

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 31-03-2020

Mødedato Tirsdag d. 31. marts 2020 kl. 15:00

Mødested Mødet afholdes via Skype

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2020 - endelig godkendelse.....	4
Kommuneplantillæg 16-30 og Lokalplan 1123 - Boliger ved Banegårdsvej og miljøvurdering - fors	6
Dilemmasag vedrørende placering af forsinkelsesbassin ved Anes Høj i Alken.....	11
Genoptagelse af lokalplan - 1140 Boliger på Århusvej i Stilling.....	17
Håndtering af krisen med Coronavirus; COVID-19; orientering om indsatsplanlægning på udvalget	19
Fremrykning af anlægsprojekter.....	20
Underskriftsark; godkendelse af beslutningsprotokol.....	22

Punkt 55: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-96-19

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 56: Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2020 - endelig godkendelse

06.00.05-G01-8-19

Resume

Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2020 har været i offentlig høring, og fremlægges nu til endelig godkendelse. Der har ikke været henvendelser i høringsperioden, der har givet anledning til ændringer.

Sagsfremstilling

Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2020 er blevet til efter ønske fra Skanderborg Forsyning A/S samt fra ejendomsudvikler ved Hørnings tidligere rådhusgrund.

Projekterne omhandler:

1. Separatkloakering af Ringvejen, Hørslevvej, Skovlundvej og Kirkegyden i Skovby
2. Miljømål - forlængelse af periode for miljøtiltag finansieret af SFV
3. Spildevandslav Hørning Rådhus
4. Præstbrovej 43, område optages i kloakopland
5. Bassin ved Anes Høj, Alken
6. Bassiner ved Skanderupbækken, Skanderborg.

Tillæg 7 er vedlagt som bilag.

Dialog og høring

Tillæg 7 har været i høring i perioden fra den 28. november 2019 til den 6. februar 2020, hvilket er 2 uger mere end sædvanligt på grund af julen.

Der har i høringsperioden været tre henvendelser, to telefoniske og en mail, alle vedrørende projekt nr. 1. De er alle tre fra borgere, der bor på Skråvejen i Skovby, og de oplyser alle, at de har fået separatkloakeret på deres grund. Det gjorde de i forbindelse med et klimaprojekt for 3 år siden. Dengang etablerede Skanderborg Forsyning en ny regnvandsledning til håndtering af både klimavand og servicemålvand (T5). I den forbindelse anlagde de også en spildevandsledning for på den måde at forberede til den senere separering. På daværende tidspunkt var der en række ejendomme, der kloakseparerede på egen grund og blev koblet på de nye hovedledninger. Tillæg 7 sikrer nu det lovmæssige grundlag til at påbyde tilslutning til nye hovedledninger.

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at Tillæg 7 til Spildevandsplan 2016-2020 godkendes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra koncernchefen for Teknik og Miljø.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Tillæg 7 - Endelig

Punkt 57: Kommuneplantillæg 16-30 og Lokalplan 1123 - Boliger ved Banegårdsvej og miljøvurdering - forslag til udsendelse i høring

01.00.05-P16-931-16

Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til, om vedlagte forslag til Kommuneplantillæg 16-30, Lokalplan 1123 og miljøvurdering skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Selskabet Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS, har anmodet om igangsætning af planlægning for etageboligbebyggelse på hjørnet ved Banegårdsvej og Krøyer Kielbergs Vej. Miljø- og Planudvalget besluttede den 7. marts 2017 at sætte planlægningen i gang.

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

Projektområdet

Det ansøgte omfatter matrikel 5ab og 5az, Hestehaven, Skanderborg Jorder, der har et samlet areal på 1.941 m². Ejendommene ligger på hjørnet ved Banegårdsgade og Krøyer Kielbergs Vej. De eksisterende bygninger ønskes nedrevet, og der ønskes i stedet opført et etagebyggeri med boliger i op til 3½ etager, foruden kælder, herunder parkering i konstruktion. Det ansøgte vil medføre en samlet bebyggelsesprocent på 120 for ejendommene.

Link til Google Maps: [Lokalplanområdet](#)

Link til kort.Skanderborg.dk: <https://kort.skanderborg.dk/spatialmap>

Forholdet til kommuneplanen

Ejendommen er omfattet af rammeområde 10.B.01 i Kommuneplan 2016. Rammeområdets anvendelse er fastlagt til boligformål, herunder åben lav bebyggelse, tæt lav bebyggelse og etagebyggeri. Etagebyggeri må maks. være 2½ etager/bygningshøjde maks. 12 meter og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Af rammebestemmelserne fremgår det dog, at der kan tillades højere etageantal/bebyggelsesprocent på blandt andet hjørnegrunde, når bebyggelsen forstærker områdets bymæssige karakter. Dette skal ske ved udarbejdelse af en lokalplan.

For ejendommen gælder derudover følgende retningslinje fra kommuneplanen:

"Byfortætning i områder med bymæssig potentiale og i de stationsnære områder.

1. I områder, som kan bidrage til at understøtte Skanderborgs og de fire centerbyers midtbyer og bydelscentrenes bymæssige karakter, samt i områder tæt på stationer eller andre knudepunkter for den kollektive trafik så der sker byfortætning i form af etagebebyggelser. Etagebebyggelsens omfang, udformning m.v. fastlægges efterfølgende i kommuneplantillæg og lokalplaner.

