

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 23-09-2020

Mødedato Onsdag d. 23. september 2020 kl. 14:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Helhedsplanlægning for Ry Østby - Anvendelser, placering og infrastruktur.....	4
Kommuneplantillæg 16-30 og Lokalplan 1123 – Boligområde ved Banegårdsvej og miljørapport - I	8
Lukket: Underskriftsark.....	13

Punkt 159: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-96-19

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 160: Helhedsplanlægning for Ry Østby - Anvendelser, placering og infrastruktur

00.15.00-P20-2-20

Resume

Økonomiudvalget skal beslutte retning for kommende forslag til Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 19. juni 2019:

- at der arbejdes videre med planlægning for detailhandel inden for det markerede aflastningsområde syd for Skanderborgvej og øst for Brunhøjvej med fælles parkeringsareal inden for aflastningsområdet og med en undersøgelse af muligheder for boliger og liberalt erhverv indenfor aflastningsområdet
- at der arbejdes videre med en planlægning, der muliggør en tankstation mod Skanderborgvej og vest for Brunhøjvej (blandet bolig og erhverv), og boligområde vest for Brunhøjvej i øvrigt i det markerede område
- at der tages beslutning om en helhedsplan for området inkl. nord for Skanderborgvej, herunder vejføring og udlæg til offentligt formål, og øst for Brunhøjvej inden for et år.

På fællesmøde mellem Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget den 26. august 2020 blev Ry Østby diskuteret og flere dilemmaer blev rejst. Administrationen noterede følgende:

- Ønsket om en samlet planlægning for områderne nord og syd for Skanderborgvej
- Placering af ny skole i Ry, samt vejadgang til og i området
- Skanderborgvejs karakter
- God og ligevægtig detailhandelsstruktur- og placeringer af butikker.

I forbindelse med fællesmødet var der foretræde for udvalgene fra Brugsforeningen Tryk i Ry og Rema1000 med hver deres plan for placering af dagligvarehandel i Ry.

Helhedsplanen for Ry-hallerne, Ellemosen og Industrivej har været gennem en længere proces med analyse af detailhandelsforholdene, infrastruktur, offentligt formål og rekreative aktiviteter ved Ry-hallerne. Der har i processen været afholdt to borgermøder, det seneste var et inspirationsmøde den 12. marts 2019, hvor ca. 70 personer kom med forslag og ideer til området.

På nærværende møde skal Økonomiudvalget, på baggrund af helhedsplanarbejdet og de konkrete ønsker i forbindelse med udviklingen af området, vurdere de forskellige dilemmaer og træffe beslutning for den planmæssige retning frem mod et forslag til Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby.

Detailhandel

De konkrete ønsker for området omhandler:

- Brugsforeningen Tryk i Ry, der er kommet med forslag om at etablere en dagligvarebutik på nordlige hjørne ved Industrivej og Brunhøjvej samt mulighed for flere større udvalgswarebutikker
- Rema1000, der er kommet med forslag om at etablere sig på Brunhøjvej 2, Ry.

Vigtigt for detailhandlens konkurrenceevne er tilbuddet om ligevægtig synlighed og adgangsforhold.

Offentligt formål nord for Skanderborgvej

I området nord for Skanderborgvej er der udlagt et større areal til skole og institution. Dette areal er i forbindelse med processen for helhedsplanen vurderet placeret forskellige steder i området - også set i forhold til at skabe gode infrastrukturforhold i og til området. Ry Hallerne har i samarbejde med interessenter og foreninger udarbejdet et forslag til områdets anvendelse nord for Skanderborgvej, hvor en skole placeres tættest muligt på Ry Hallerne og fodboldbanerne.

I forbindelse med Byrådets behandling af det kommende Budget 2021-2024 er der afsat anlægsmidler til en ny skole i Ry i 2025. Såfremt dette skal imødekommes, er det administrationens vurdering, at det kræver, at planlægningsprocessen med henblik på endelig placering af areal til offentligt formål senest sker ved indgangen af 2021, samt at en struktur for trafikken i og til området er til stede i denne proces.

