmeanlægget og transmissionsledningen til Brunhøjvej nedlægges.
- Referencen, hvor solvarmeanlægget renoveres, transmissionsledningen til Brunhøjvej nedlægges, og der etableres en ny ledning til værket på Bakkelyvej.

Projektet koster 785.000 kr. i anlægsomkostninger, mens referencen vil koste ca. 5 mio. kr. Solfangerne har betydelig lavere brændselsomkostninger og drifts- og vedligeholdelsomkostninger end projektet, men tilbagebetaling af lån til anlæggene medfører, at projektet økonomisk er bedre end referencen – også over 20 år.

	Projektet (nedlæggelse)	Reference (renovering)
Selskabsøkonomi, årlige omkostninger	269.587 kr.	341.579 kr.
Samfundsøkonomi, nutidsværdi over 20 år	5.159.597 kr.	6.469.232 kr.

Selskabsøkonomien vil påvirke forbrugernes varmepris, så højere omkostninger for selskabet vil betyde højere priser for forbrugerne.

Den samfundsøkonomiske fordel for projektet er på 1,3 mio. kr. i forhold til renovering af solvarmeanlægget. En følsomhedsanalyse viser, at den samfundsøkonomiske fordel ved nedlæggelse af solvarmeanlægget er robust over for ændring i anlægsomkostningerne ved renovering af solvarmeanlægget.

Varmen fra solfangerne bliver erstattet af varme fra eksisterende varmekapacitet på værket på Bakkelyvej.

## Konklusion

Projektet med nedlæggelse af solvarmeanlægget opfylder betingelserne i projektbekendtgørelsens § 26 om bedre samfundsøkonomi, virksomhedsøkonomi og brugerøkonomi end referencen med renovering af solvarmeanlægget inklusive ny ledning til varmeværket på Bakkelyvej.

Projektforslaget er vedlagt som bilag.

Supplerende indstilling til Miljø- og Planudvalget den 4. december 2018:

Miljø- og Planudvalget besluttede den 7. november 2018 at genoptage sagen på baggrund af foretrædet fra Ry Varmeværk. På mødet orienterede bestyrelsen om sine overvejelser og forberedelser i forhold til at omlægge til bæredygtig produktion.

## Lovgrundlag

Varmeprojektet er i overensstemmelse med bestemmelserne i § 23 projektbekendtgørelsen (BK 825 af 24/06/2016). Forinden Byrådet kan godkende projektet, skal Byrådet ifølge § 26 i projektbekendtgørelsen foretage en energimæssig, samfundsøkonomisk og miljømæssig vurdering af projektet; det er sket, jf. sagsfremstillingen. Kommunen er ifølge § 4 i varmforsyningsloven myndighed på varmeområdet og kan enten undlade at godkende eller godkende det samfundsøkonomisk bedste alternativ. Da der ikke er nogle berørte forsyningsvirksomheder, kommuner og grundejere, der skal afgive areal eller pålægges servitut, skal projektet ikke i 4 ugers høring.

Skanderborg Kommune ejer arealet.

## Dialog og høring

-

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at varmeprojektet med nedlæggelse af solvarmeanlægget godkendes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at udtrykke en forventning om - på baggrund af dialogmødet med Ry Varmeværk - at de arbejder efter på sigt at overgå til et miljømæssigt bedre anlæg.

Miljø- og Planudvalget vedtog endvidere at indstille,

- at varmekprojektet med nedlæggelse af solvarmeanlægget godkendes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Miljø- og Planudvalget, 14. august 2018, pkt. 157:

Miljø- og Planudvalget vedtog at anmode Ry Varmeværk om at fremsende et nyt projekt, hvor der beregnes op mod varmepumpe eller en anden vedvarende energikilde til fortrængning af biomasse.

## **Bilag**

Projektforslag Ry Varmeværk - Nedlæggelse af solvarmeanlæg.pdf

# Punkt 242: Status for klimapolitik og initiativer for cirkulær kommune

00.16.02-G01-1-18

## Resume

Med denne sag fortsætter Miljø- og Planudvalget sin drøftelse af forskellige sammenhørende initiativer om klimapolitik, affaldspolitik og planer for cirkulær kommune m.v. og en plan for udvalgets arbejde med temaerne. Sagen blev behandlet i udvalget den 14. august 2018, den 2. oktober 2018 og den 6. november 2018.

## Sagsfremstilling

Klimapolitik

Skanderborg Kommune har tre politikker på klima-området: Politik for Fremtidens kommunale byggeri fra 2010, Klimapolitikken fra 2011 og Den Strategiske Varmeplan fra 2016. Klimapolitikkens overordnede mål er, at Skanderborg Kommune skal være CO2-neutral i 2025 for så vidt angår opvarmning og elforbrug. Som det fremgår af vedhæftede statusnotat, er vi tæt på målet i forhold til opvarmning, og godt på vej i forhold til elforbrug. Der har været en omfattende involvering af borgere, foreninger m.v. i realiseringen af målene.

Den strategiske varmeplan udstikker rammerne for varmforsyning, herunder en prioritering af bæredygtig fjernvarmforsyning og motivation til omlægning til vedvarende energi som erstatning for individuelle olie- og gasfyr.

I efteråret 2009 afholdt kommunen en stor konference om fremtidens byggeri, hvor byggebranchen efterspurgte ambitiøse kommunale krav til byggeriet for at tvinge branchen til den nødvendige udvikling. Det førte bl.a. til udarbejdelse af "Politik for fremtidens kommunale byggeri", hvori der er krav til kommunalt nybyggeri. Politikken er blevet renoveret nogle gange, senest 2012. Politikken er bl.a. baggrund for, at Fælleden er blevet miljøcertificeret til den højst mulige i byggebranchens DGNB-certificering, nemlig platin.

Der er behov for en drøftelse af,

- om klimapolitikkens overordnede mål og delmål fortsat skal være gældende eller om der er andre mål, der skønnes mere relevante i dag, f.eks. emner som transport, genanvendelse, formindsket forbrug?
- hvordan skal politikken gennemføres, er det f.eks. i projekter, kampagner eller motivation af andre aktører?
- hvilke alliancer med andre aktører, f.eks. Renosyd, Forsyningsselskabet, energiselskaberne, andre kommuner kunne være relevante.

Affald

Byrådet har iværksat, at der - i samarbejde med Byrådet i Odder Kommune og Renosyd - udarbejdes en ejerpolitik for Renosyd. Ejerpolitikken skal udtrykke de to kommuners - og dermed ejernes - forventning til Renosyd og Renosyds udvikling i de kommende år. Arbejdet med ejerstrategien er i gang, og det forventes, at det første forslag til ejerstrategi kan drøftes i Miljø- og Planudvalget i december/januar - og at Byrådet kan sende den i høring derefter.

Skanderborg og Odder kommuner arbejder i øjeblikket på ejerstrategi-/politik for Renosyd og en ny affaldsplan. Cirkulær økonomi bliver et vigtigt element i begge. Cirkulær økonomi handler om recirkulering af råstoffer. Det fordrer ikke alene indsamling og genbrug / anvendelse af varer, men også design og indkøb af varer, som kan genbruges og genanvendes, dvs. kan skilles ad og ikke indeholder miljøskadelige stoffer, som forhindrer genanvendelse. Her kan kommunen selv gå foran ved bl.a. affaldshåndtering, uddannelse og indkøb.

## Opgaveudvalg om bæredygtighed og cirkulær kommune

Byrådet besluttede den 27. juni 2018 at nedsætte et opgaveudvalg, der skal arbejde i perioden august 2018 til juni 2019. Opgaveudvalgets fokus er to ting: bæredygtighed og cirkulær økonomi i virksomheder og for det andet bæredygtighed og cirkulær økonomi hos borgere.

Bæredygtighed og cirkulær økonomi i kommunens egen virksomhed indgår ikke i opgaveudvalgets kommissorium. Det er op til Miljø- og Planudvalget at arbejde med emnet og lægge evt. initiativer op til Byrådet og de stående udvalg.

Der lægges op til en bred drøftelse på mødet af, hvordan der skal arbejdes videre med klimapolitik og sammenhæng til det øvrige arbejde, der pågår i opgaveudvalget og i relation til Renosyd.

Supplerende sagsfremstilling til Miljø-og Planudvalget 6. november 2018:

Der vedlægges forslag til, hvordan udvalget kan arbejde videre med temaet under overskriften "Strategi for bæredygtig og cirkulær Skanderborg Kommune". Forslaget uddybes på mødet.

Supplerende sagsfremstilling til Miljø-og Planudvalget 5. december 2018:

Et udkast til "Miljø- og Planudvalgets arbejdsprogram 2019. På vej mod en bæredygtig og cirkulær Skanderborg Kommune" er vedlagt.

### **Indstilling**

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at sammenhænge, indsatsområder og den videre proces drøftes.

Supplerende indstilling til Miljø-og Planudvalget 5. december 2018:

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at "Miljø- og Planudvalgets arbejdsprogram 2019. På vej mod en bæredygtig og cirkulær Skanderborg Kommune" godkendes.

### **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at godkende "Miljø- og Planudvalgets arbejdsprogram 2019. På vej mod en bæredygtig og cirkulær Skanderborg Kommune" med følgende tilføjelser,
  - at arbejde på, at politik for kommunalt byggeri opdateres i 1. kvartal 2019 med udgangspunkt i cirkulær økonomi
  - at det præciseres i arbejdsprogrammet, at anbefalinger og erfaringer fra opgaveudvalget om bæredygtighed og cirkulær kommune, vil indgå sammen med de strategiske mål i revision af politikker i efteråret 2019.

Miljø- og Planudvalget, 6. november 2018, pkt. 233:

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at arbejde videre med emnet under overskriften "Strategi for bæredygtig og cirkulær Skanderborg Kommune" med udgangspunkt i bilaget om "Oplæg til hvordan udvalget kan arbejde med emnet". Udvalget er interesserede i at inddrage relevante samarbejdspartnere i arbejdet med emnet.
- at sagen genoptages.

Miljø- og Planudvalget, 2. oktober 2018, pkt. 158:

Plancher fra oplægget vedlægges referatet.

Miljø- og Planudvalget vedtog at genoptage sagen med et oplæg om status og et oplæg til drøftelse frem mod en dynamisk plan for et fokuseret arbejde med bæredygtighed på kort og lang sigt. Oplægget afstemmes med arbejdet i Opgaveudvalget om bæredygtig og cirkulær kommune. Oplægget drøftes efterfølgende på et temamøde i Byrådet.

Miljø- og Planudvalget, 14. august 2018, pkt. 158:

Miljø- og Planudvalget havde følgende input til det videre arbejde

- arbejde med eksempelprojekter
- implementere verdensmålene i denne sammenhæng
- arbejde med kommunens eget bidrag/egen virksomhed
- lade revision af klimapolitik afvente anbefalinger fra opgaveudvalget om bæredygtig og cirkulær kommune
- at få lagt en realistisk plan for at arbejde med de forskellige emner i udvalget
- verdensmålsmøde for Byrådet og alle ledere i kommunen
- måske er det relevant med et ESCO-projekt igen

Miljø- og Planudvalget vedtog at genoptage sagen i oktober for en nærmere planlægning af arbejdet med temaet i udvalget.

## **Bilag**

Klimapolitik Skanderborg Kommune 2011-2013

Strategisk Varmeplan for Skanderborg Kommune 2016-2020

Politik for fremtidens kommunale byggeri i Skanderborg Kommune

CO2-regnskab2017

Status Klimapolitik Energiregnskab 2015

CO2 beregninger Daginstitutioner

Statusnotat klimaindsats 2011-2018

Præsentation.pdf

Oplæg til hvordan udvalget kan arbejde med emnet

Miljø- og Planudvalgets arbejdsprogram 2019 På vej mod en bæredygtig og cirkulær Skanderborg K

# Punkt 243: Borgerinddragelse vedr. vej- og stiforløb i området omkring Toftegårdsvej i Hørning

01.02.05-P16-12-18

## Resume

Miljø- og Planudvalget skal med denne sag tage stilling til proces for inddragelse af Dialoggruppen i området omkring vej- og stiforløb i området.

## Sagsfremstilling

### Vejforløb

Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget vedtog henholdsvis den 14. og den 29. august 2018 at en vejføring i området med forlægning af vejen - jf. skitse i bilag "Toftegårdsvej 1" - lægges til grund for den videre planlægning af det kommende boligområde mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien. Det præciseres, at der også disponeres for en nordlig adgang til området.

### Procesplan for behandling og høring

Administrationen arbejder med vej- og stiforbindelser januar-april 2019, med inddragelse af Dialoggruppen i området.

## Økonomi

I budgetaftale 2019-2022 er der budgetsat 5,9 mio. kr. i år 2019 og 5,4 mio. kr. i år 2020. Udvalget vil blive præsenteret for de forslag til anlægsforandringer, der foreslåes i samarbejde med borgerne, når økonomien til projektet anmodes om frigivelse af midlerne.