I områder tæt på eksisterende eller kommende stationer eller andre knudepunkter for den kollektive trafik kan der også opføres højere bebyggelse. Det er vigtigt at udnytte områdernes byfortætningsmuligheder for på den måde at understøtte brugen af den kollektive trafik mest muligt. [...] Opførelsen af etagebyggeri i disse områder skal ske på et helhedsorienteret grundlag, hvor der tages hensyn til visuelle forhold, vind, skygge og indbliksgener samt en række miljøforhold."

I overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet forslag til lokalplan, der fastlægger bestemmelser om udformning og omfang, herunder at bebyggelsen ikke må overstige en bebyggelsesprocent på 120 samt at højden ikke må overstige 3 etager/16 m.

For gennemsigtighedens skyld er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der fastlægger de samme maksimale rammer for bebyggelse som lokalplanen, sådan at der ikke kan være tvivl om, hvilke muligheder kommuneplanen giver på de pågældende ejendomme. Kommuneplantillægget indgår som bilag i lokalplanforslaget.

Forslag til lokalplan

Planlægningen muliggør anvendelse af området til boligformål i form af etageboligbebyggelse svarende til et samlet boligareal på maks. 2.320 m², foruden kælder. Bebyggelsen påtænkes indrettet med 28 boliger.

Det påtænkte projekt er udarbejdet på baggrund af principskitse vedtaget på økonomiudvalgsmødet den 30. august 2017.

Med lokalplanen udlægges byggefelter, der sikrer en detaljeret placering og aftrapning af bebyggelsen mod den tilgrænsende villaby. Lokalplanen fastlægger således, at bebyggelsen mod vejkrydset Banegårdsvej/Krøyer Kielbergs Vej skal udføres med fladt tag og må opføres i højst 3 etager foruden kælder. Fra hjørnet varieres bebyggelsens tagformer langs Banegårdsvej og Krøyer Kielbergs Vej med stedvis højde på op til 15 m, hvorefter bebyggelsen trappes ned til maks. 2 etager mod lokalplanområdet syd- og østlige afgrænsning. Lokalplanen muliggør at bebyggelsen kan etableres med parkeringsarealer indrettet i delvist åben konstruktion.

Trafiksikkerhed

Lokalplanen ledsages af en trafiksikkerhedsrevision, i hvilken det vurderes, at projektet får konsekvenser for eksisterende og såkaldt 'sikret' krydsningspunkt på Krøyer Kielbergs Vej. Krydsningspunktet benyttes af skolebørn og brugere af Skanderborg Station.

Trafiksikkerhedsrevisionen peger bl.a. på, at arealbehovet ved etablering af adgangsvej til lokalplanområdet vil gøre det vanskeligt at bevare hele det eksisterende anlæg, og at det derfor bør sikres, at der fortsat er en sikret krydsningsmulighed i tilknytning til stien fra stationstunellen. Samtidig anbefales det, at der gennemføres ny trafiksikkerhedsrevision, når Skanderborg Kommunes løsning på problemstillingen foreligger, evt. i forbindelse med detailprojektet for et nyt sikret krydsningspunkt. Trafiksikkerhedsrevisionen er vedlagt som bilag.

Tilgængelighed

Lokalplanen ledsages af en tilgængelighedsrevision, af hvilken det fremgår, at krav i Bygningsreglement overholdes for så vidt angår fælles adgangsveje i bygningen, dog kommer boligvejen ikke til at overholde anbefalet hældning i forhold til

tilgængelighed. Bebyggelsen påtænkes derfor etableret med niveaufri adgang via elevator fra Krøyer Kielbergs Vej til parkeringsniveauet og derved også til boliger, cykel-/barnevognsrum m.v.

Arealet, som bebygges, skråner meget. For at gøre det påtænkte projekt muligt og udnytte området til etageboligbebyggelse, er administrationen indstillet på at acceptere et længdefald på boligvejen, der overstiger det, man normalt ville kunne godkende. Se vedlagte bilag Tilgængelighedsrevision.

Klimavand

Der er udarbejdet teknisk notat, hvori i der redegøres for håndtering af regnvand. Bygherre har ansvar for, at ny bebyggelse ikke medfører forøget eller ændret afstrømning af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, som kan give gener for bebyggelser uden for lokalplanområdet.

Det afklares med Skanderborg Forsyning A/S, hvor meget vand der kan afledes til ledningsnettet.

Støj

Der kan i eksisterende støjbelastede byområder planlægges nye boliger under forudsætning af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Forslag til Lokalplan 1123 ledsages således af en støjrapport, ligesom der i lokalplanforslaget er indarbejdet bestemmelser, der sikrer overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Institutions- og skolekapacitet

Boligerne, der ønskes etableret på baggrund af planlægningen, er medregnet i befolkningsprognosen.

Miljøvurdering

Der er med henvisning til Lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har medført krav om udarbejdelse af en miljøvurdering, idet planforslagene kan have en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår skygge-, indblik- og visuelle gener. I høringsperioden ledsages lokalplanforslaget derfor af miljøvurderingen, der er indsat som bilag 7 i lokalplanforslaget.