Infrastruktur og koblinger i området

Skanderborgvej er den primære vej i Ry. Den binder byen sammen fra rundkørslen ved Kildebjerg og ned til rundkørslen ved Kvickly. Fra Skanderborgvej er der koblinger ud til langt det meste af Rys forskellige områder og aktiviteter. Alligevel er det oplevelsen i Ry, at byen starter fra rundkørslen ved Brunhøjvej.

Ry Østby er kendetegnet ved mange forskellige vej- og stiforbindelser, og hvor Skanderborgvej og Brunhøjvej udgør et særligt knudepunkt - både for gennemkørende trafik og formålsbestemt trafik til de mange aktiviteter og destinationer, der er placeret her.

Fra tidligere analyser er det vurderet, at rundkørslen ved Skanderborgvej og Brunhøjvej ikke kan bære et 4. ben i rundkørslen op til en ny fuldt udbygget skole. Der skal derfor arbejdes med nogle andre muligheder, herunder etablering af alternative vejadgange fra Skanderborgvej eller evt. Knudhulevej.

Administrationens anbefaling

Der har i de seneste processer været fokus på enten detail- og erhvervsområdet syd for Skanderborgvej eller området nord for Skanderborgvej i relation til skole og idrætsfaciliteter. I hvert tilfælde har det vist sig, at infrastrukturen bliver den største hindring for at finde den gode løsning, når rammeområderne bliver omdrejningspunktet.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at en samlet helhedsplan tager udgangspunkt i én samlet infrastrukturløsning for områderne ved Skanderborgvej, Parallelvej, Brunhøjvej, Ry Hallerne og idrætsområdet samt Ellemosen. Administrationen anbefaler ligeledes, at der udarbejdes forskellige scenarier for en samlet infrastrukturløsning med tilhørende forskellige scenarier for dispensering af området.

Byplanlægger Ditte Hvidegaard Nielsen samt afdelingsleder Mikkell Lindskov Petersen deltager under behandlingen af sagen.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der udarbejdes en samlet helhedsplan for Ry Østby i områderne ved Skanderborgvej, Parallelvej, Brunhøjvej, Ry Hallerne og idrætsområdet samt Ellemosen
- at der udarbejdes forskellige scenarier for anvendelsesplaceringerne med udgangspunkt i én samlet infrastrukturplan
- at scenarierne indgår i forslag til Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby.

Sagen fremsendes til Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget.

Beslutning

Ved fællesmøde mellem Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget blev der forud for behandlingen af sagen i Økonomiudvalget præsenteret en tids- og procesplan for den forestående planlægning. Tids- og procesplanen vedlægges sagen som bilag.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der udarbejdes en samlet helhedsplan for Ry Østby i områderne ved Skanderborgvej, Parallelvej, Brunhøjvej, Ry Hallerne og idrætsområdet samt Ellemosen
- at der udarbejdes 2-3 scenarier for anvendelsesplaceringerne med udgangspunkt i én samlet infrastrukturplan således:
 - Scenarie 1: med afsæt i detailhandelsområdet øst for Brunhøjvej
 - Scenarie 2: med afsæt i at Brunhøjvej 2 kan anvendes til en dagligvarebutik, herunder med varianter af eksisterende eller nye adgangsforhold
- at det valgte scenarie indgår i forslag til Kommuneplantillæg 16-32 for Ry Østby
- at planlægningen gennemføres i overensstemmelse med den præsenterede tids- og procesplan

- at der på fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget i november 2020 fremlægges scenarier, hvor de økonomiske perspektiver tydeliggøres.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning fra Direktionen, 15. september 2020, pkt. 196:

Direktionen vedtog,

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard
- at sagen behandles på et fællesmøde med Miljø- og Planudvalget inden Økonomiudvalgets møde den 23. september 2020 med henblik på fremlæggelse af en tids- og procesplan
- at der på et fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget i oktober og november 2020 fremlægges scenarier, hvor de økonomiske perspektiver tydeliggøres.

Sagen fremsendes til Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget.