## Dialog og høring

-

## Sundhed

I projektet Sikre skolevej arbejdes der for, at sikre børns vej til skole for at fremme selvtransport. Det er således også et mål ved ny planlægning at nye områder forbindes godt til eksisterende for at sikre de bedste muligheder for at børnene kan færdes selv. Det fremmer sundheden og indlæringen hos vores skoleelever.

## Indstilling

Teknisk chef indstiller,

- at den beskrevne procesplan for borgerinddragelse vedr. vej- og stiforløb godkendes.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at præcisere sagsfremstillingen, så det fremgår, at sagen alene vedrører procesplan for behandling og høring af lokalplan og den beskrevne proces for borgerinddragelse, og at den beslutning, som Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget traf i august 2018 om "at en vejføring med forlægning af vejen - jf. skitse i bilag "Toftegårdsvej 1" - lægges til grund for den videre planlægning af det kommende boligområde mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien" fortsat er gældende - og det nævnte bilag vedlægges. Det til mødet den 5. december 2018

fremsendte bilag ”Trafikale tiltag” udgår. Samtidig præciseres, at der er en nordlig adgang til området. (er sket med udsendelse af referatet)

- at godkende den beskrevne procesplan for borgerinddragelse vedr. vej- og stiforløb i området.

## **Bilag**

Toftegårdsvej 1.pdf

# Punkt 244: Valg af vinderprojekt i parallelopdrag for Rådhuset i Skanderborg

01.00.05-P16-4-18

## Resume

Byrådet skal at tage stilling til, hvilket af de to arkitektskitseforslag for Rådhuset og de nærliggende vejarealer, der skal udpeges som vinderprojekt og ligge til grund for de videre arbejder for de to områder.

## Sagsfremstilling

Byrådet igangsatte den 25. april 2018 skitse- og forprojekt for Rådhuset og de nærliggende vejarealer (Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade samt Borgergadekvarteret, dvs. Louisenlund, Borgergade og Rådhusstræde).

Miljø og Planudvalget besluttede den 14. august 2018 at lave et parallelopdrag, hvor to landskabsarkitekter udarbejder et koncept-skitseprojekt for områderne. Firmaerne Tredje Natur og Marianne Levinsen blev herefter indbudt til at deltage. De to firmaer har den 1. november 2018 afleveret deres forslag. Forslagene og en evaluering, foretaget af administrationen i samarbejde med arkitekt Berith Mavromatis, medsendes som bilag.

### Evalueringens konklusioner

#### Tredje Natur:

"Gode ideer og koncepter, fine grønne gaderum og inspirerende forslag til belægningskoncept. En pragmatisk tilgang til spørgsmålet om genanvendelse. Manglende konkret løsning af terrænforhold på torvet, som dog vil kunne løses i en eventuel videre bearbejdning. Forslaget vurderes at tilføre et nyt lag til den måde, Skanderborg normalt udformer sine vejarealer. Det nye syn på, hvordan belægninger og grønne arealer kan flettes sammen i organiske løsninger, vil kunne tilføre denne del af byen en særlig kvalitet. Det vurderes samtidig, at den utraditionelle tilgang til udformning af veje og byrum vil kræve en dialog med borgerne i området i forbindelse med en eventuel projektering af det endelige forslag. En af projektets store styrker er den grønne Adelgade, som dog vurderes at blive mindre grøn end vist, hvis der skal etableres parkering på begge sider af Adelgade."

#### Marianne Levinsen:

"Forslaget er en klassisk løsning, som vil skabe et elegant byrum og veje med traditionelle belægninger. Forslaget tilfører ikke så meget nytænkning i forhold til de tidligere udarbejdede skitser til området. Uden at have foretaget beregninger vurderes forslaget at ligge i den dyre ende. Det vurderes, at der vil være de klassiske fordele og ulemper ved at vælge de foreslåede brostensbelægninger som f.eks. støj, drift m.m., som vil skulle overvejes og drøftes med beboerne i området ved en eventuel videre bearbejdning af forslaget. Det vurderes, at forslaget mangler en grøn byport i den sydlige del af Adelgade. Dette vil måske kunne gentænkes ved en eventuel viderebearbejdning af forslaget. Forslaget vurderes ikke at indeholde så mange bæredygtige elementer og er ikke så tilpasningsvenligt."

### Administrationens anbefalinger for de videre arbejder

Nedenfor oplistes de ideer fra parallelopdraget, som det kan være relevant at arbejde videre med uanset valg af vinderprojekt.

#### Forprojekt for Rådhuset (primært projektområde)

Det vindende arkitektfirma er, som en del af parallelopdraget, sikret at skulle udarbejde forprojektet. Samtidig giver parallelopdraget dog mulighed for, at kommunen kan foreslå tilretninger til det vindende forslag, herunder elementer fra

det andet forslag.

Det skal bemærkes, at den fremtidige udformning af Rådhusstorvet skal ses i sammenhæng med de forandringer, der sker omkring den tidligere politistation og det tidligere rådhus. Det er særligt vigtigt at sikre afstemning i forhold til det kommende byggeri på Adelgade 44-46, da dette byggeprojekt lægger et areal til Rådhusstorvet. I vinderprojektet for Adelgade 44-46 viser køber et byrum af høj materialemæssig og funktionel kvalitet, der indgår som en integreret del af Rådhusstorvet.

På tidligere sag på samme dagsorden har Byrådet behandlet Lokalplan 1133 for Adelgade 44-46. Lokalplan 1133 beskriver og sikrer, at de private dele af torvearealerne inden for lokalplanens område anlægges med en sådan høj kvalitet med en brostenbelægning. Begge arkitektforslag viser et torveareal i en høj kvalitet. I det omfang vinderprojektet i sin videre bearbejdning til et konkrete anlægsprojekt adskiller sig fra lokalplanens beskrivelser, vil det være muligt at dispensere hertil, så længe anlægget er af høj kvalitet.

Ejerne af Adelgade 36, den gamle politistation og køberen af Adelgade 44-46 har været inddraget i beskrivelse af parallelopdraget og haft lejlighed til at komme med bemærkninger til de to forslag.

Ejerne/køber er positive overfor forslagene til at skabe et sammenhængende byrum på tværs af Adelgade samt en æstetisk og funktionel sammenhæng gennem rådhusgården. Ejerne/køber ser også mulighederne i at samtænke p-løsninger og andre fællesfunktioner for dermed at begrænse arealforbruget hertil og deraf skabe mere byrums-kvalitet. Særligt ejeren af den gamle politistation efterlyser flere tilgængelige p-pladser end de, der findes på ejendommens begrænsede bagareal. Ejernes bemærkninger vedlægges som bilag.

Administrationen foreslår, at der uanset valg af vinderprojekt arbejdes videre med:

- Styrkelse af et sammenhængende byrum/torveareal.
- Væg til vægbelægning på tværs af Adelgade og dannelsen af en form for shared space, som foreslået af Tredje Natur.
- Markering af aktivitetszoner, så torveområdet bliver en attraktion for byliv i den sydlige del af byen, som foreslået af Tredje Natur.
- Et samlende element på torvet, f.eks. vandkunst, som foreslået af Marianne Levinsen.
- En minimering af parkeringen på torveområdet mod, at der i stedet arbejdes med en optimering af antallet og udnyttelsen af p-mulighederne langs Adelgade, som vist i begge forslag (ved skiltning kan der f.eks. sikres en mere optimal udnyttelse af pladserne hen over døgnet til gavn for områdets butikker, liberale erhverv og beboere).
- Landskabelig bearbejdning af de terrænmæssige udfordringer gennem området til Asylgade. Mulighederne for at sænke terrænet på Asylgade foran facaden til Adelgade 36, som foreslået af ejeren, skal undersøges nærmere.
- Effektbelysning foran og på den gamle politibygning, som foreslået af Marianne Levinsen.
- Klimaelementer som opsamler regnvand og bidrager til begrønning af området, som foreslået af Tredje Natur.
- Indretningen af kantzonen/overgangen mellem de offentlige og de private rum.

Optimering af fælles løsninger

- En fælles p-løsning i gården bag den gamle politistation, som kan optimere antallet af p-pladser til den gamle politistation og Adelgade 36, og adgang hertil gennem porten mod syd, som foreslået af Marianne Levinsen.
- En fredeliggørelse (bilfri) af den nordlige del af torveområdet, så der alene er brandvej og cykeladgang, som foreslået af Marianne Levinsen.
- En fælles cykelparkering mellem den gamle politistation og Adelgade 44-46, som foreslået af Marianne Levinsen.

Evt. senere vejprojekt for Adelgade og Borbergadekvarteret (sekundær projektområde)

Områdets vejarealer har i dag og vil fremover have en forskellig karakter og udnyttelse:

- Adelgade fra Dagmarbroen til Rådhusstorvet er indfaldsvej, men dog en indfaldsvej med forholdsvis begrænset gennemkørende trafik. Størstedelen af de lette trafikanter vurderes at færdes fritidsrelateret. Parkeringen i området er fortrinsvis brugt af beboere eller ansatte i områdets få virksomheder.
- Adelgade fra Rådhusstorvet til Vestergade er indfaldsvej, men på denne strækning mere belastet af trafik mod shoppingområdet, herunder parkering til den sydlige del af shoppingområdet.
- Borbergade, Rådhusstræde og Louisenlund er boligveje, og efter at rådhusadministrationen er flyttet til Skanderborg Fælled er vejene ikke så belastet af anden trafik og parkering. På grund af karrébebyggelsen er det ikke umiddelbart muligt at parkere andre steder end langs facaderne.

Ved borgermødet den 11. oktober 2018 gav de fremmødte beboere bl.a. udtryk for, at de ikke ønsker, at antallet af p-pladser i området mindskes, at de frygter uvedkommende parkering og trafik som følge af de nye byggerier, samt at de ønsker, at vejarealerne og byrumsinventar har en høj æstetisk kvalitet. Der blev i forlængelse heraf drøftet mulighederne for en samfinansiering af nye tiltag i Borbergadekvarteret. Opsamling af bemærkninger fra borgermødet vedlægges som bilag.

Administrationen foreslår, at der uanset valg af vinderprojekt, arbejdes videre med:

- Indsnævring af kørebanen og begrønning af sidearealerne på Adelgade fra Dagmarbroen til Rådhusstorvet for at sænke hastigheden og skabe en grøn velkomst til midtbyen fra syd, som foreslået af hhv. Marianne Levinsen og Tredje Natur. Løsningen uden egentlige cykelstier vurderes forsvarlig på denne strækning.
- Indsnævring af kørebanen, etablering af egentlige cykelstier i begge sider og begrønning af sidearealerne fra Rådhusstorvet til Vestergade (lig løsningen for ændring af Adelgade fra Mindet til Ole Lund Kirkegaards-krydset), som foreslået af henholdsvis Marianne Levinsen og Tredje Natur.
- Etablering af parkeringsmuligheder i begge sider af Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade, herunder skiltning, der sikrer en dobbeltudnyttelse.
- Ensretning af Borbergade og Rådhusstræde, samt etablering af en kombination af længde- og skråparkering, som foreslået af begge arkitekter.
- Etablering af en væg til vægbelægning og dannelsen af shared space gennem Louisenlund, Borbergade og Rådhusstræde, som foreslået af Tredje Natur. Løsningen kan skabe bedre opholdsrum for områdets beboere samt understøtte områdets turismæssigt potentiale.
- Begrønning og skabelse af øget æstetisk kvalitet i byrummet i Borbergadekvarteret.

## Generelt

Der vil i den igangsatte parkeringsstrategi blive set nærmere på mulighederne for at skabe en mere optimal udnyttelse af områdets p-muligheder ved regulering og evt. beboerparkering.

## Sammenhæng med Lokalplan 1133

I det omfang vinderprojektet i sin videre bearbejdning til et konkret anlægsprojekt adskiller sig fra Lokalplan 1133's bestemmelser, vil det være muligt at dispensere hertil, så længe anlægget er af høj kvalitet. Opnåes der ikke aftale med køber af Adelgade 44-46 om et anlæg lig vinderprojektet, sikrer lokalplanen altså, at udearealerne anlægges med en brostenbelægning og i en høj kvalitet.

## Økonomi

Rådhusstorvet

Forprojektet udarbejdes inden for eksisterende budgetramme. Anlægsrammen er ikke bevilget, men kan indgå i kommende budgetlægninger. Der er optaget dialog med ejerne af de private arealer med det formål at opnå aftale om de private arealers anlæg og finansiering.

Vejarealerne

Anlægsramme for et evt. kommende vejprojekt er ikke bevilget.

## **Dialog og høring**

Der har været en løbende dialog med ejerne af Adelgade 36, den gamle politistation og køberen af Adelgade 44-46 om parallelopdraget, de indkomne forslag samt mulighederne for at indgå aftale om anlægsudgifterne. Se anden sag på samme dagsorden.