Miljøvurderingen behandler

- alternativ A, som omfatter den ønskede planlægning
- o-alternativet, hvor eksisterende forhold bevares – benævnt o-alternativ (eksisterende forhold)
- derudover behandles et o-alternativ, som viser et fiktivt byggeri med udgangspunkt i gældende planlægning, dvs. kommuneplanrammen og bygningsreglementets almindelige bestemmelser for nyt byggeri – benævnt o-alternativ (gældende planlægning).

Miljøvurderingen viser, at skyggepåvirkningen i A-alternativet vil være mindre væsentlig. Således har naboboligen Krøyer Kielbergs Vej 6 udendørs opholdsarealer, der i aftentimer om sommeren vil være skyggepåvirket som følge af alternativ A. Samtidig ses det af skyggeberegningen, at boligens udendørsterrasse, som er etableret over terræn og i niveau med boligens stueplan, ikke er skyggepåvirket. Ved o-alternativet vil skyggepåvirkningen være 'ikke væsentlig'.

I miljøvurderingen undersøges også visuelle gener, forstået som omfanget af indbliksgener fra det nye byggeri til de påvirkede naboboliger og øvrige omgivelser samt måden, det nye byggeri vil opleves på, når man bevæger sig i nærområdet og på længere afstand af byggeriet.

Miljøvurderingen viser, at der for naboerne Krøyer Kielbergs Vej 6-16 og Nørre Allé 18-30 vil være visuelle gener og indbliksgener. Det vil særligt være de tilgrænsende boliger mod syd og øst, der vil opleve gener.

I et enkelt tilfælde mod øst/Krøyer Kielbergs Vej 6 vurderes påvirkningen som følge af indbliksgener at være væsentlig negativ, idet stort set alle udendørs opholdsarealer vil være synlige. Boligens terrasse, der betragtes som primært udendørs opholdsareal, er særligt udsat på grund af dens hævede placering. Det bemærkes, at indbliksgener er vurderet for det ansøgte byggeri i 3 etager og et fiktivt byggeri i 2½ etage, svarende til den gældende kommuneplanramme. En ½ etage er en udnyttelig etage, dvs. i princippet en fuld etage, og der vil således ikke være forskel på alternativ A og 0-alternativet fra denne højde.

Naboboligerne mod syd vil i forskellig grad opleve indbliksgener. De nærmeste boliger, Nørre Alle 28 og 30, vil opleve gener fra bebyggelsens sydligst beliggende lejligheder. Dertil vil boligen Nørre Alle 30 i mindre grad opleve indbliksgener fra en hævet stiforbindelse langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. På grund af lokalplanens krav om hegn som afbødende foranstaltning, vurderes påvirkningen dog ikke at være væsentlig. Samlet vurderes indbliksgenerne mod syd at være ikke væsentlige på grund af afstand og placering af opholdsarealer.

For såvel A-alternativet som 0-alternativet gælder, at byggeriets højde og områdets terrænforhold bidrager til, at den visuelle påvirkning for naboboligerne mod syd og øst opleves markant og skalamæssigt afvigende fra den tilgrænsende villaby mod syd og øst.

Administrationen vurderer, at lokalplanforslagets disponering af den nye bebyggelse for så vidt angår placering, bygningshøjde og etageantal, bidrager positivt til at mindske den visuelle påvirkning i A-alternativet. Dette understøttes af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, herunder at facader primært skal fremstå i blank mur udført i teglsten i farven rød/mørke nuancer af rød/rød med farvespil i brune nuancer. Samtidig skal tag- og facadematerialer foruden tegl fremstå i farver inden for spektret sort, mørkegrå eller mørke nuancer af brun.

Farvevalg og materialer har stor betydning for, hvordan den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet opleves, og de ovenfor nævnte bestemmelser vurderes at dæmpe bebyggelsens fremtoning samt bidrage til bebyggelsens tilpasning til eksisterende bebyggelse i kvarteret og hensynet til det landskabelige rum omkring Skanderborg Sø.

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 økonomiudvalgsrådet den 30. august 2017, hvor det blev vedtaget at igangsætte planlægningen. Principskitserne er vedlagt som bilag.

Der har den 3. september 2019 været afholdt dialogmøde med inviterede naboer til Banegårdsvej 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.

Efterfølgende har naboer til lokalplanområdet formuleret en fælles nabohenvendelse, der er vedlagt som bilag.