Bilag

Præsentation Ry Østby - Økonomiudvalget september 2020

Punkt 161: Kommuneplantillæg 16-30 og Lokalplan 1123 – Boligområde ved Banegårdsvej og miljørapport - hørings svar og endelig vedtagelse

01.00.05-P16-931-16

Resume

Høringsfristen for lokalplan 1123, Banegårdsvej 42, Skanderborg, er udløbet, og Byrådet anmodes om at tage stilling til de indkomne hørings svar, spørgsmålet om byggehøjde og til endelig vedtagelse af planerne.

Sagsfremstilling

Selskabet Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS, har anmodet om igangsætning af planlægning for etageboligbebyggelse omkring hjørnet ved Banegårdsvej og Krøyer Kielbergs Vej.

Den 29. marts 2017 besluttede Byrådet at sætte planlægningen i gang med afholdelse af en foroffentlighedsfase med udgangspunkt i det ansøgte projekt samt et dilemma om: ”hvordan kommuneplanens retningslinje om byfortætning kan imødekommes, samtidig med at der tages tilstrækkeligt hensyn til omgivelserne og i særdeleshed naboboligerne.”

Den 30. august 2017 vedtog Økonomiudvalget ”at tage hørings svarene fra foroffentlighedsfasen til efterretning” og ”at igangsætte planlægningen med udgangspunkt i vedlagte udkast til et samlet projekt for Banegårdsvej 42 og Krøyer Kielbergs Vej 4.”

Den 19. februar 2020 besluttede Økonomiudvalget, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 120 for området som helhed.

Den 31. marts 2020 besluttede Miljø- og Planudvalget, at facade- og snitte tegninger skal indgå som bilag i lokalplanen, samt at en bestemmelse under § 6 Bebyggelsens udseende skal henvise til tegningerne som principielle for facadeudformningen.

Den 29. april 2020 besluttede Byrådet at sende forslag til Kommuneplantillæg 16-30, Lokalplan 1123 og miljørapport i høring, og at ”det i forbindelse med høringen understreges, at der først tages endelig stilling til spørgsmålet om byggehøjde efter høringen.”

Projektområdet/baggrund

[Link til lokalplanområdet på Google Maps](#)

[Link til lokalområdet på kort.skanderborg.dk](#)

Hørings svar

Der er indkommet 4 hørings svar, heraf et fælles hørings svar på vegne af 30 omkringboende borgere. Alle hørings svar og et samlet hørings notat med administrationens bemærkninger til hørings svarene er vedlagt.

Hovedpunkterne i de indkomne hørings svar er:

- Ønske om reduceret byggehøjde
- Bekymring for trafiksikkerheden og øget trængsel i området
- Overskridelse af naboretlig tålegrænse
- Bekymring forhold til planlægningens proces.

Derudover er der blandt høringssvarene tilkendegivelser af, at nybyggeri i lokalplanområdet hilses velkommen, da den eksisterende bebyggelse er i dårlig stand og skæmmer kvarteret.

Byggehøjde

På baggrund af de indkomne høringssvar har administrationen undersøgt muligheden for at imødekomme ønsket om at reducere byggehøjden ved at ændre på projektforslagets tagudformning. Nedenstående 4 muligheder er undersøgt jf. vedlagte bilag 'Undersøgelse af tagformer 1-4'.

1. Fastholdelse af tagformer (symmetriske saddeltage 40o/flade tage) som i høringforslaget.
2. Fastholdelse af saddeltage med mindre taghældning - reduktion af højde 2 m/ca. *28°.
3. Fastholdelse af saddeltage med mindre taghældning - reduktion af højde 3 m/ca. *20°.
4. Hele bebyggelsen opføres med flade tage – reduktion af byggehøjde 4,4 m.

*Undersøgelsen er udført på baggrund af høringforslaget, der er disponeret med 3 saddeltage. Hældningsgraden afhænger af, hvilket tag der måles på, idet projektet varierer lidt i husdybde. De angivne hældningsgrader er derfor ca. værdier.