De to landskabsarkitektfirmaer præsenterede deres foreløbige arbejder for Rådhusstorvet og de nærliggende vejarealer på borgermødet den 11. oktober 2018.

Der foreslås, at der i forbindelse med et evt. kommende vejanlægsprojekt optages dialog med borgerne langs Adelgade, Louisenlund, Borgergade og Rådhusstræde om mulighederne for samfinansiering af dele af vejarealerne/byrummet.

## **Indstilling**

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at der udpeges et vinderprojekt og dermed træffes beslutning om, hvilket landskabsarkitektfirma, der skal udarbejde forprojektet for Rådhusstorvet
- at der uanset hvilket projekt, der vinder, arbejdes videre med ovennævnte ideer i forprojektet for Rådhusstorvet og et evt. kommende vejprojektet for Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade og Borgergadekvarteret
- at forprojektet for Rådhusstorvet ligger til grund for evt. aftale mellem ejerne af Adelgade 36, den gamle politistation og køberen af Adelgade 44-46 om anlæg og drift af de dele af torvearealerne, der udgør del af deres ejendomme
- at der som del af et evt. kommende anlægsprojekt optages dialog med beboerne langs Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade, Louisenlund, Borgergade og Rådhusstræde om videre bearbejdning af det vindende projekt, herunder om samfinansiering af dele af vejarealet/byrummet langs disse veje.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at Tredje Natur's projekt udpeges som vinderprojekt og dermed bliver det Tredje Natur, der skal udarbejde forprojektet for Rådhusstorvet
- at der arbejdes videre med ovennævnte ideer i forprojektet for Rådhusstorvet og et evt. kommende vejprojektet for Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade og Borgergadekvarteret
- at forprojektet for Rådhusstorvet ligger til grund for evt. aftale mellem ejerne af Adelgade 36, den gamle politistation og køberen af Adelgade 44-46 om anlæg og drift af de dele af torvearealerne, der udgør del af deres ejendomme
- at der som del af et evt. kommende anlægsprojekt optages dialog med beboerne langs Adelgade fra Dagmarbroen til Vestergade, Louisenlund, Borgergade og Rådhusstræde om videre bearbejdning af det vindende projekt, herunder om samfinansiering af dele af vejarealet/byrummet langs disse veje.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

181101\_TREJDE NATUR\_Skanderborg parallelopdrag

Skanderborg 20181031 MLL

20181117\_Evaluering af parallelopdrag

Grundejernes bemærkninger til de to arkitektforslag for Rådhusstorvet

# Punkt 245: Lokalplan 1133 – Adelgade 44-46 i Skanderborg og miljørapport – Høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-20-17

## Resume

Med denne sag skal Byrådet tage stilling til de indkomne høringssvar og til endelig vedtagelse af lokalplanen for Adelgade 44-46, Skanderborg.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog (på lukket punkt om salg af ejendom) den 4. oktober 2017, at lokalplanlægning for området igangsættes med udgangspunkt i det vindende projekt, og at eventuelle dilemmaer i planlægningen forelægges Miljø- og Planudvalget.

Miljø- og Planudvalget har forholdt sig til dilemmaer for lokalplanen første gang den 3. april 2018, afholdt naboorienteringsmøde den 26. april 2018, fulgt op på naboorienteringsmødet den 8. maj 2018, og forholdt sig til dilemma for lokalplanen anden gang den 21. juni 2018.

Byrådet besluttede den 5. september 2018 at sende forslag til lokalplan og miljørapport i høring. Høringsfristen er udløbet, og der er kommet væsentlige indsigelser.

### Projektområdet

Lokalplanområdet er matriklen for Adelgade 44-46 i Skanderborg.

Link til Google Maps [kort](#).

### Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

### Forslag til lokalplan

Lokalplanens formål er både at muliggøre nedrivning af eksisterende byggeri og at muliggøre opførelsen af det vindende projekt fra udbudsrunden afholdt i 2017.

Følgende ting er ændret i forhold til det vindende projekt:

- Lokalplanen giver mulighed for at etablere parkering i to etager inden for parkeringsarealet mod nord.
- Lokalplanen giver samtidig mulighed for lukning af passagen mellem Adelgade og Asylgade mod nord. Eneste sti-forbindelse mellem Adelgade og Asylgade inden for lokalplanområdet vil derfor være mod syd.

Disse ændringer er indarbejdet i miljørapporten. Disse forhold er behandlet på miljø- og planudvalgsmøde den 3. april 2018.

### Grønne tage

Vinderen af udbudet har ultimo juni 2018 ønsket at undgå krav om, at mindst 50 % af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag skal fremstå begrønnet med plantevækst som sedum og lignende, som inkluderet i vinderprojektet. Dette er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Ved den politiske behandling af lokalplanforslaget i august-september 2018 kom der ønske om et notat om effekten af grønne tage. Et sådant notat er her vedlagt, og Byrådet har mulighed for at beslutte, at følgende to bestemmelser erstatter lokalplanforslagets § 6.2: "Mindst 50 % af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag skal fremstå begrønnet med plantevækst som sedum og lignende." og "Resten af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag må fremstå med tagpap." Hvis Byrådet ønsker krav om dette, skal det tilføjes beslutningen om godkendelse af lokalplanen.

### Miljørapport

Der er med henvisning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering, idet planforslaget kan have en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår visuelle gener, skyggevirkninger, landskabelig værdi, kulturhistoriske værdier, bevaringsværdige bygninger samt byfortætning og byliv. Der er derfor udarbejdet en miljørapport.

Miljørapporten viser på den ene side, at planens projekt passer særdeles godt sammen med Byrådets målsætninger i Kommuneplan 16 om byfortætning og byliv.

Miljørapporten viser på den anden side også, at der vil være nogle ulemper, som følger med:

- Visuelt tager den nye bebyggelse med sin øverste etage af byggefelt 4 lidt af magten fra politistationen som bygning. Og den nye bebyggelse er meget fremtrædende i søbilledet set fra Skanderborghus ved Lillesø.
- Skyggemæssigt vil den nye bebyggelse give forskellige og relativt set mindre forandringer. Dog vil der være én stor forandring skyggemæssigt: Det er ved frokosttid omkring vintersolhverv, hvor den nye bebyggelse vil kaste skygge på et meget stort areal mod nord.
- Den landskabelige værdi vil påvirkes særligt af den nye bebyggelses højde på dette sted, fordi planen tillader tagmaterialet zink, som kan være reflekterende og give genskin i det omkringliggende landskabsrum. Og særligt set fra Skanderborghus ved Lillesø vil oplevelsen af byens placering nede i dalstrøjet svækkes, fordi den nye bebyggelse bryder horisontlinjen og forhindrer indsigten til de skovklædte dalskråninger.
- De kulturhistoriske værdier vil påvirkes særligt af, at de eksisterende tre bygningsdele langs Adelgade og to bygningsdele langs Asylgade fjernes og erstattes med nye bygninger med en anden højde, placering og byggestil. Gadeforløb og pladsdannelser forandres, og det samme gør den nordlige afslutning på det ældre kvarter.

Miljørapporten indgår som bilag i lokalplanforslaget.

### Høringssvar

Der er indkommet 5 høringssvar. Alle høringssvar og et samlet høringsnotat med administrationens bemærkninger til høringssvarene er vedlagt.

Af høringssvarene fremgår bl.a. forslag om at tilbagekøbe nogle p-pladser fra projektet og kritik af, at den fri passage uden trapper mellem Adelgade og Asylgade via porten mellem Adelgade 46 og 48 mistes, kritik af, at den midterste del af den nye bebyggelse skal være så høj, når den ligger så tæt på den gamle fredede politistation, kritik af, at p-normen for bilparkering ikke giver p-pladser nok til byen samt kritik af, at det ikke kun er mat rødt tegtag, der tillades på de stejle sider af mansardtaget, så der tages hensyn til landskab og kulturmiljø.

Administrationen foreslår følgende ændringer:

- § 4.2 ændres til ”Der kan ske arealoverførsel mod Asylgade, mod Adelgade og mod torvet, hvis bebyggelsen sikres nødvendige rednings-, parkerings- og udendørs opholdsarealer, jf. § 3, § 8 og § 7.”
- Følgende føjes til § 8.2: ”Bilparkering må ikke placeres andre steder inden for lokalplanområdet. (Men indbetaling til parkeringsfond kan være en løsning.)”
- Følgende føjes til § 7: ”De torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade skal anlægges med en torvebelægning af brosten og en stram udformning med enkelte grønne regnbede og indbyggede bænke samt trappetrin. Kanterne af lokalplanområdet skal ligge i samme niveau som de omgivende arealer, så torvebelægningen kan hænge sammen med og spænde over hele torvet foran den tidligere politistation.”
- Følgende føjes til § 12: ”Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade er anlagt jf. § 7.”
- Lokalplanforslagets § 8.4, kravet om vendepladser til personbiler på p-pladserne fjernes fra lokalplanens bestemmelser. Kommunen har fortsat ret til at stille kravet, jf. vejlovgivningen. Der vil på denne måde være vundet tid til at arbejde med den konkrete løsning på udfordringen.

## Økonomi

Lokalplanforslaget indeholder ikke andre krav til de torvenære udearealer end stiforbindelse, cykelparkering samt redningsarealets placering og kørefaste anlæg til store redningskøretøjer, fordi der sideløbende med lokalplanforslagets høringsperiode skulle afholdes en borgerinddragelsesproces om de torvenære udearealer.

Vinderprojektet fra udbudskonkurrencen inkluderer en torvebelægning, der hænger sammen med og spænder over hele torvet foran den tidligere politistation. Illustrationerne i vinderprojektet indikerer en belægning af brosten og en stram udformning med enkelte grønne regnbede og indbyggede bænke samt trappetrin. Udgangspunktet er derfor, at udbudsvinder etablerer et torv svarende til denne kvalitet, og at der skal ligge en aftale om dette ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Udbudsvinder og Skanderborg Kommune kan, på baggrund af udvikling af skitseprojekt og borgerinddragelsen, indgå en aftale om anlæg af torvearealet med en anden udformning end vinderprojektet samt betaling derfor, hvis aftalen indebærer, at der etableres et torv i en tilsvarende kvalitet.

Byrådet vedtog den 5. september 2018, at der forinden lokalplanens endelige vedtagelse skal foreligge en aftale mellem udbudsvinder og Skanderborg Kommune om anlæg af de torvenære udearealer inkl. belægningstype og betaling derfor.

Status er pr. 22. november 2018, at der ikke foreligger en sådan aftale endnu.

## Dialog og høring

Miljø- og Planudvalget har forud for lokalplanlægningen afholdt naboorienteringsmøde den 26. april 2018, og Byrådet har i lokalplanforslagets høringsperiode afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 11. oktober 2018.

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at lokalplan nr. 1133 vedtages endeligt med følgende ændringer i forhold til lokalplanforslaget:
  - § 4.2 ændres til "Der kan ske arealoverførsel mod Asylgade, mod Adelgade og mod torvet, hvis bebyggelsen sikres nødvendige rednings-, parkerings- og udendørs opholdsarealer, jf. § 3, § 8 og § 7."
  - Følgende føjes til § 8.2: "Bilparkering må ikke placeres andre steder inden for lokalplanområdet. (Men indbetaling til parkeringsfond kan være en løsning.)"
  - Følgende føjes til § 7: "De torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade skal anlægges med en torvebelægning af brosten og en stram udformning med enkelte grønne regnbede og indbyggede bænke samt trappetrin. Kanterne af lokalplanområdet skal ligge i samme niveau som de omgivende arealer, så torvebelægningen kan hænge sammen med og spænde over hele torvet foran den tidligere politistation."
  - Følgende føjes til § 12: "Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade er anlagt jf. § 7."
  - lokalplanforslagets § 8.4, kravet om vendepladser til personbiler på p-pladserne fjernes fra lokalplanens bestemmelser.
- at den vedhæftede sammenfattende redegørelse indarbejdes i miljørapporten, jf. lov om miljøvurdering.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at lokalplan nr. 1133 vedtages endeligt med følgende ændringer i forhold til lokalplanforslaget:
  - § 4.2 ændres til "Der kan ske arealoverførsel mod Asylgade, mod Adelgade og mod torvet, hvis bebyggelsen sikres nødvendige rednings-, parkerings- og udendørs opholdsarealer, jf. § 3, § 8 og § 7."
  - Følgende føjes til § 8.2: "Bilparkering må ikke placeres andre steder inden for lokalplanområdet. (Men indbetaling til parkeringsfond kan være en løsning.)"
  - Følgende føjes til § 7: "De torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade skal anlægges med en torvebelægning af brosten og en stram udformning med enkelte grønne regnbede og indbyggede bænke samt trappetrin. Kanterne af lokalplanområdet skal ligge i samme niveau som de omgivende arealer, så torvebelægningen kan hænge sammen med og spænde over hele torvet foran den tidligere politistation."
  - Følgende føjes til § 12: "Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de torvevendte arealer syd for bygningen fra Adelgade til Asylgade er anlagt jf. § 7."
  - lokalplanforslagets § 8.4, kravet om vendepladser til personbiler på p-pladserne fjernes fra lokalplanens bestemmelser
  - at følgende to bestemmelser erstatter lokalplanforslagets § 6.2: "Mindst 50 % af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag skal fremstå begrønnet med plantevækst som sedum og lignende." og "Resten af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag må fremstå med tagpap."
  - at der indføres krav om ladestandere til el-biler efter det forventede behov i 2025.
- at den vedhæftede sammenfattende redegørelse indarbejdes i miljørapporten, jf. lov om miljøvurdering.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan nr. 1133 og miljørapport

Borgernes synspunkter noteret ved borgermødet om forslag til lokalplan nr. 1133 den 11. oktober 2018

Høringssvar 1133

Notat om effekten af grønne tage

Sammenfattende redegørelse



# Punkt 246: Lokalplan1122 - Ry Bytorv, etape II - Hørrings svar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-6-16

## Resume

Med denne sag skal Byrådet tage stilling til, om forslag til Lokalplan 1122 – Ry Bytorv, etape II skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 1122 Ry Bytorv, etape II har været i offentlig høring i perioden 2. juli 2018 til og med 5. september 2018. Under høringsperioden er der indkommet 72 høringssvar, hvoraf ét udgør en underskriftsindsamling med 726 underskrifter. Høringssvarene er vedlagt som bilag. Bygherre, Ry Bytorv A/S, har indsendt kommentarer til høringssvarene.