Det er administrationens vurdering, at høringsfristen kan fastsættes til 6 uger, da kommuneplantillæg, lokalplanforslag og miljørapport ikke er hverken meget komplekst eller omfattende.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Kommuneplantillæg 16-30, Lokalplan 1123 og miljørapport offentliggøres og sendes i 6 ugers høring.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Facadetegninger for byggeprojektet er vedlagt som bilag til referatet.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at bilag med facadetegninger indgår i lokalplanen som bilag, og der henvises til dem i §6 i lokalplanens bestemmelser
- at forslag til Kommuneplantillæg 16-30, Lokalplan 1123 og miljørapport offentliggøres og sendes i 6 ugers høring.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Trafiksikkerhedsrevision

Tilgængelighedsrevision

Principskitse

Støjrapport

Nabohenvendelse

LP 1123 Banegårdsvej_Kp-tillæg og Miljøvurdering

LP1123 Boliger ved Banegårdsvej_Facade- og snittegninger.pdf

Punkt 58: Dilemmasag vedrørende placering af forsinkelsesbassin ved Anes Høj i Alken

01.02.05-P16-28-16

Resume

Miljø- og Planudvalget anmodes om at tage stilling til et dilemma angående placering af forsinkelsesbassin i nyt boligområde ved Anes Høj i Alken.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 23. oktober 2019 at igangsætte arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg for et boligområde ved Anes Høj i Alken. Det oprindelige projektforslag muliggjorde ca. 19 byggegrunde i den nordøstlige del af Alken, hvor et forsinkelsesbassin var placeret i den sydlige del af lokalplanområdet. Arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg blev igangsat uden dilemmaer.

[Link til google maps](#)

[Link til GIS kort](#)

Se ligeledes kortbilag, hvor nævnte elementer i sagsfremstillingen er markeret.

Efter igangsætningen er der opstået dilemma vedrørende placering af forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet.

Baggrund for dilemma

I det oprindelige projektmateriale var et forsinkelsesbassin placeret i den sydlige del af lokalplanområdet, hvilket gav god mening i forhold til terræn. Mod syd grænser lokalplanområdet ligeledes op til BaneDanmarks jernbanearealer, og administrationen og ansøger har derfor begge været i kontakt med BaneDanmark i forhold til placering af et forsinkelsesbassin i den sydlige del af lokalplanområdet.

BaneDanmark har vurderet, at en placering af forsinkelsesbassin i den sydlige del af lokalplanområdet vil udgøre en sikkerhedsrisiko. Det fremgår af BaneDanmarks vurdering, at "i baneregi kaldes dette for en ændring af infrastruktur, hvorfor sagen skal køres som et 3. parts projekt og skal gennem CSMprocessen, se vedhæftet dokument. Man kan lukke faren ved at etablere et overløbsværk, som kan lede vandet på en hensigtsmæssig måde videre i tilfælde af ekstremregn. Jeg ved ikke, hvordan dette skal gøres, der skal I have hjælp fra en rådgiver. Hvis vandet skal ledes på tværs af banen via et gennemløb, skal dette accepteres af TPE Afvanding. Hvis der kan opnås accept fra TPE Afvanding, skal der udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport iht. afsnit 2.8 i DS/EN 1997-1. Da jernbanesikkerheden vil være afhængig af overløbsværket, skal der også udarbejdes drifts- og vedligeholdelsesmanual, og der skal indgås en aftale herom med den ansvarlige for ændringen. Overløbsværket skal vedligeholdes i banens levetid af den ansvarlige for ændringen. Når den ansvarlige for ændringen foretager tilstandsvurdering/ vedligehold iht. drifts- og vedligeholdelsesmanual skal vedkommende sende dokumentation herfor via mail til GFS Geoteknik. På baggrund af at overløbsværket skal vedligeholdes i banens levetid, kan BDK kun indgå drifts- og vedligeholdelsesaftale med en anden offentlig instans". Skanderborg Forsyningsvirksomhed kan derfor ikke indgå en drifts- og vedligeholdelsesaftale. Det kan kun Skanderborg Kommune.

Administrationen kan ikke anbefale, at Skanderborg Kommune indgår i et 3. parts projekt, da en sådan aftale blandt andet vil indebære, at Skanderborg Kommune vil stå med ansvaret for en kritisk infrastruktur omkring jernbanen, vedligeholdelse af forsinkelsesbassinet samt fortage jævnlige tilstandsvurderinger i banens levetid.

Som et resultat af dialogen med BaneDanmark ønsker ansøger i stedet at placere forsinkelsesbassinet i den nordlige ende af lokalplanområdet.

Virke for kommuneplanen

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 089 i 1999 for Anes Høj var det formentlig tænkt, at det bagvedliggende område skulle vejbetjenes via Anes Høj. Det er dog ikke skrevet ind i planen, at vejen skal videreføres, og det har ikke været muligt for ansøger at erhverve sig denne vejadgang. Vejen er dog også anlagt i et niveau, så det forventeligt vil være problematisk at videreføre vejen op på det højere liggende areal. Ansøger har i stedet erhvervet sig vejadgang som vist på vedlagte kort.

Hvis vejadgangen kunne videreføres via Anes Høj, som det formentlig var tænkt, ville det være muligt at anlægge forsinkelsesbassinet umiddelbart øst for den eksisterende slugt (se slugt på vedlagte kort) i den nordlige del af lokalplanområdet, og lokalplanområdet ville derved kunne udnyttes mere hensigtsmæssigt.

Med den nuværende viden administrationen har om arealet (herunder vejadgang og BaneDanmarks vurdering), ville arealet i dag ikke blive anbefalet medtaget som boligområde i en kommuneplan.