Administrationen anbefaler mulighed nr. 2, hvor høringforslagets byggehøjde for så vidt angår saddeltage reduceres ved at fastlægge en lavere hældningsgrad (ca. 28°). Det er således administrationens vurdering, at:

- En taghældning på ca. 28° fastholder det ønskede indtryk af et gadedannende byggeri, der er udført med varierede tagformer. Herved sikres oplevelsen af sammenbyggede hustyper med en bymæssig karakter, der understøtter den stations- og bynære placering, herunder brug af symmetriske saddeltage i samspil med byens øvrige tage.
- Samtidig vil en reduktion af byggehøjden på 2 m begrænse saddeltagenes omfang, således der opnås et mere harmonisk proportionelt forhold mellem bygningskroppe og tagvolumen. Derved dæmpes bebyggelsens visuelle fremtoning oplevet fra villabyen og fra landskabet omkring Skanderborg Sø.

Administrationen har oplistet faglige fordele/ulempes for de fire undersøgte tagudformninger i vedlagte bilag "Vurdering af mulighed 1-4".

Overskridelse af den naboretlige tålegrænse

Skanderborg Kommunes har fået udarbejdet notatet "Naboretligt ansvar for kommuner" ved kommunes juridiske rådgiver. Notatet, der er dateret maj 2019, er udarbejdet på grundlag af en konkret sag, men med intension om, at notatet kan anvendes "som inspiration i andre tilfælde, hvor Skanderborg Kommune måtte blive mødt med indsigelser med henvisning til naboretten." Notatet er vedlagt som bilag "Notat af 22. maj 2019 om naboret".

I denne sag er det administrationens vurdering, at Skanderborg Kommune i forbindelse med kommunens myndighedsbehandling ikke har begået retlige eller processuelle fejl. Administrationens bemærkninger fremgår af vedlagte bilag "Overskridelse af den naboretlige tålegrænse".

Ændringer som følge af høringssvar

Kommuneplantillægget

Forslag til kommuneplantillæg 16-30 forslås ændret, således den mulige byggehøjde reduceres med 2 m.

Konkret forslås høringsforslagets maksimale byggehøjde reduceret fra 16 m til 14 m. Derudover forslås følgende tilføjet som note: "Den maksimalt tilladte byggehøjde på 14 meter skal reguleres i forhold til de tilgrænsende vejarealer. Ved lokalplanlægning fastlægges den maksimale byggehøjde således ved angivelse af maksimale tagkoter, som intet sted må overstige kote 56,0."

Lokalplanen

Forslag til Lokalplan 1123 forslås ændret, således byggehøjden reduceres med 2 meter.

Konkret forslås høringsforslagets byggehøjde for så vidt angår saddeltage reduceret med 2 meter, således de maksimale topkoter angivet på høringsforslagets arealanvendelseskort bilag 2 ændres fra:

B3 - (kote 57,5), B5 (kote 58,0), B6 (kote 57,0)

til:

B3 - (kote 55,5), B5 (kote 56,0), B6 (kote 55,0).

I forlængelse af ovenstående ændring forslås § 6.3 ændret fra:

Tag: "Tagflader skal udføres, så de syner flade, undtaget tagflader i byggefelt B3, B5 og B6, der skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 40-50 grader."

til:

Tag: "Tagflader skal udføres, så de syner flade, undtaget tagflader i byggefelt B3, B5 og B6, der skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 25-30 grader."

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget har i høringsperioden været ledsaget af en miljøvurdering efter "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" - Lov nr. 448 af 10/05/2017.

Miljøvurderingen belyser to forhold:

1. Visuelle gener, indbliksgener, landskabelig påvirkning
2. Skyggekast.

Lokalplanen er udarbejdet efter miljøvurderingens alternativ A. Miljøvurderingen viser, at skyggepåvirkningen i A-alternativet vil være 'mindre væsentlig': Naboboligen Krøyer Kielbergs Vej 6 har udendørs opholdsarealer, der i aftentimer om sommeren vil være skyggepåvirket som følge af alternativ A. Samtidig ses det af skyggeberegningsen, at boligens udendørs terrasse, som er etableret over terræn og i niveau med boligens stueplan, ikke er skyggepåvirket.

Derudover viser miljøvurderingen, at der for visse naboer vil være visuelle gener og indbliksgener. Miljøvurderingen viser også, at byggeriets højde og områdets terrænforhold bidrager til den visuelle påvirkning. Samtidig viser miljøvurderingen, at reduktion af byggehøjde svarende til 1 etage har begrænset effekt på grund af lokalplanområdets højtliggende placering i dallandskabet omkring Skanderborg Sø.