De indkomne høringssvar og bygherres kommentarer, blev drøftet på Miljø- og Planudvalget møde den 2. oktober 2018.

Sagen ledsages af et juridisk notat, der vedrører mulighed for ændring af byggeretten.

## Høringssvar

Hovedpunkterne i de indkomne høringssvar er,

- at det planlagte byggeri er for højt
- at byggeriet mangler arkitektonisk kvalitet og sammenhæng med det omgivende stationsbymiljø, og vil derfor være en forringelse af helhedsindtrykket af Rys bymidte
- at byggeriet ikke tilpasser sig omgivelserne, og vil medføre visuelle gener og forringe eksisterende visuelle sammenhænge i området
- at lokalplanen medfører skyggegener, værdiforringelse af naboejendomme og forringelse af parkeringsmuligheder i Ry midtby
- en bekymring for trafiksikkerheden i området.

I flere høringssvar efterspørges planlægning, der sikrer grønne byrum og fælles opholdsarealer. I forlængelse heraf udtrykkes bekymring for omfanget af de planlagte parkeringsarealer inden for lokalplanområdet og ønske om, at der etableres p-kælder som i det tidligere planlagte byggeri.

Der er blandt høringssvarene også positive tilkendegivelser, heriblandt syv høringssvar, der giver udtryk for, at det senest planlagte byggeri er velkomment. Samtidig udtrykkes i flere høringssvar glæde over udsigten til, at Bytorvet kan blive endeligt indrettet og dermed færdiggjort.

Et samlet høringsnotat med administrationens bemærkninger til høringssvarene er vedlagt som bilag.

Vurdering af de miljømæssige konsekvenser af planen

Blandt de indkomne høringssvar og ved henvendelser til administrationen i høringsperioden er der rejst spørgsmål om, hvorfor der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af forslaget til Lokalplan 1122 Ry Bytorv. Administrationen har derfor valgt at udarbejde et notat, der belyser de miljømæssige konsekvenser af planlægningen. Notatet er ikke at sidestille med en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Administrationen vurderer fortsat, at der ikke er belæg for at udarbejde en egentlig miljørapport til yderligere belysning af de miljømæssige konsekvenser, som forslag til Lokalplan 1122 vil medføre. Det begrundes i notatet, som belyser nedenstående scenarier:

- Scenarie 0: Eksisterende forhold
- Scenarie 1: Gældende plangrundlag (bebyggelsesplan for eksisterende Lokalplan 132)
- Scenarie 2: Forslag til Lokalplan 1122 (bebyggelsesplan fra lokalplanforslaget)
- Scenarie 3: Revideret forslag til Lokalplan 1122, hvor punkthusbebyggelse mod Silkeborgvej tilpasses terrænet (med mulighed for tagterrasser), og øverste etage på punkthusbebyggelse mod Strungesvej er trukket tilbage (uden mulighed for tagterrasser)
- Scenarie 4: Yderligere revideret forslag til Lokalplan 1122, som i Scenarie 3, med den ændring at punkthusbebyggelse mod Strungesvej er i maks. 3 etager.

Notat omfatter skyggediagrammer og visualiseringer og er vedlagt som bilag.

#### Justering af forslag til Lokalplan 1122 Ry Bytorv

Administrationen indstiller på baggrund af de indkomne høringssvar og vurderingen af de miljømæssige konsekvenser af planen at:

- Punkthusbebyggelse i op til 3 etager placeret i byggefelt mod vest, skal etableres med forskudt bygningshøjde, således den sydlige del af bebyggelsen fremstår lavere og i niveau med eksisterende terræn. Tagterrace tillades etableret over 3. etage i den lavere liggende bebyggelse.
- Den øverste etage i byggefeltet nærmest Strungesvej trækkes tilbage fra den østlige facade, svarende til en reduktion på 70 m<sup>2</sup>. Tagterrace tillades ikke over den 3. etage.
- Ventilation på tage skal inddækkes.

Der vedlægges et revideret arealanvendelseskort (bilag 2 i lokalplanen).

I forslag til lokalplan 1122 henvises til Bilag 5 Facadetegninger og snit i delområde I, der viser principper for udformning af facader på ny punkthusbebyggelse inden for delområdet. Af bilaget fremgår både, hvor der må opsættes altaner, og at altaner må overskride byggefelter.

Administrationen er blevet opmærksom på, at lokalplanforslagets regulering af altaner kan misforstås, og indstiller derfor en teknisk præcisering af bestemmelsen herom.

Det tilgrænsende torveareal på den sydlige del af Bytorvet, uden for lokalplanområdet

Den gældende Lokalplan 132 for Ry Bytorv omfatter anlæg af et torv, der strækker sig fra Skanderborgvej til Liebingsplads. Indretningen af torvearealet er beskrevet i en samarbejdsaftale af december 2006 mellem daværende Ry

Kommune og Ry Bytorv A/S.

Bygherre har således anlægspligten til arbejder, der skal udføres på den sydlige del af Bytorvet, der grænser op til lokalplanområdet. For at sikre en god overgang mellem lokalplanområdet og torvearealet er der udarbejdet et tillæg til den gældende samarbejdsaftale.

## Dialog og høring

Borgermøde

Der har i høringsperioden været afholdt et borgermøde den 22. august 2018 om planlægningen. Ca. 100 borgere deltog.

Foretræde

”Dialoggruppen for og mod højt og massivt byggeri i Ry” har den 6. november 2018 haft foretræde for Miljø- og Planudvalget. Gruppen, repræsenteret ved fire borgere, ønskede lejlighed til at fremføre gruppens væsentligste kritikpunkter, herunder spørgsmål om miljøvurdering af lokalplanen.

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at Byrådet vedtager Lokalplan 1122 for Ry Bytorv endeligt med følgende ændringer:
  - § 5.2 ændres til ”Bebyggelse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelt 1a, 1b, og 1c. Inden for byggefeltene kan bebyggelsen højest opføres med følgende etageantal og bygningshøjder:  
Byggefelter 1a: Maks. 4 etager / bygningshøjden må ikke overstige 14 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn inden for byggefeltet.  
Byggefelt 1b: Maks. 3 etager / bygningshøjden må ikke overstige 11 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn inden for byggefeltet.  
Byggefelt 1c: Maks. 3 etager / bygningshøjden må ikke overstige 11 meter. Samtidig gælder, at højeste punkt på facaden ikke må overstige 8,5 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn i tilstødende byggefelt 1b.  
Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg og elevatorskakt medregnes ikke i bygningshøjden, men skal etableres, så de fremstår så lave som muligt. (Suppleres af bestemmelse vedrørende inddækning af ventilation).”
  - § 6.10 ændres til ”Tage på bebyggelse opført i 3 eller 4 etager skal udføres, så de syner flade (med op til 5 graders hældning). Mindre bygningsdele som ventilationsanlæg skal afskærmes og udformes/inddækkes, så de indgår som en del af taget.”
  - § 6.12 tilføjes: ”Der må kun opsættes altaner på syd- og vestvendte facaer. Altaner må overskride byggefeltene. Arealet på den enkelte altan må ikke overstige 7,5 m<sup>2</sup>.” Under bemærkninger tilføjes: ”Vedr. §6.12: Facader, hvor der må opsættes altaner, vises på Bilag 3 Illustrationsplan delområde I og Bilag 5 Facadetegninger og snit i delområde I.”
  - Der tilføjes ny § 6.13: ”Der må inden for byggefelt 1c etableres tagterrasse i tilknytning til bebyggelse i tilstødende byggefelt. Tagterrasser må maks. udføres med en dybde på 2 meter målt fra facaden. Tagterrasser må udføres med maksimal størrelse svarende til altaner, jf. § 6.12.
  - Lokalplanens redegørelse, Bilag 2 Arealanvendelse, Bilag 3 Illustrationsplan, Bilag 5 Facadetegninger og snit i delområde I, Bilag 7 Fremtidigt terræn konsekvensrettes som følge af ovenstående.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at Lokalplan 1122 for Ry Bytorv vedtages endeligt med følgende ændringer:
  - § 5.2 Ændres til ”Bebyggelse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter 1a, 1b, og 1c. Inden for byggefelterne kan bebyggelsen højst opføres med følgende etageantal og bygningshøjder:  
Byggefelter 1a: Maks. 4 etager / bygningshøjden må ikke overstige 14 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn inden for byggefeltet.  
Byggefelt 1b: Maks. 3 etager / bygningshøjden må ikke overstige 11 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn inden for byggefeltet.  
Byggefelt 1c: Maks. 3 etager / bygningshøjden må ikke overstige 11 meter. Samtidig gælder, at højeste punkt på facaden ikke må overstige 8,5 meter målt fra højeste punkt på eksisterende terræn i tilstødende byggefelt 1b.  
Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg og elevatorskakt medregnes ikke i bygningshøjden, men skal etableres, så de fremstår så lave som muligt. (Suppleres af bestemmelse vedrørende inddækning af ventilation).”
  - § 6.10 ændres til ”Tage på bebyggelse opført i 3 eller 4 etager skal udføres, så de syner flade (med op til 5 graders hældning). Mindre bygningsdele som ventilationsanlæg skal afskærmes og udformes/inddækkes, så de indgår som en del af taget.”
  - § 6.12 tilføjes: ”Der må kun opsættes altaner på syd- og vestvendte facaer. Altaner må overskride byggefelterne. Arealet på den enkelte altan må ikke overstige 7,5 m2.” Under bemærkninger tilføjes: ”Vedr. §6.12: Facader, hvor der må opsættes altaner, vises på Bilag 3 Illustrationsplan delområde I og Bilag 5 Facadetegninger og snit i delområde I.”
  - Der tilføjes ny § 6.13: ”Der må inden for byggefelt 1c etableres tagterrasse i tilknytning til bebyggelse i tilstødende byggefelt. Tagterrasser må maks. udføres med en dybde på 2 meter målt fra facaden. Tagterrasser må udføres med maksimal størrelse svarende til altaner, jf. § 6.12.
  - Lokalplanens redegørelse, Bilag 2 Arealanvendelse, Bilag 3 Illustrationsplan, Bilag 5 Facadetegninger og snit i delområde I, Bilag 7 Fremtidigt terræn konsekvensrettes som følge af ovenstående
  - Der tilføjes krav om ladestandere til el-biler efter det forventede behov i 2025.
  
- at der nedsættes en følgegruppe med naboer til byggeriet, bygherre og Skanderborg Kommune i byggeperioden.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Samlede høringssvar

Notat om økonomiske konsekvenser af at reducere byggemuligheder ved Ry Bytorv

Referat borgermøde lokalplan 1122.docx

Bilag skyggepåvirkninger og visualiseringer\_Scenarie 1-2-3 og 4

Ry Bytorv AS\_Kommentarer til høringssvar\_samlet

Notat om Miljømæssige konsekvenser

Forslag til lokalplan 1122 - Ry Bytorv - etape II

Høringsnotat vedrørende forslag til lokalplan nr 1122 Ry Bytorv

LP 1122\_Ry Bytorv Revideret anvendelseskort

Lokalplan nr. 132 Ry bycenter

# Punkt 247: Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 – Lille Nyhavn – Forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-22-18

## Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til, om vedlagte forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn skal sendes i offentlig høring.