Da området imidlertid er udlagt som boligområde i Kommuneplan 16 (hvilket er en videreførelse fra tidligere kommuneplaner), har Skanderborg Kommune pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Såfremt kommunen ønsker at ændre kommuneplanen, således at området udtages som kommuneplanramme til boligformål, kan det eventuelt medføre erstatning til ansøger for afholdte udgifter.

Landskabelige, geologiske og naturmæssige forhold i den nordlige del af området

Hvis bassinet placeres i den nordlige ende af lokalplanområdet i stedet for, vil det betyde, at ansøger skal reducere det areal, der kan bebygges, idet vandet skal kunne løbe mod bassinet. Terrænet går fra kote ca. 47,5 i nord op til ca. kote 50 ca. 100 m mod syd og derefter faldende til kote ca. 35 i sydligste del af lokalplanområdet. Det er derfor nødvendigt at undlade bebyggelse på den sydlige del af arealet. Det præcise areal, der ikke kan bebygges, afhænger af bassinets udformning og særligt dybden på bassinet.

Grundet det meget kuperede landskab omkring Anes Høj vil de udgravninger, et bassin kræver, have store landskabelige konsekvenser. I den nordlige ende af lokalplanområdet findes en mindre slugt med et mindre privat vandløb og en bevoksning af højstammede træer og buske – eg, ask, rødell, hyld, hvidtjørn og mirabel – som alle er med til at skabe en relativ god biodiversitet i slugten. Især en mindre gruppe træer mod nordøst, hvor der nu står en mirabel i fuld blomst, er vigtig som nektarplanter for en lang række insekter og dermed for biodiversiteten. Slugten i den nordlige del af lokalplanområdet er den øverste del af en større erosionsslugt, der strækker sig mod sydvest ned over dalsiden mod de lavere arealer i dalbunden i Svejstrup Enge. Slugten er skåret over ved anlæggelsen af vejen - Anes Høj, så en mindre del af slugten ligger nordøst for vejen. Ligeledes er slugten udpeget som et område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Det fremgår af retningslinjer i Kommuneplan 16, at i de økologiske forbindelser, såvel som i de potentielle økologiske forbindelser, skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Ved lokalplanlægning af nye byområder, der omfatter potentielle naturområder, økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser, skal disse arealer og

forbindelser friholdes for bebyggelse, og der skal skabes sammenhæng mellem arealerne og mod potentielle naturområder og økologiske forbindelser uden for lokalplanområdet

Området er også omfattet af retningslinjer om landskab og geologi.

Ansøgers forslag til placering af bassin mod nord

Ansøger har fremsendt forslag til placering af forsinkelsesbassin i den nordlige ende af lokalplanområdet. Ansøger har placeret forsinkelsesbassinet i kanten af den eksisterende slugt, hvor udgravningerne/tilpasningerne til bassinet vil række ind i den eksisterende slugt. Vedlagt tegning med placering samt de forventede dimensioner på forsinkelsesbassinet. Som det ses er bassinet placeret umiddelbart op ad skel til eksisterende bolig på Anes Høj.

Ansøger viser et dybt bassin (ca. 5 meter). Dybden er nemlig afgørende for, hvor stort et område der kan udstykkes mod syd, så der samtidig kan sikres fald fra ledninger til bassin. Det er oplyst, at forsinkelsesbassinet er dimensioneret således, at lokalplanområdet kan udnyttes med fælles friarealer på skrænten mod syd – ca. 7.000 m². Areal til bassin ca. 3.500 m² hvorefter der er ca. 9.500 m², der kan bruges til boliger og vejføring. I det oprindelige projekt forventede ansøger ca. 19 boliger, nu forventes tættere byggeri på grund af større fælles friarealer og derfor op til 30 boliger.

Alternative placeringsmuligheder

Administrationen har undersøgt tre alternative placeringsmuligheder med de samme forudsætninger om bassinstørrelse, arealudnyttelse m.v. Se vedlagte bilag for de tre placeringsmuligheder. De viste bassiner på de tre placeringsmuligheder er indtegnet for nogenlunde placering og dermed ikke af præcis størrelse.

- 1. Forsinkelsesbassin placeres i slugten
- 2. Forsinkelsesbassin placeres syd for slugten
- 3. Forsinkelsesbassin placeres delvist uden for lokalplanområde, på et fladere område mod øst.

Placering 1 og 2 er varianter af ansøgers eget forslag til placering af forsinkelsesbassin, hvorfor de naturmæssige og landskabelige konsekvenser samt tekniske udfordringer er lignende konsekvenserne ved placering 1 og 2, beskrevet neden for.

Beskrivelse af placering 1

Set fra et teknisk perspektiv er den placering den mest realiserbare som følge af, at der i forvejen er en naturlig dybde i terrænet, som kan udnyttes. På baggrund af terrænets naturlige udformning vil det medføre mindre gravearbejde ved anlæggelse af bassinet i forhold til placering 2 og 3.

Det vurderes, at placering 1 vil være mindre generende for eksisterende bolig på Anes Høj.