Miljøvurderingen tilføjes en sammenfattende redegørelse jf. Lov om miljøvurdering. Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.

Dialog og høring

Der har været afholdt foroffentlighedsfase i perioden den 1. maj til 15. maj 2017 med borgermøde den 10. maj 2017. Mødets overordnede tema var dilemmaet i forhold til, hvordan kommuneplanens retningslinje om byfortætning imødekommes samtidig med, at der tages tilstrækkeligt hensyn til omgivelser og naboboliger. I foroffentlighedsfasen omfattede lokalplanområdet alene ejendommen Banegårdsvej 42.

De indkomne høringssvar omfattede bekymring om skyggekast, indbliksgener, områdets terræn, visuel påvirkning af byen og omgivelserne, trafikale forhold (herunder sikker skolevej og parkering i området) samt regnvands- og funderingsforhold.

Et høringssvar fra daværende ejer af Krøyer Kielbergs Vej 4 åbnede mulighed for at omfatte ejendommen af planlægningen. Der blev således udarbejdet en principskitse, der disponerer et samlet projekt for Banegårdsvej 42 og Krøyer Kielbergs Vej 4. Høringssvar, herunder nævnte skitse, blev behandlet på økonomiudvalgsmødet den 30. august 2017, hvor det blev vedtaget at igangsætte planlægningen. Principskitzen er vedlagt som bilag.

Der har den 3. september 2019 været afholdt dialogmøde med inviterede naboer til Banegårdvej 42 og Krøyer Kielbergs Vej 4. Mødet var et fællesmøde med deltagelse af bygherre, hvor naboer fik lejlighed til at komme med bemærkninger og stille afklarende spørgsmål til det påtænkte projekt. Efter dialogmødet den 3. september 2019 fremsendte naboer til lokalplanområdet en fælles nabohenvendelse til Byrådet.

Der har i høringsperioden været afholdt et virtuelt høringsborgermøde den 25. juni 2020.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Kommuneplantillæg 16-30 vedtages endeligt med følgende ændringer:
Maks. bygningshøjde fastlægges til 14 meter byggehøjde og tilføjes note med følgende tekst:
"Den maksimalt tilladte byggehøjde på 14 meter skal reguleres i forhold til de tilgrænsende vejarealer. Ved lokalplanlægning fastlægges den maksimale byggehøjde således ved angivelse af maksimale tagkoter, som intet sted må overstige kote 56,0."

- at forslag til Lokalplan 1123 vedtages endeligt med følgende ændringer:
Projektforslagets byggehøjde for så vidt angår saddeltage reduceres med 2 m, således de maksimale topkoter angivet på høringsforslagets arealanvendelseskort bilag 2 ændres fra:
B3 - (kote 57,5), B5 (kote 58,0), B6 (kote 57,0)
til:
B3 - (kote 55,5), B5 (kote 56,0), B6 (kote 55,0)
- samt at § 6.3 ændres fra:
Tage: "Tagflader skal udføres, så de syner flade, undtaget tagflader i byggefelt B3, B5 og B6, der skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 40-50 grader."
til:
Tage: "Tagflader skal udføres, så de syner flade, undtaget tagflader i byggefelt B3, B5 og B6, der skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 25-30 grader."
- at den sammenfattende redegørelse jf. bilag 'Sammenfattende redegørelse for miljørapport', indarbejdes i miljørapporten, jf. Lov om Miljøvurdering.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard.

Sagen fremstendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

LP 1123 Banegårdsvej_endeligt forslag 15. april 2020

Sammenfattende redegørelse for miljørapport

Høringsnotat vedrørende forslag til Lokalplan nr. 1123

Undersøgelse af tagformer 1-4

Vurdering af mulighed 1-4

Principskitse

Overskridelse af den naboretlige tålegrænse

Notat af 22. maj 2019 om naboret

Alle høringssvar

Punkt 162: Lukket: Underskriftsark

00.01.00-A00-96-19