## Sagsfremstilling

Lille Nyhavn A/S har anmodet om igangsætning af lokalplanlægning, der åbner mulighed for at indrette restauranter m.v. mod Adelgade i Skanderborg, inden for det område, der i dag er dækket af Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn.

### Projektområdet

Området er beliggende mellem Adelgade og søbredden af Skanderborg Sø og strækker sig fra Kvikly-grunden i nord til Emilievej i syd på en ca. 100 m lang strækning langs søen. Lokalplanområdet udgør ca. 0,75 ha.

Der er i dag en sluttet randbebyggelse langs Adelgade. Randbebyggelsen langs Adelgade er udpeget som bevaringsværdig. Bag facadebebyggelsen er der på søsiden opført en del tilbygninger i form af sidehuse og enkelte mindre fritstående bygninger. De ubebyggede arealer er til dels indrettet som baggårde, haver eller til parkering, hvortil der er adgang fra Adelgade.

Link til [Google Maps](#).

Forholdet til kommuneplanen og glædende lokalplaner for området

Området er omfattet af kommuneplanramme 10.C.13, der udlægger området til centerformål, og som fastlægger, at stueetagerne langs Adelgade kun må anvendes til butikker eller andre kunderelaterede aktiviteter. Anvendelsesbestemmelserne er ikke foreslået ændret i Forslag til Kommuneplantillæg 16-18 omkring samme rammeområde, der var i offentlig høring i oktober og november 2018.

Derudover er området omfattet af Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn og 1058 - Spillehalsforbud. Et forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn har været i høring i oktober og november 2018.

Forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Ud over den ønskede mulighed for restauranter m.v. mod Adelgade er forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn forenelig med gældende lokalplaner og forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn.

### Forslag til lokalplan

Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 1013. Det betyder, at alle bestemmelserne i Lokalplan 1013 og tillæg nr. 1 til denne fortsat vil være gældende bortset fra de ændringer, der følger af dette tillæg.

§ 3.4 ændres for at muliggøre anvendelse til restauranter, caféer og lignende samt andre publikumsorienterede erhverv i stueetagen mod Adelgade i delområde A.

## Miljøscreening

Der er med henvisning til lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Det projekt, som planforslaget åbner mulighed for, med restauranter, caféer og lignende i randbebyggelsen vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og planforslaget skal derfor ikke miljøvurderes. Miljøscreeningen indgår om bilag i lokalplanforslaget.

## Dialog og høring

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. med direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på kommunens hjemmeside. Derudover indrykkes henvisningsannonce i Uge-Bladet.

Det er administrationens vurdering, at høringsfristen kan fastsættes til 4 uger, da lokalplanforslaget ikke er hverken meget komplekst eller omfattende, og da høringsfristen ikke ligger i ferie- eller højtidsperioder.

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 offentliggøres og sendes i 4 ugers høring
- at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- at den offentlige bekendtgørelse af kommunens beslutning om, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, offentliggøres samtidig med planforslaget.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at det tilføjes i tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013, at der stilles krav om ladestandere til el-biler til det forventede behov i 2025
- at forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 offentliggøres og sendes i 4 ugers høring
- at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- at den offentlige bekendtgørelse af kommunens beslutning om, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, offentliggøres samtidig med planforslaget.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Bilag

Forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn.pdf

# Punkt 248: Tillæg nr. 1 til Lokalplan 14, Ry - for et blandet bolig og erhvervsområde ved Skanderborgvej - Forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-3-18

## Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til, om vedlagte forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 14 – for et blandet bolig og erhvervsområde i Ry skal sendes i offentlig høring.

## Sagsfremstilling

Miljø- og Planudvalget besluttede den 14. marts 2018 på baggrund af anmodning fra grundejer, Skanderborgvej 24, at igangsætte planlægning med udgangspunkt i 3½ etages højde, med saddeltag, at alle etager kan anvendes til beboelse og at igangsætte dialog med grundejerne af Skanderborgvej 24-36.

Administrationen har afholdt fælles grundejermøde tirsdag den 18. september 2018, hvor der var ca. 10 deltagere og et afbud. På mødet gav de fleste grundejere udtryk for, at de ikke var interesserede i planlægning bortset fra ejerne af Skanderborgvej 24 og 26. Derfor er områdeafgrænsningen ændret i forhold til den afgrænsning, som var med i igangsætningen. Derudover fastlægger tillægget yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Se vedhæftede referat fra den 18. september 2018.

Ejerne af ejendommen Skanderborgvej 22 og 24 har været enige om, at den nuværende tinglyste vejadgang for ejendommen Skanderborgvej 22 fra Skanderborgvej mellem de to ejendomme ophæves, og at der i stedet tinglyses fælles vejadgang til begge ejendommene fra Bodalsvej. Det er endvidere aftalt at "bytte jord", så ejendommen Skanderborgvej 22 afgiver den lille trekant jord, som støder op til ejendommen Skanderborgvej 22 ud mod Skanderborgvej, og i stedet får et stykke jord af samme størrelse på bagsiden af ejendommen. Derfor omfatter områdets afgrænsning også den lille trekant på ejendommen Skanderborgvej 22.

[Link til projektets placering findes her](#)

## Projektområdet

Lokalplantillægget omfatter to ejendomme med bebyggelse placeret langs Skanderborgvej i Ry. Området afgrænses af Skanderborgvej mod nord og Bodalsvej mod syd. Skanderborgvej er hovedstrøget i Ry, og bebyggelsen udgør en del af en sammenhængende randbebyggelse, som fremstår med varierende højde med symmetriske saddeltage og kvist. Bebyggelsen udgør en del af en karré i Rys bymidte, hvor portgennemgange og stiforløb er karakteristisk. Tillægget til Lokalplan 14 omfatter således også en del af et offentligt stiforløb.

Formålet med tillægget er at muliggøre etablering af etageboliger i op til 3½ etage samt at anvende bebyggelsens stueetage til boligformål.

## Kommuneplanrammeområde 50.BE.02

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 50.BE.05 blandet bolig og erhvervsområde ved Skanderborgvej i Kommuneplan 16 og er i overensstemmelse hermed.

I kommuneplanrammeområde 50.BE.02 står "maks. bygningshøjde 16 meter for hele området", men i samme ramme under teksten om bebyggelsens omfang, udformning og placering står "bygningshøjde maks. 14 meter for randbebyggelse".

Administrationen anbefaler, at kommuneplanramme 50.BE.02 konsekvensrettes i rammebestemmelserne.

Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 14

Tillægget omhandler kun ejendommene Skanderborgvej 24-26, og tillægget fastlægger bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens omfang samt bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplantillægget vil give byggemuligheder og anvendelsesmuligheder, som passer med kommuneplanrammen, og som i udseende og materialevalg passer ind det eksisterende miljø omkring Skanderborgvej.

Miljøscreening

Der er med henvisning til lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har ikke medført krav om udarbejdelse af egentlig miljøvurdering. Miljøscreening indgår som bilag i tillægget.

## **Dialog og høring**

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. med direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på kommunens hjemmeside. Derudover indrykkes henvisningsannonce i Uge-Bladet. Det er administrationens vurdering, at høringsfristen for tillægget kan fastsættes til 4 uger, da planforslaget ikke er hverken meget komplekst eller omfattende, og da høringsfristen ikke ligger i ferie- eller højtidsperioder.

## **Indstilling**

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 14 offentliggøres og sendes i 4 ugers høring
- at kommuneplanrammeområde 50.BE.02 konsekvensrettes i forhold til bebyggelsens højde.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Jens Szabo vurderede, at han var inhabil ved sagens behandling, og udvalget tilsluttede sig denne vurdering. Jens Szabo deltog herefter ikke i sagens behandling.

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borger og Plan.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Referat fra fælles grundejermøde den 18.09.2018

Tilæg nr1 til lokalplan nr. 14 - 26 november 2018

# Punkt 249: Oplæg til Helhedsplan for Ry Østby

01.00.05-P16-3-18

## Resume

Med denne sag skal Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget prioritere scenarier for en helhedsplan, der omfatter området omkring Ellemosen, Industrivej, Parallelvej og sports- og fritidsarealerne ved Ry Hallerne, samt drøfte etablering af et aflastningsområde.

## Sagsfremstilling

På temamødet den 24. oktober 2018 indledte Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget drøftelser af de scenarier, der er indeholdt i Oplæg til Helhedsplan for Ry Østby. Siden er der udarbejdet en detailhandelsredegørelse. Detailhandelsredegørelsen er vedlagt som bilag.

### Helhedsplanen

De overordnede temaer i helhedsplanen er:

- Udvikling af eksisterende og nye funktioner i området
- Placering af et større sammenhængende areal til offentlige formål
- Vejbetjening af området
- Udpegning af et nyt aflastningsområde.

I oplægget er mulighederne for at udvikle området omsat i to scenarier under hensyntagen til ovennævnte temaer. De to scenarier adskiller sig væsentligst med hensyn til udpegning af areal til offentlige formål.

### Scenarier

Scenarie 1 prioriterer mulighed for en markant bymæssig placering af offentlige funktioner og muligheder for udvidelse af de eksisterende sports- og fritidsfunktioner. Samtidig udnyttes den eksisterende vejstruktur. Udbygningsmulighederne for boliger i området er begrænset til enkelte delområder.

#### Scenarie 1 A

- udnytter den eksisterende vejstruktur ved etablering af et ekstra ben på rundkørslen ved Brunhøjvej og understøtter derved en tydelig orientering af området mod Skanderborgvej
- muliggør etablering af en markant placeret offentlig funktion orienteret ud mod én af Rys vigtigste indfaldsveje.

#### Scenarie 1 B

- Ved etablering af offentlig funktioner, hvor der i dag er boldbaner, skal disse erstattes med nye på arealer, der fordrer større terrænregulering.

Scenarie 2 prioriterer fastholdelse af aktuel placering af sports- og fritidsaktiviteter. Scenariet er udfoldet i scenarie 2A og 2B, som adskiller sig ved alternative vejforløb gennem området. De to vejforløb tilgodeser mulighed for placering af henholdsvis mere areal til offentlig formål, henholdsvis mere boligbebyggelse.

#### Scenarie 2 A

- Udnytter den eksisterende vejstruktur ved etablering af et ekstra ben på rundkørslen ved Brunhøjvej.
- Bevarer placeringen af de eksisterende funktioner nord for Skanderborgvej og griber dermed minimalt ind i den eksisterende struktur i området.

#### Scenarie 2 B

- Med placeringen af offentlige funktioner understøtter scenariet i begrænset omfang ønsket om et sammenhængende byområde med en tydelig orientering mod Skanderborgvej.

#### Nyt aflastningsområde

Skanderborg Kommune har ønsket en vurdering af et nyt aflastningsområde med en udbygningsramme på 6.000 m<sup>2</sup> til detailhandel, opdelt i 2.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og i alt 4.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Udbygningsrammen vil tillade én ny dagligvarebutik samt evt. udvidelse af eksisterende dagligvarebutikker. Hertil kommer 3-4 nye udvalgsvarebutikker.

Det foreslås, at der fastsættes minimumsbutikstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup> for en ny dagligvarebutik og 800 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Minimumstørrelsen på 800 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet skal sikre en detailhandelsstruktur, der værner om det eksisterende butiksliv i Ry midtby. Det er således hensigten at fastholde placering af udvalgsvarebutikker, som kendetegner bymæssig detailhandel inde i Ry, mens det nye aflastningsområde får en anden rolle, der tilbyder udvalgsvarebutikker, eksempelvis butikker, der forhandler elektronik, TV/radio, edb, hårde hvidevarer, boligtilbehør etc.

Det er et krav, at der tages højde for kendte planer. Det betyder, at der i detailhandelsredegørelsen er regnet på effekter, hvor gældende planlægning, der tillader detailhandel i Hørning (Hvidkildevej), er realiseret. Detailhandelsanalysens horisont år er derfor sat til 2028.

Detailhandelsredegørelsens vurderinger, som beror på ovenstående forudsætninger, viser:

- at den foreslåede mulighed for yderligere dagligvarehandel i aflastningsområdet vil hente ca. 42 % af sin omsætning fra de eksisterende butikker ved Parallelvej, ca. 25 % af omsætningen i bymidten, ca. 23 % fra de øvrige dele af kommunen og ca. 10 % uden for kommunen
- at de planlagte udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet vil hente ca. 9 % af deres omsætning fra de eksisterende butikker ved Brunhøjvej og Parallelvej samt XL-Byg på hjørnet af Bakkelyvej og Lundhøjvej, ca. 7 % af omsætningen fra bymidten, ca. 32 % fra de øvrige dele af kommunen og ca. 52 % uden for kommunen.