Uafhængigt af bassinet størrelse vurderes det dog stadig, at bassinet vil medføre terrænmæssige ændringer i og omkring slugten, som med stor sandsynlighed vil berøre arealet, der er forudsat anvendt til vejføring. Vejen vil skulle have en nordligere linjeføring, hvilket er landskabeligt uheldigt, og terrænmæssigt er det også meget usikkert, om det kan lade sig gøre, idet det i forvejen har været en udfordring at vejbetjene området med et projekt, der kan godkendes efter vejloven. I forbindelse med vejforløbet er der netop arbejdet med at bevare slugten.

Placeringen vil ligeledes få store landskabelige konsekvenser, idet den naturlige slugt skal udvides og graves dybere, og det nuværende vandløb i slugten skal rørlægges. De store terrænreguleringer og udgravning til bassinet vil betyde, at den naturlige slugt forsvinder, og dermed være en markant ændring i det eksisterende landskab og natur. Ligeledes vil placeringen være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer om potentiel natur, landskab og geologi.

Beskrivelse af placering 2

Denne placering vil betyde, at den eksisterende slugt forbliver intakt. I stedet vil placering betyde endnu større og mere væsentlige terrænreguleringer, da en meget stor del af bakken syd for slugten skal graves væk for at anlægge regnvandsbassinet. Sådant en udgravning vil betyde en markant ændring af det eksisterende landskab. Arealmæssigt vil denne placering fylde mere, da der vil skulle holdes en rimelig afstand til eksisterende nabobebyggelser på Anes Høj.

Det er muligt at minimere terrænreguleringerne ved at lade bassinbunden ligge tættere på terræn end de 5-6 m, som er skitseret af ansøger. Hvis bassinet anlægges tættere mod terræn, vil det betyde, at det bebyggede areal bliver mindre.

Beskrivelse af placering 3

Udgangspunktet for lokalplanlægningen er, at forsinkelsesbassiner skal placeres inden for lokalplanområdet. Men med udgangspunkt i de ovenfor nævnte undersøgte placeringsmuligheder og det faktum, at det ikke er muligt at placere bassinet umiddelbart øst for slugten, hvor arealet i forvejen skal udnyttes til vejføring, har administrationen efter omstændighederne set på, om det er muligt at placere bassinet helt eller delvist uden for lokalplanområdet. Etablering af forsinkelsesbassinet vil skulle ske på landzonetilladelse og ikke på baggrund af lokalplan, medmindre der igangsættes for-offentlighed for inddragelse af arealet i kommuneplanen.

Øst for slugten er terrænet lidt lavere end arealerne mod syd og nord. Det lidt lavere terræn fortsætter mod øst, hvor det breder sig ud langs med det levende hegn, der afgrænser lokalplanområdet mod øst. Arealet mod øst for det levende hegn er relativt fladt, men stadig højt beliggende, ca. kote 47,5-48.

Da det flade areal er relativt højt beliggende, vil et forsinkelsesbassin under de ønskede forudsætninger formentlig skulle være dybere end vist på ansøgers materiale, hvilket betyder, at det med skråningsanlæg vil ændre de landskabelige og geologiske forhold markant.

Af de undersøgte placeringsmuligheder er det dog for denne placering, at det vurderes, at et bassin vil kunne integreres bedst, og muligvis også vil kunne opleves som en naturlig sammenhæng med slugten og en bevoksning længere mod øst.

Placeringen er dog fordyrende for Skanderborg Forsyning grundet et væsentlig længere ledningsarbejde, som skal ned i ca. 6 meters dybde. Som det også gælder for ansøgers placering samt for placering 1 og 2, er et dybt bassin fordyrende for Skanderborg Forsyning, da der skal etableres dybere ledninger samt udføres et større jordarbejde, jf. prisoverslagene nedenfor.

Forsinkelsesbassiner anlægges almindeligvis i en dybde på 2-3 meter.

Administrationens anbefaling

Administrationen kan ikke anbefale nogle af de undersøgte placeringsmuligheder. Placering 1 og dermed også ansøgers placering, der rækker ind slugten, anses endvidere for at være i direkte modstrid med retningslinjer i kommuneplanen.

Ud fra hensyn til landskab, geologi og natur er placering 3 den bedste placering, men den forudsætter, at ansøger kan købe det nødvendige areal. Ligeledes vil denne placering betyde længere afskærende ledninger samt større gravearbejde, hvorfor placering 3 vil være den dyreste løsning for Skanderborg Forsyning.

Uanset bassinets placering er det administrationens vurdering, at der kun bør arbejdes videre med et mindre og ikke så dybt bassin. Det betyder, at arealet, der kan bygges på, bliver mindre.

Endelig stillingtagen til bassin, herunder størrelse og afgrænsning af bebyggelsen, vil skulle bero på et konkret projekt fra ansøger, hvor der blandt andet er vist terrænmæssige sammenhænge mellem vejforløb, indkørsler, grunde og bassin.

Placeres bassinet uden for lokalplanområdet, vil det give mulighed for bebyggelse på arealet, der nu er vist til bassin.

Skanderborg Forsynings overordnede prisoverslag for de tre placeringer

Der er foretaget et meget groft overslag for anlægsøkonomien for de tre placeringer. Overslaget er udelukkende for at give en indikation af forskellen i anlægsomkostningerne. Priserne kan i givet fald blive mindre, hvis bassinerne anlægges med højere bundkote, da dette mindsker gravearbejdet.

Hvis bassinbunden for placering 1 beholdes i samme kote som slugten, vil en grov vurdering være, at der skal afgraves mellem 2-3 gange så meget jord ved anlæggelse af bassinet for placering 2 og 3-4 gange så meget jord ved anlæggelse af bassin placering 3 end for placering 1.

Tilslutningen for udløbsledningen kendes ikke på nuværende tidspunkt, da der ikke er regnet på konkrete regnvandsmængder.

Der tages forbehold for, at udregningerne ikke er foretaget på baggrund af et konkret projekt med konkrete mængder og beregninger. Det kan have stor betydning for anlægsøkonomien.

Det forudsættes, at befæstelsesgraden sættes til 40 %, som ansøger tidligere har oplyst. Det kan betyde, at det ikke er muligt at udstykke 30 boliger. Hvis befæstelsesgraden bliver større, så stiger anlægsomkostningerne også.

Jordbundsforholdene kendes ikke, og der er ikke vurderet på grundvand.

Herudover forudsættes, at ledningen ikke skal under jernbanen eller på nogen måder behandles af BaneDanmark.

- For placering 1 er der vurderet et anlægsoverslag på ca. 1,5 mio. kr.
- For placering 2 er der vurderet et anlægsoverslag på ca. 1,7 mio. kr. som ligger i ekstra jordarbejde.

- For placering 3 er der vurderet et anlægsoverslag på ca. 2,0 mio. kr. som ligger i ekstra jordarbejde og ekstra afskærende ledning. Placering 3 forudsætter, at ansøger opkøber jorden.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der tages stilling til, om området skal udtages af kommuneplanen
- at der tages stilling til placering af forsinkelsesbassin, såfremt området ikke udtages af kommuneplanen
- at der tages stilling til, om forsinkelsesbassin skal reduceres i størrelse, såfremt området ikke udtages af kommuneplanen.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at besigtige området ved førstkommende lejlighed.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der arbejdes videre med scenarie 3
- at der udarbejdes en plan for Alkens udvikling.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Bilag, tre bassin placeringer

Bilag, ansøgers forslag til bassinplacering

Bilag, Banedanmark håndbog for tredjepartsprojekter

Bilag, oversigtskort Anes Høj

Punkt 59: Genoptagelse af lokalplan - 1140 Boliger på Århusvej i Stilling

01.02.05-P16-4-18

Resume

Nodo Arkitekter har på vegne af bygherre anmodet om igangsætning af planlægning for etageboliger på Århusvej 18-20 i Stilling. Økonomiudvalget har den 11. december 2019 sat rammerne for denne planlægning. Med denne sag bedes udvalget tage stilling til det reviderede skitsemateriale som grundlag for den videre planlægning samt til udvidelse af planområdet.

Sagsfremstilling

Nodo Arkitekter har på vegne af bygherre anmodet om igangsætning af planlægning for etageboliger på Århusvej 18-20 i Stilling. Efter et længere forløb, hvor projektet har skulle tilpasses forskellige myndighedskrav, og hvor lokalområdets borgere har givet deres mening til kende, har Økonomiudvalget den 11. december 2019 besluttet følgende rammer for den videre planlægning:

?at der udarbejdes et nyt projekt med udgangspunkt i

- at stueetagen kan hæves 70-75 cm
- en byggehøjde på 2½ etage
- en bebyggelsesprocent på 60-70 %
- en vejbyggelinje på 12 meter (hvor altaner må hænge ud over).

Revideret projekt

Nodo Arkitekter har nu på vegne af bygherre fremsendt et revideret projekt, der lever op til de formelle krav i Økonomiudvalgets beslutning. Projektet er vedlagt dette dagsordenspunkt.

Det vedlagte reviderede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen (kommuneplanramme 13.C.01).

Administrationen har ingen anbefalinger til ændringer i det fremsendte projekt.

Udvidelse af planområdet

Ejer af Århusvej 26 og Stadionvej 2a ønsker nu at indgå i denne planlægning, da vedkommende arbejder med at udvikle ejendommen, hvor Stilling Bageri tidligere lå, til boligformål.

Administrationen anbefaler på baggrund af ønsket om udvikling af Århusvej 26 og Stadionvej 2a, at ejendommene Århusvej 22, 24, 26 og Stadionvej 2a indgår sammen med Århusvej 18 og 20 i den videre planlægning. Dette vil sikre en sammenhængende planlægning af husrækken fra Stilling Blomster til Stadionvej.

Ejendommene Århusvej 22-26 og Stadionvej 2/2a er reguleret af to forskellige kommuneplanrammer: 13.C.01 og 13.B.03.

For at ny planlægning skal være i overensstemmelse med gældende kommuneplan samt med Økonomiudvalget beslutning 11. december 2019 i sagen, kan ejendommene indgå i planlægningen med følgende vilkår:

Århusvej 22-26 efter Økonomiudvalgets beslutning af 11. december 2019 samt herunder bestemmelserne sat i kommuneplanramme 13.C.01.