Af detailhandelsredegørelsens figur under afsnit 11 "Sammenfattende konsekvensvurdering af et nyt aflastningsområde" fremgår:

- Konurrenceeffekten vil såvel for dagligvarebutikker som udvalgsvarebutikker være middel - både på langt og kort sigt.
- Butiksforsyningen i bymidten og resten af byen vil på kort sigt blive påvirket. For dagligvarebutikker flyttes 15 mio. kr. fra bymidten og 25 mio. kr. fra resten af byen. For udvalgsvarer flyttes 4 mio. kr. fra bymidten og 5 mio. kr. fra resten af byen.

På langt sigt forventes butiksforsyningen ikke at blive påvirket yderligere, da der er tale om forskellige butikstyper. Aflastningsområdet øger risikoen for lukning af butikker i nærområdet, men der kan også opstå synergieffekt, som vender effekterne i nærområdet til det positive.

Oplægget til helhedsplan peger på to mulige afgrænsninger af et nyt aflastningsområde. Begge afgrænsninger kan omfatte en udbygningsramme på 6.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.

For begge afgrænsninger gælder:

- at der skabes mulighed for samlokalisering for dagligvarebutikker i tilknytning til de to eksisterende, hvilket giver synergi
- at det eksisterende område udlagt til særligt pladskrævende varegrupper omfattes delvist.

Den større afgrænsning:

- åbner mulighed for mere fleksibilitet ift. fysiske rammer, idet nye butikker, der ønsker at etablere sig i området, har flere muligheder – f.eks. en attraktiv placering med stor synlighed mod Skanderborgvej
- forudsætter fjernelse af den eksisterende tankstation.

Den mindre afgrænsning:

- giver mindre fleksibilitet ift. mulige nye butikker
- muliggør, under forudsætning af at tankstationen fjernes, attraktiv placering af boliger med direkte forbindelse til rekreativt område.

Henvisning til politikker eller forandringer

Oplægget til Helhedsplan for Ry Østby tager afsæt i:

- §17.4 Byernes vækst 2016, der peger på behov for at styrke området med det formål at skabe sammenhæng mellem Rys bykvarterer

- kommuneplantillægget for centerbyerne
- grundejeres ønsker om ny planlægning, der åbner muligheder for konkrete projekter.

Det foreløbige materiale gennemgås mundtligt på mødet i Miljø- og Planudvalget.

## **Dialog og høring**

Der har været afholdt borgermøde den 11. april 2018 med inviterede fra området omkring Industrivej, Parallelvej, Ellemosen og idrætsarealerne ved Ry Hallerne. Der deltog i alt ca. 170 personer.

Administrationen har på et møde den 25. september 2018 indledt dialog med Region Midtjylland. Formålet med mødet var at drøfte mulighed for et mageskifte, såfremt et institutionsbyggeri på arealet ikke falder inden for helhedsplanen. Region Midtjylland vil ikke afvise et eventuelt mageskifte, hvis Skanderborg Kommune kan tilbyde et alternativt areal. Administrationen har efterfølgende fremsendt en oversigt med konkrete alternative placeringer.

Administrationen har på et møde den 26. september 2018 holdt møde med interessenter, der ønsker dialog med Skanderborg Kommune med henblik på at muliggøre tæt-lav boligbyggeri på Brunhøjvej 10.

## **Indstilling**

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at der prioriteres mellem de mulige scenarier
- at planlægning af nyt aflastningsområde drøftes, herunder detailhandelsredegørelsens konklusioner.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Plancher fra oplægget på Miljø- og Planudvalget vedlægges referatet og indgår herefter i sagens behandling.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der arbejdes videre med udgangspunkt i scenarie 2A og 2B
- at boldbanerne som udgangspunkt ikke flyttes
- at området vest for Brunhøjvej udlægges til boliger
- at området til offentlige formål fastholdes, og dele af området nord for erhvervsområdet nord for Skanderborgvej udlægges til offentligt formål
- at et nyt aflastningsområde placeres syd for Skanderborgvej, øst for Brunhøjvej

Maria Temponeras kunne ikke støtte indstillingens sidste dot om et aflastningsområde, fordi hun ikke mener, at kommunen skal fremme privatforbrug ved at afsætte plads til denne type nye store butikker, men at genbrug istedet skal øges.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## **Bilag**

Detailhandelredegørelse for aflastningsområde i Ry\_v2.0

Helhedsplan Ry Østby\_MPU041218.pptx

# Punkt 250: Ny vejadgang fra boligområde til den gennemgående Stjærvej

01.02.05-P16-1-16

## Resume

Med denne sag skal Byrådet tage stilling til, om det fremsendte reviderede forslag til ny vejføring skal indarbejdes i det nuværende lokalplanforslag, og om lokalforslaget skal sendes i fornyet høring i 4 uger.

## Sagsfremstilling

### Historik

HusCompagniet har anmodet om igangsætning af planlægning for et blandet boligområde i Stjær. Miljø- og Planudvalget besluttede den 3. oktober 2017 at sætte planlægningen i gang. Byrådet besluttede den 28. februar 2018 at sende forslag til lokalplan og afgørelse om screening for miljøvurdering i offentlig høring.

Miljø- og Planudvalget vedtog den 21. juni 2018 (pkt. 150) at genoptage sagen på det efterfølgende møde med yderligere belysning af, hvordan stikvejen på Stjærvej til skolen kan sikres, eller vejadgangen direkte fra boligområdet til den gennemgående Stjærvej kan etableres.

Miljø- og Planudvalget vedtog den 14. august 2018 (pkt. 165) at anmode administrationen om et revideret lokalplanforslag med de rettelser, der fremgår af indstillingen og med udgangspunkt i en vejadgang fra boligområdet til den gennemgående Stjærvej, jf. forslaget i bilag Via Trafik Notat Stjærvej.

Miljø- og Planudvalget vedtog den 3. oktober 2018 at fastholde, at lokalplanforslaget for den nye udstykning skal være med én vejadgang til den gennemgående Stjærvej.

### Nyt forslag

Skanderborg Kommune har modtaget et nyt indretningsforslag fra udviklerne. Her er der bl.a. en ny vejadgang, som fører direkte fra boligområdet til den gennemgående Stjærvej. Derudover ønsker udviklerne, at delområde A kun anvendes til åben-lav boliger. Se vedhæftede bilag.

Administrationen har indarbejdet alle ændringer, der fremgik af indstillingen den 14. august 2018. Derudover er den fremsendte indretning, herunder bl.a. den nye vejføring, indarbejdet i planforslaget. Derfor anbefaler administrationen på baggrund af væsentlige ændringer i forhold til det fremlagte forslag, at planforslaget sendes i fornyet høring i 4 uger. Revideret planforslag samt det fremsendte forslag om den nye vejadgang er vedlagt som bilag.

På baggrund af de væsentlige ændringer har administrationen foretaget ny screening i forhold til "Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkret projekt (VVM)". Administrationen vurderer, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages miljøvurdering af planen.

### Projektområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Stjær, øst for Nymarksvej, nord og vest for Stjærvej samt vest for Granatvænget og det udgør et areal på ca. 37.000 m<sup>2</sup>.

[Link til projektets placering](#)

## Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 33.B.05 Boligområde ved Stjærvej i Kommuneplan 16 og er i overensstemmelse hermed. Den nordlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 16 udlagt som særligt landskabeligt interesseområde, som ønskes friholdt for bebyggelse af hensyn til landskabet. Den nordlige del af lokalplanområdet udlægges derfor til fælles friarealer, hvori der ikke må etableres beplantning, bebyggelse og anlæg.

## Forslag til lokalplan

Lokalplanen er opdelt i flere delområder og fastlægger områdets anvendelse til boligformål primært i form af åben-lav parcelhusbebyggelse.

Ved disponeringen af den nordlige del af lokalplanområdet er der særligt lagt vægt på overgangen fra parcelhusområdet til det åbne land ved placeringen af fælles friarealer i den nordlige del af lokalplanområdet. Der er i lokalplanen udlagt et internt stisystem langs lokalplanområdets nordlige og vestlige grænse, som binder den nordlige og sydlige udstykning sammen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre den arkitektoniske sammenhæng med de omkringliggende bebyggelser og fastholde byens fælles karaktertræk med hensyn til taghældning og etageantal.

Forslaget til lokalplan vedlægges som bilag.

## Fraskrivelseserklæring (§ 48)

Lokalplanen udlægger areal til offentlige formål i form af offentlig sti. Når der ved lokalplanlægning udlægges areal til offentlige formål, kan ejer forlange overtagelse efter planlovens § 48 mod erstatning. Dermed kan kommunen blive forpligtet til at overtage arealer, før kommunen har behov for dem.

For at forebygge krav om overtagelse fra ejere, der selv har ønsket lokalplanlægningen igangsat, kan Byrådet dog ved behandlingen af et lokalplanforslag beslutte, at det er en forudsætning, at ejerne - gældende for både nuværende og senere ejere af ejendommen - forinden lokalplanens endelige vedtagelse underskriver en erklæring om, at kommunen ikke er pligtig til at overtage arealet, jf. planlovens § 48.

## Fraskrivelseserklæring (§ 47a)

Lokalplanen overfører areal, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone. Ejeren kan inden for 4 år efter overførslen forlange ejendommen, henholdsvis den overførte del af denne, overtaget af kommunen. Prisen fastsættes af taksationsmyndighederne.

For at forebygge krav om overtagelse fra ejere, der selv har ønsket lokalplanlægningen igangsat, kan Byrådet dog ved behandlingen af et lokalplanforslag beslutte, at det er en forudsætning, at ejerne, gældende både nuværende og senere ejere af ejendommen, forinden lokalplanens endelige vedtagelse underskriver en erklæring om, at kommunen ikke er pligtig til at overtage arealet, jf. planlovens § 47a.

## Miljøscreening

Der er med henvisning til lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har ikke medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering. Miljøscreeningen af november 2018 indgår som bilag i lokalplanforslaget.

## Dialog og høring

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, det vil sige direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på kommunens hjemmeside. Derudover indrykkes henvisningsannonce i Uge-Bladet.

Det er administrationens vurdering, at høringsfristen kan fastsættes til 4 uger, da lokalplanforslaget ikke er hverken meget komplekst eller omfattende, og da høringsfristen ikke ligger i ferie- eller højtidsperioder.

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at det reviderede planforslag 1120 sendes i fornyet høring i 4 uger
- at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- at den offentlige bekendtgørelse af kommunens beslutning om, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, offentliggøres samtidig med planforslaget.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borger og Plan.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Bilag

39473 illustration-08112018.pdf

22. november 2018 - lokalplan nr. 1120 - Boligområde ved Stjærvej i Stjær

# Punkt 251: Beslutning om vision for Langvad Bakker i Låsby - Del 1: Trafik og institution

01.00.05-P16-2-18

## Resume

Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget får med denne sag en orientering om indkomne høringssvar fra foroffentlighedsperiode, og skal beslutte hvordan den fremtidige trafikafvikling og institutionskapacitet i Låsby skal håndteres som grundlag for en vision for strukturplanområdet ved Langvad Bakker i Låsby.

## Sagsfremstilling

Når strukturplanområdet nord for Låsby over en årrække er udbygget, vil Låsby være vokset med 1/3 - fra ca. 2.500 til 3.500 borgere. Det betyder mere trafik og flere børn i fremtiden. Det er afgørende, at der allerede nu træffes beslutning om håndtering af begge ovenstående emner, idet de udgør fundamentet for at kunne forme en langtidsholdbar og helhedsorienteret vision for udviklingen af Låsby.

Økonomiudvalget og Miljøudvalget bliver på møderne præsenteret for dilemmaer og anbefalinger vedrørende infrastruktur og skole- og institutionskapacitet.

På næste møde vil strukturplanen blive udbygget med visioner vedrørende selve strukturplanområdet, herunder områdets boligmæssige kvaliteter, tæthed, grøn/blå struktur, interne veje og stier, adgang til naturen samt eventuel reservation af areal til offentlige formål. Derudover vil næste behandling indeholde en grundvandsredegørelse.

Der vil blive indarbejdet en rækkefølgeplan i forbindelse med udarbejdelse af et kommende kommuneplantillæg for "Langvad Bakker". Grundlaget for rækkefølgeplanen fastlægges med dette dagsordenspunkt.

## Orientering om høringssvar

Der har været afholdt foroffentlighedsfase efter planlovens § 23c. Høringsperioden sluttede den 23. oktober 2018, og der indkom 12 høringssvar. De er vedlagt som bilag. Der er udarbejdet et skema med oversigt over bemærkningerne, vedlagt som bilag. 10 ud af 12 bemærkninger omhandler blandt andet trafikforhold.

I høringsperioden blev der afholdt et borgermøde med deltagelse af ca. 120 borgere, der gav deres input i debatten fordelt på fire temaer. Liste med inputs fra borgermødet er vedlagt som bilag.

Administrationen har anvendt de indkomne høringssvar og inputs fra borgermødet som rammesætning af scenarier og analysearbejde, der udgør beslutningsgrundlaget for dette dagsordenspunkt.

## Trafik

Området ved Langvad Bakker vil indeholde langt de fleste af de nye boliger, der opføres i Låsby i de næste mange år. Derfor er det relevant at se på, hvordan områdets bilister, cyklister og fodgængere i fremtiden skal komme til og fra arbejde, skole og indkøb m.v.

Cowi A/S har udarbejdet en trafikvurdering af mulige scenarier for vejbetjening af det nye område, når strukturplanområdet er fuldt udbygget. Trafikvurderingen er vedlagt som bilag. Analysen vurderer på seks forskellige scenarier ud fra de forudsætninger, at det nye område i sig selv vil generere 1.125 ture/dag, og at Hovedgaden i dag har kapacitet svarende til en ensporet vej på grund af de eksisterende trafikchikaner. Der er vedlagt bilag med oversigt over de seks scenarier, der beskrives kort herunder:

## 1. Vejadgang fra Kirketorvet

Området betjenes alene af én vejadgang fra kirketorvet. Det vurderes, at 10 % af trafikken fra området (125 ture pr. dag) vil vælge ruten mod nord (ad Nørregade), mens de resterende 1.000 ture pr. dag vil vælge ruten ad Hovedgaden. Den øgede trafik på Hovedgaden vil skabe behov for bedre fremkommelighed på Hovedgaden i forhold til i dag. Udgiften til etablering af en ny vejadgang fra Kirketorvet forventes at være ca. 4 mio. kr. Det er muligt at indarbejde denne udgift i en rækkefølgeplan som en forudsætning for påbegyndelse af lokalplanlægning i det nye boligområde. Det er ikke muligt at pålægge grundejer at afholde udgiften, medmindre denne selv tilbyder det.

### 1a. Vejadgang fra Kirketorvet og åbning af Elleskovvej

Der er også vurderet på muligheden for samtidig at åbne Elleskovvej mod Hammelvej eller Ole Rømers Vej. En vejåbning med vejudvidelse, rundkørsel og nødvendige arealerhvervelser vurderes at koste 6 mio. kr., og det må forventes, at det skal afholdes af Skanderborg Kommune. Løsningen vurderes ikke at flytte meget trafik fra Hovedgaden, da Hovedgaden betjener byens nøglefunktioner. En åbning vil kræve større ombygninger af vejen og tilslutningsanlæg ved Hammelvej. Det vurderes ikke, at effekten vil stå mål med omkostningerne.

## 2. Omfartsvej vest om Låsby

En omfartsvej som eneste adgangsvej vil belaste midtbyen mindst muligt. Trafikken vil belaste Gl. Silkeborgvej med ca. 1.000 ture pr. dag. Det samlede antal af kørte kilometer øges væsentligt, fordi ruten for de fleste bilister vil blive længere. Der vil fortsat være en stigning i trafikken på Hovedgaden, der betjener byens nøglefunktioner. Stigningen vil være mindre end i scenarie 1. Udgiften til en omfartsvej forventes at være ca. 10-15 mio. kr. Det er muligt at indarbejde denne udgift i en rækkefølgeplan som en forudsætning for påbegyndelse af lokalplanlægning i det nye boligområde. Det er ikke muligt at pålægge grundejer at afholde udgiften, medmindre denne selv tilbyder det.

### 2b. Omfartsvej vest om Låsby og vejadgang fra Kirketorvet

Sammen med omfartsvejen vurderes der på muligheden for at lave en vejstilslutning ved Kirketorvet. Her vurderes trafikken at fordele sig anderledes, da en stor andel på ca. 800 ture pr. dag vil vælge ruten ind mod Hovedgaden pga. de nøglefunktioner, som ligger her. Den øgede trafik vil medføre behov for bedre fremkommelighed på Hovedgaden i forhold til i dag. Udgiften til en omfartsvej forventes at være ca. 10-15 mio. kr., hertil kommer omkostninger til vejadgang fra Kirketorvet på 4 mio.kr.

## 3. Vejadgang fra henholdsvis Klankballevej, Klanghøj og/eller Vestermarken

Det er her forudsat, at adgangsvejene til boligområdet ikke er indbyrdes forbundne. Kapacitetsmæssigt kan man nøjes med to vejadgange, en vejadgang fra Kirketorvet og en vejadgang enten via Vestermarken eller via Klanghøj. Klanghøj vil give en mere direkte forbindelse, samtidig med at give bedre oversigtsforhold. Løsningen betyder en forøgelse af trafik på Kirkevej på op til 550 ture pr. dag. Trafikmængden vurderes ikke at give kapacitetsproblemer, da vejen i forvejen har en lav trafikmængde. Klanghøj er i dag en boligvej, men er forberedt til at være en stamvej mod nord. Trafikbelastningen på Hovedgaden vil stige tilsvarende scenarie 1 (1.000 ture pr. dag), og ligeledes medføre behov for at forbedre fremkommeligheden her.

Omkostningerne ved to vejadgange, én ved Kirketorvet og én ved enten Vestermarken eller Klanghøj, forventes at være på ca. 5 mio. kr. Både Klanghøj og Vestermarken er i dag private fællesveje, men vejenes status kan ved en politisk beslutning ændres til offentlig vej med mulighed for at skabe forbindelse til en del af det nye boligområde. Det er muligt at indarbejde disse udgifter i en rækkefølgeplan som en forudsætning for påbegyndelse af lokalplanlægning i det nye boligområde.

#### 4. Vejadgang fra Kirketorvet og Gjærnevej nord for Låsby

Det vurderes, at ca. 20 % (250 ture pr. dag) af trafikken vil søge mod den nordlige vej ud af området. Den resterende trafikmængde (875 ture pr. dag) vil søge ned ad Hovedgaden som i ovenstående scenarier. Der sker derved en mindre aflastning af Hovedgaden. Dog øges det samlede antal af kørte kilometer, fordi ruten for mange bilister vil blive længere.

Omkostningerne ved en nordlig vejadgang forventes at være på 6 mio. kr.. Det vurderes ikke at kunne betale sig i forhold til hvor stor en andel af trafikken, der vil benytte vejadgangen. Hertil kommer omkostningerne til vejadgang fra Kirketorvet på 4 mio. kr. Vejen vil skulle passere Lyngbygård Ådal, hvor der er særlige landskabelige interesser, bevaringsværdigt landskab og beskyttet natur, hvilket vil kræve særlige tilladelser og dispensationer. Det er muligt at indarbejde denne udgift i en rækkefølgeplan, som en forudsætning for påbegyndelse af lokalplanlægning i det nye boligområde. Det er ikke muligt at pålægge grundejer af afholde udgiften, medmindre denne selv tilbyder det.

#### Konklusioner og anbefalinger for trafik

Generelt vurderes beboere i Låsby at ville søge mod syd både for at nå de nøglefunktioner, der ligger ved Hovedgaden men også for at komme på motorvejen. Trafikvurderingen anbefaler, at dette mønster afspejles i placeringen af adgangsveje, og at det nye område derfor vejbetjenes via den eksisterende by. Analysen viser, at det er muligt at vejbetjene området med blot én adgangsvej fra Kirketorvet, som vist i scenarie 1. Dog anbefales det, at der etableres mere end én vejadgang til området ved en kombination af scenarie 1 og 3, hvor der anlægges en ny vej fra Kirketorvet og en vejtilslutning enten ved Klanghøj eller Vestermarken. I dette tilfælde bør størstedelen af de udstykkede grunde gives vejadgang via Kirketorvet.

Analysen konkluderer, at uanset scenarie må det forventes, at den samlede trafik på Hovedgaden vil stige til op mod 2.750 ture pr. dag, og at det vil blive nødvendigt med en anden indretning af Hovedgaden. En almindelig, tosporet vej har en kapacitet på 28.000 ture pr. dag. Hovedgaden vil således rigeligt kunne rumme den ekstra mængde trafik. Analysen angiver, at det er en forudsætning, at Hovedgaden ombygges til en vej med hastighedszone på 40 km/t, og at den indrettes med to spor og et bredt midterareal som hastighedsdæmper på hele stykket fra Gl. Silkeborgvej og op forbi Kirketorvet.

Omkostningerne til omdannelse af Hovedgaden med skiltning og midterareal vurderes at være på ca. 500.000 kr. Denne udgift vil kunne indgå i rækkefølgeplanen for kommuneplantillægget og må forventes at skulle afholdes af Skanderborg Kommune.

For at fremme trafiksikkerheden bør de bløde trafikanter og biltrafikken i videst muligt omfang skilles ad. Her er det vigtigt, at stisystemer fra det gamle og det nye område kobles sammen. Hvis en vejadgang via Klanghøj eller Vestermarken vælges, bør stikrydsningerne over sidevejen sikres via afmærkning og skiltning til adskillelse af bløde og hårde trafikanter.

#### Institutioner

Udbygningen af Låsby med 250 boliger vil medføre en række følgeomkostninger for at sikre skole- og institutionskapaciteten.

Der er én integreret institution i Låsby i dag, Børnehuset Viften med 16 vuggestuepladser og 120 børnehavepladser. Hertil kommer i alt 49 dagplejepladser, der i høj grad står for kapaciteten for de 0-3-årige. For institutionsområdet (0-6-årige) er situationen, at den nuværende kapacitet er opbrugt. Samtidig er der tendens til, at det bliver sværere at opfylde behovet for pasning af de 0-3 årige via dagplejepladser, og der kan blive behov for flere vuggestuepladser på sigt.

Det vil derfor være en forudsætning for lokalplanlægning for nye boliger i strukturplanområdet, at der samtidig opføres en integreret institution, der kan rumme de børn, der må forventes at flytte ind i det nye boligområde. Det øgede behov for vuggestuepladser bør indtænkes i denne sammenhæng. Det vurderes ikke at være en fordel at udvide den eksisterende institution, da denne allerede er udvidet flere gange, og det vil medføre et begrænset udeareal samt problemer med parkeringsforhold.

I stedet foreslås en placering umiddelbart nord for den eksisterende institution delvist beliggende i strukturplanområdet og umiddelbart vest for den eksisterende gård og dennes have. Placeringen vil være velegnet, fordi der kan opnås synergi med den eksisterende institution og dennes udearealer, og den ligger tæt på de nye boliger, hvor der forventes at være mange børnefamilier i fremtiden. Placeringen forudsætter, at der skabes vejadgang til daginstitutionen. Dette vil være mest oplagt via den eksisterende by og ikke via en omfartsvej.

Det vil være en mulighed at planlægge for et ”etape-byggeri”, således at institutionen løbende kan udvides i takt med, at børnetallet stiger.

## Skole og hal

Det vil være muligt at udvikle op mod 2/3 af strukturplanområdet inden for skolens nuværende kapacitet, som er på to spor. Til den sidste 1/3 vil det være nødvendigt at udvide skolen til 2,5 spor. Det vurderes, at denne udvidelse kan rummes med bygningsmæssige justeringer i forbindelse med den eksisterende skole.

Der er et eksisterende behov for areal til parkering og udefaciliteter til skolen allerede i dag. Dette behov vil kun vokse med fremtidens udvikling. Det vil være hensigtsmæssigt allerede nu at sikre areal i nærhed til skolen.

Et stigende elevtal vil medføre, at trykket på Låsby-hallerne øges – både i skoletiden og til fritidsaktiviteter uden for skoletiden. Umiddelbart vurderes hallen at have den nødvendige kapacitet. Såfremt gymnastiksalen på skolen inddrages til andre formål – f.eks. ved ombygning og udvidelse – vil dette medføre yderligere behov for halkapacitet i Låsby-hallen.

## Dialog og høring

-

## Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at det besluttes, hvorvidt der skal etableres en eller flere vejadgange til det nye boligområde
- at der - såfremt der skal være flere vejadgange - arbejdes videre med en kombination af scenarie 1 og 3 jf. trafikanalysen
- at der arbejdes videre med en ændring af Hovedgadens udformning til to spor som en del af rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker
- at der afsættes midler til ændring af Hovedgaden
- at det indarbejdes i rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker, at der skal etableres en daginstitution som forudsætning for lokalplanlægning for første etape

- at der træffes beslutning om placering af en daginstitution, som anbefalet i ovenstående
- at der afsættes midler til etablering af en daginstitution, herunder køb af areal til offentlige formål
- at det indarbejdes i rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker, at Låsby Skole skal udvides til 2,5 spor forud for etablering af den sidste 1/3 af strukturplanområdet for Langvad Bakker
- at der afsættes midler til opkøb af areal til brug for parkerings- og udefaciliteter i forbindelse med eksisterende og fremtidige kapacitetsudfordringer.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Plancher vist på Miljø- og Planudvalgets møde den 4. december 2018 er vedhæftet sagen.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der skal etableres flere vejadgange til det nye boligområde
- at der arbejdes videre med udgangspunkt i vejadgang som i scenarie 2A omfartsvej kombineret med adgang via Kirketorvet
- at der arbejdes videre med en ændring af Hovedgadens udformning til to spor som en del af rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker
- at der afsættes midler til ændring af Hovedgaden
- at det indarbejdes i rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker, at der skal etableres en daginstitution som forudsætning for lokalplanlægning for første etape
- at der træffes beslutning om placering af en daginstitution, som anbefalet i ovenstående
- at der afsættes midler til etablering af en daginstitution, herunder køb af areal til offentlige formål
- at det indarbejdes i rækkefølgeplanen for kommuneplantillæg for Langvad Bakker, at Låsby Skole skal udvides til 2,5 spor forud for etablering af den sidste 1/3 af strukturplanområdet for Langvad Bakker
- at der afsættes midler til opkøb af areal til brug for parkerings- og udefaciliteter i forbindelse med eksisterende og fremtidige kapacitetsudfordringer.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## **Bilag**

Bilag. Høringssvar samlet

Bilag. Skema med oversigt over høringssvar.