Stadionvej 2/2a efter bestemmelserne i kommuneplanrammen 13.B.03:

- Anvendelse: Åben-lav- og tæt-lav boligformål
- Bebyggelsesprocent: Åben-lav maks. 30%, tæt-lav maks. 40%
- Etageantal maks. 1,5 etager.

Dialog og høring

Administrationen vurderer ikke, at planlægningen er af en sådan karakter, at der skal planlægges efter proceduren for indledende borgerdialog og foroffentlighed (besluttet på Økonomiudvalgets møde 28. august 2019).

Administrationen har den 16. september afholdt et afklarende møde mellem administrationen og en række af naboerne. På dette møde drøftedes en række af de punkter, der også er gengivet i de henvendelser, naboerne indsendte op til den politiske behandling af sagen i december 2019.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der udarbejdes et lokalplanforslag til politisk behandling ud fra Økonomiudvalgets beslutning i sagen 11. december 2019, gældende kommuneplanrammer samt det vedlagte reviderede projekt
- at lokalplanområdet udvides, så det omhandler Århusvej 18 til 26 samt Stadionvej 2/2a.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at der udarbejdes et lokalplanforslag til politisk behandling ud fra Økonomiudvalgets beslutning i sagen 11. december 2019, gældende kommuneplanrammer samt det vedlagte reviderede projekt
- at lokalplanområdet udvides, så det omhandler Århusvej 18 til 26 samt Stadionvej 2/2a
- at der afholdes et borgermøde i lokalplanprocessen.

Bilag

Revideret projekt, Århusvej 18-20

Punkt 60: Håndtering af krisen med Coronavirus; COVID-19; orientering om indsatsplanlægning på udvalgets opgaveområder

14.00.00-A00-4-20

Resume

Udvalget orienteres om den aktuelle kriseledelse af Skanderborg Kommune og om status for indsatsplanlægning og drift af de funktioner, der normalt hører under udvalgets opgaveområder.

Sagsfremstilling

Som reaktion imod den aktuelle spredning af smitte med virussen COVID-19 (Corona) blev alle offentligt ansatte, der ikke varetager kritiske funktioner, sendt hjem den 13. marts 2020. Hjemsendelsen gjaldt i første omgang i to uger, men den er den 23. marts 2020 blevet forlænget således, at den indtil videre løber til og med den 13. april 2020.

Herudover har Regeringen og myndighederne - ligeledes som et led i indsatsen mod spredning af COVID-19 - taget en række generelle tiltag med henblik på at nedbringe antallet af sociale kontakter og at sikre behørig afstand mellem danskerne.

Situationen indebærer, at de kommunale opgaver - herunder en række samfunds- og velfærds-kritiske funktioner - skal løses og varetages under de særlige omstændigheder, som er skabt med de nævnte indgreb. Og på den baggrund er Skanderborg Kommunes Kriseledelse aktiveret med henblik på ledelse og styring af den indsatsplanlægning, som er iværksat i fagområderne for at sikre fortsat drift af de kritiske funktioner samt herudover, at opretholde den øvrige daglige drift så vidt, som det er muligt.

Ved mødet gives der en mundtlig orientering om status for indsatsplanlægningen og driften af de kommunale funktioner, som normalt henhører under udvalgets opgaveområder.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktionen indstiller,

- at orienteringen om status for indsatsplanlægning og drift af de kommunale funktioner tages til efterretning.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tage orienteringen om status for indsatsplanlægningen og driften af de kommunale funktioner til efterretning.

Punkt 61: Fremrykning af anlægsprojekter

00.01.00-A00-96-19

Resume

Der fremlægges forslag til fremrykning af anlægsinvesteringer vedr. vej, cykelstier, fortove samt vejbelysning.

Sagsfremstilling

I lyset af overførsler af overførte anlægsmidler fra 2019 til 2020 og aktualiseret af Covid 19-krise fremlægges forslag til, at visse projekter fremrykkes. Det er vurderingen, at de foreslåede projekter relativt hurtigt kan igangsættes.

I 1.000 kr.	Drift, der fremskydes i 2020, som er budgetlagt i 2020	Anlæg, der fremskydes i 2020, som er budgetlagt i 2020	Projekter der fremskydes fra 2021 og 2022
Diverse vej-, cykelsti- og fortovsprojekter	950	1.380	8.500
LED investeringer	0	0	3.000
I alt	950	1.80	11.500

Vej-, cykelsti- og fortovsprojekter er uddybet i vedlagte bilag.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at de foreslåede projekter fremrykkes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at projektet om Vestergade belyses yderligere mht. bl.a. parkeringspladserne

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at de foreslåede vej-, cykelstier og fortovsprojekter, på nær Vestergadeprojektet, samt LED-belysningen fremrykkes
- at det belyses – i runde tal – for hver af projekterne, hvor stor en del af projektsummen, der forventes at gå til lønninger.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Forslag til fremrykning af sti-og cykelstiprojekter til MPU 310320 (004)

Punkt 62: Underskriftsark; godkendelse af beslutningsprotokol

14.00.00-A00-4-20

Sagsfremstilling

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet - det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen "godkendelse" øverst til venstre i First Agenda.

Bemærk, at godkendelse ikke kan fortrydes.

Beslutning

-