Bilag. Input fra borgermøde\_09.10.2018

Bilag. Trafikanalyse af adgangsveje mv.

Bilag. Kort med vejføringer fra Trafikanalyse

Strukturplan del 1\_oplæg.pptx

# Punkt 252: Erhvervsområde ved Christiansmindevej - Kommuneplantillæg og Lokalplan

01.02.05-P16-19-17

## Resume

Økonomiudvalget skal med denne sag tage stilling til udarbejdelse af grundvandsredegørelse for et ønsket erhvervsområde ved Christiansmindevej.

## Sagsfremstilling

Skanderborg Maskinforretning og Hjallerup Maskinforretning har bedt om planlægning for et nyt erhvervsområde - Skanderborg Erhvervspark - ved Christiansmindevej i Skanderborg.

Arealet, der ønskes kommune- og lokalplanlagt til erhverv, er på ca. 2,1 ha og grænser mod nord til Christiansmindevej, mod øst til Låsbyvej, mod syd til Motorvej E45 og mod vest til rideskolen på Christiansmindevej.

Se [kortet](#).

Byrådet besluttede den 6. september 2017 at udsende debatmateriale i foroffentlighed. Den 24. januar 2018 besluttede Økonomiudvalget i forbindelse med behandling af høringsvar,

- at der udarbejdes principper for en større del af området langs Christiansmindevej
- at der iværksættes kommune- og lokalplanlægning for det pågældende område, hvor arealet udlægges til liberalt erhverv
- at der indgår en rækkefølgeplan med den nødvendige infrastrukturplanlægning i planforslaget.

Maskinforretningerne ønskede afklaring på, hvad der skal forstås med "den nødvendige infrastrukturplanlægning".

På baggrund af en trafiksikkerhedsrapport besluttede Økonomiudvalget den 14. marts 2018,

- at en regulering af krydset i form af en rundkørsel skal indarbejdes i rækkefølgeplanen som forudsætning for planlægningen.

Siden er der bl.a. arbejdet med at finde løsninger på afledning af overfladevand. Maskinforretningerne ønsker planlægningen for at kunne afhænde arealet som erhvervsareal. Administrationens samlede vurdering er, at der stadig ikke er et projekt, der kan lokalplanlægges for. Det er også administrationens vurdering, at maskinforretningerne skal bruge en del flere konsulentmidler på at bringe projektet til det stade, hvilket har vist sig svært for dem, bl.a. fordi de ønsker en lokalplan med ret omfattende muligheder på grund af ønske om videresalg af grunden.

Som en del af planlægningen skal der udarbejdes en grundvandsredegørelse, og administrationen finder, at projektet nu er på et stade, hvor der er grundlag for at udarbejde grundvandsredegørelsen. Administrationen finder videre, at det vil være

en hjælp for ejerne, hvis den grundvandsredegørelse, der alligevel skal laves, udarbejdes nu og forelægges Erhvervsstyrelsen til principiel stillingtagen eller konkret stillingtagen sammen med forslag til kommuneplantillæg.

På den måde kan en usikkerhed af stor betydning for projektet blive afklaret, uden at maskinforretningerne skal bruge yderligere konsulentmidler. Med positiv afklaring her, de afklaringer, der er sket i forløbet og med dem, der udestår, kan arealet evt. afhændes, og nye ejere kan indgå i efterfølgende planlægning om et aktuelt projekt.

Grundvandsredegørelsen skal indeholde en redegørelse for grundvandsforholdene, men også en redegørelse for, hvorfor vi netop her har behov for at udlægge et nyt areal til liberalt erhverv.

## **Dialog og høring**

Ejerne er indforstået med den foreslåede proces.

## **Indstilling**

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at der udarbejdes en grundvandsredegørelse.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borger og Plan.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

# Punkt 253: Kommunale bestillinger som følge af regionale besparelser på den kollektive trafik

13.05.22-G01-2-16

## Resume

Regionen har meddelt kommunerne, at regionen ophører eller delvis ophører med at finansiere buskørsel på udvalgte ruter fra den 1. april 2019 for i alt 60 mio. kr. årligt. I Skanderborg Kommune drejer det sig om ruterne: 107 (Skanderborg-Tebstrup-Gedved-Egebjerg-Horsens), 109 (Aarhus-Hørning-Jeksen), 112 (Silkeborg-Sorring-(Skjørring, Sjelle, Herskind)-Aarhus), 116 (Galten-Skovby-Sabro-Aarhus), 311 (Skanderborg-Ry-Gl. Ry-Silkeborg) og Rute 502 Brødstrup-Voerladegård-Skanderborg.

I sagen beskrives Skanderborg Kommunes bestillinger til Midttrafik med henblik på at kompensere for regionens besparelser.

## Sagsfremstilling

Der er på baggrund af regionens besparelser igangsat en proces med henblik på om muligt at finde delvist kompenserende løsninger for regionens beslutning om helt eller delvist at nedlægge rutekørsel mellem kommunerne for i alt 60 mio. kr. Processen omfatter et samarbejde mellem kommunerne i Region Midtjylland, regionen samt Midttrafik, som er det fælleskommunale organ, der tilrettelægger køreplaner og bestiller buskørsel. Processen har omfattet møder mellem alle kommunerne og bilaterale forhandlinger nabokommuner imellem. Referat fra procesmødet den 20. november 2018 er vedlagt som bilag 1.

Det fremgår af mødereferatet, at Midttrafik skal have modtaget kommunernes bindende bestillinger på ny kollektiv trafik som erstatning for den bort-sparede inden den 20. december 2018 for at kunne tilbyde kørsel med virkning fra ordinært køreplansskifte den 29. juni 2019. Der er tale om en meget kompliceret øvelse under et stort tidspres, hvor det er en forudsætning for bestillinger til Midttrafik, at kommunerne på tværs er enige om, i hvilket omfang rutekørsel helt eller delvist kan opretholdes, og hvor der som nævnt skal afgives bindende bestillinger senest den 20. december 2018.

Der er nedsat en politisk følgegruppe i Skanderborg Kommune, der har fulgt forhandlingernes forløb. Følgegruppen består af byrådsmedlemmerne Claus Leick, Frands Fischer, Kjeld Jensen og Søren Erik Pedersen. På baggrund af procesmødet og bilaterale drøftelser har administrationen udarbejdet en bestilling til Midttrafik på busbetjening af de ruter, som regionen har besluttet helt eller delvist nedlagt, og hvor der er enighed mellem kommunerne om at opretholde kørsel. Bestillingen er afgivet under forudsætning af Byrådets godkendelse den 19. december 2018. Bestillingerne er vedlagt som bilag 2.

Hovedindholdet i bestillingen er følgende:

### Rute 107 Skanderborg-Tebstrup-Gedved-Egebjerg-Horsens

Region Midtjylland har under processen oplyst, at regionen yder tilskud til to dobbeltture morgen og to dobbeltture eftermiddag på skoledage. Der er afgivet bestilling herom.

Horsens Kommune tilkendegav på fællesmødet den 20. november 2018 ikke at ville bestille kørsel på hverdage ud over skoledage. Skanderborg Kommune har på den baggrund selvstændigt afgivet yderligere bestilling med henblik på at opretholde kørslen på den del af strækningen, der er beliggende i Skanderborg Kommune på alle hverdage også ud over skoledage, enten ved fast rutekørsel eller flexbus.

Derudover er der afgivet bestilling om at supplere faste afgange med bus eller flexbus mellem Tebstrup og Skanderborg svarende til nuværende serviceniveau. Den endelige løsning vælges ud fra passagertælling og endelig vurdering af økonomi, jf. nedenfor.

#### Rute 109 (Jeksen)-Hørning-Aarhus

Skanderborg Kommune har ikke afgivet bestilling, og der henvises i stedet til rute 200 og 309.

#### Rute 112 (Aarhus-Sorring-Silkeborg)

Der er fremsendt en tværkommunal bestilling fra Aarhus, Silkeborg og Horsens kommuner. Bestillingen omfatter to dobbeltture om morgenen og fire dobbeltture om eftermiddagen mellem Voel og Tilst. Kørslen suppleres med Flexbus formiddag, aften og weekend.

#### Rute 116 (Aarhus-Tilst-Sabro-Skovby-Galten)

Skanderborg Kommune har ikke afgivet bestilling, og der henvises i stedet til rute 113.

#### Rute 311 Silkeborg-Glarbo-Skanderborg

Regionens besparelser omfatter en dobbelttur om morgenen. Øvrig kørsel på ruten fastholdes med uændret serviceniveau.

#### Rute 502 Brædstrup-Voerladegård-Skanderborg

Skanderborg Kommune har afgivet bestilling således, at kørsel opretholdes mellem Skanderborg og Voerladegård Skole morgen og eftermiddag, hvor kørslen tilrettelægges efter ringetider på Campus Skanderborg, Voerladegård Skole, Morten Børup Skolen og Niels Ebbesen Skolen. Det forventes at nuværende behov for dubleringsbusser fortsætter.

Horsens Kommune har tilkendegivet at afgive bestilling om en ny lokalrute fra Brædstrup til Voerladegaard morgen og eftermiddag. Skanderborg Kommune finansierer kørslen fra kommunegrænsen til Voerladegård.

Af hensyn til elever på Campus Skanderborg skal de to ruter koordineres fra/til Voerladegård. Der er afgivet bestilling om at supplere ovenstående med bus eller flexbus mellem Voerladegård og Skanderborg svarende til nuværende serviceniveau. Den endelige løsning vælges ud fra passagertælling og endelig vurdering af økonomi, jf. nedenfor.

#### Mellemprioden 1. april 2019 - 28.juni 2019

En selvstændig problemstilling er kørsel i "mellemprioden" fra ophør af regionens finansiering den 1. april 2019 til ordinært køreplanskifte den 29. juni 2019. Midttrafik har tilkendegivet ikke at kunne tilrettelægge nye køreplaner allerede fra den 1. april 2019. Midttrafik har på baggrund af drøftelser med kommunerne fremsendt et finansieringsforslag, der ikke forudsætter finansiering fra Skanderborg Kommune, således at kørsel kan fortsætte uændret frem til ordinært køreplanskifte.

### **Økonomi**

Skanderborg Kommune har afsat 3 mio. kr. om året fra 2019 for delvist at kunne imødegå de regionale besparelser. Der er endnu ikke et sikkert overblik over økonomien i de løsninger, som er aftalt, og hvor der er afgivet bestilling til Midttrafik,

idet Midttrafik først kan beregne økonomien, når bestillingerne er afgivet.

Midttrafik har tilkendegivet at vende tilbage herom hurtigst muligt, og der vil således op mod byrådsmødet den 19. december 2018 blive sendt supplerende oplysninger til sagen. Det er dog administrationens vurdering, at de påtænkte løsninger kan rummes inden for budgettet. Evt. afvigelser herfra vil blive kompenseret med nedregulering af flexbuskørsel på de omhandlede ruter.

Midttrafik har som nævnt fremsendt et finansieringsforslag for mellemprioden 1. april 2019 - 28. juni 2019, der ikke forudsætter finansiering fra Skanderborg Kommune.

## **Dialog og høring**

-

## **Indstilling**

Teknisk chef indstiller,

- at bestillingen til Midttrafik godkendes
- at den af Midttrafik beskrevne løsning for mellemprioden godkendes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning**

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra teknisk chef.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Bilag**

Bilag 1

Bilag 2

## **Punkt 254: Meddelelser**

00.01.00-A00-156-17

### **Beslutning**

Teknisk chef orienterede om en konkret byggetilladelse og miljøgodkendelse.

Jens Szabo orienterede om sagsforløb vedr. Tange Sø i Gudenåkomiteen.

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Punkt 255: Evt.**

00.01.00-A00-156-17

### **Beslutning**

Der var ingen emner under "Evt."