

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 10-09-2019

Mødedato Tirsdag d. 10. september 2019 kl. 15:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Dialog med Handicaprådet..... | 4 |
| Opfølgning på besøg på Skovby Møbler..... | 5 |
| Klimapolitik - målsætninger og videre proces..... | 6 |
| Etablering af 4 MW eldrevet luft/vand varmepumpe hos Ry Varmeværk..... | 8 |
| Forberedelse til byrådets temamøde om erfaringer med indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse..... | 10 |
| Parkeringsplan..... | 12 |
| Orientering om igangværende arbejde vedrørende parkering i Skanderborg Midtby..... | 14 |
| Drøftelse af Cityforeningens bekymring vedr. etape 1 af trafikomlægningen i Skanderborg Midtby.. | 16 |
| Helhedsplan for Skanderborg Station..... | 19 |
| Orientering om mobilitetsplan-proces..... | 22 |
| Indførelse af Plustur som supplement til den kollektive trafik..... | 24 |
| Forandringer på investeringsoversigt for anlægsprojekter 2020 og frem..... | 26 |
| Status på natur- og miljøpolitik - og evt. revision..... | 27 |
| Lukket: -..... | 29 |
| Lukket: Forespørgsel på konkrete sager..... | 30 |
| Punkt fra udvalgsmedlem: Politikkontrol af Regnbuevænget..... | 31 |
| Forslag til politik for kommunalt byggeri..... | 32 |
| Status på igangværende Klimatilpasningsprojekter..... | 35 |
| Opfølgning på dialogmødet med Skanderborg Forsyning..... | 38 |
| Meddelelser..... | 40 |
| Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn - Opfølgning på høring og videre planproces..... | 41 |
| Lokalplan 1136 – Boliger vest for Nørregade, Låsby – Forslag til udsendelse i høring..... | 44 |
| Kommuneplantillæg 16-26 og Lokalplan 1155 – Etageboliger ved Vesterskovvej, Skanderborg og r | 47 |
| Lokalplan 1150 – Daginstitution ved Dyrehaven, Sølund - Høringssvar og endelig vedtagelse..... | 51 |
| Lokalplan 1141 – Hjorts Allé, etape II, Vurring - Høringssvar og endelig vedtagelse..... | 55 |
| Lokalplan 1149 og Kommuneplantillæg 16-23 - Stilling Kirkevej - Endelig vedtagelse..... | 58 |
| Lokalplan 1151 – Midtfasen - Kildebjerg Ry – Forslag til udsendelse i høring..... | 61 |
| Lukket: Ændring af plangrundlag for kommunal ejendom..... | 64 |
| Indledende behandling af projektforslag - Søndergade-karreen i Galten..... | 65 |
| Indledende behandling af projektforslag for byfortætning i karreen Ole Lund Kirkegaards Stræde/S | 68 |
| Indledende behandling af projektforslag - Munkegården, Adelgade 49A-59, Skanderborg..... | 74 |
| Evt..... | 78 |

Punkt 143: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-129-18

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Der ønskes en sag med politikkontrol om vedligeholdelse af søer på næste møde.

Punkt 144: Dialog med Handicaprådet

01.02.00-G01-14-19

Resume

Handicaprådet ønsker at styrke dialogen med Byrådet omkring tilgængelighed i udviklingen af vores byer.

Under punktet vil Miljø- og Planudvalget sammen med repræsentanter fra Handicaprådet have lejlighed til at drøfte, hvordan dialogen og arbejdet med tilgængelighed kan styrkes.

Sagsfremstilling

Handicaprådet har sendt et brev til Miljø- og Planudvalget med forslag til initiativer for forbedring af tilgængelighed i Skanderborg Kommune samt et ønske om at sikre en fortløbende dialog herom. Brevet er vedlagt denne sagsfremstilling.

Handicaprådet ønsker:

- at der indarbejdes en retningslinje i kommuneplanen, der går specifikt på universel tilgængelighed, sådan at god tilgængelighed i fremtiden sikres for alle borgere i Skanderborg Kommune
- at der foretages en tilgængelighedsrevision i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, hvor det skønnes relevant
- at drøfte, hvordan dialogen omkring tilgængelighed kan være fremadrettet.

Økonomiudvalget besluttede 28. august 2019 efter indstilling fra Miljø- og Planudvalget, at større lokalplanprojekter skal tilgængelighedsrevideres.

På mødet deltager fra Handicaprådet Johannes Østergaard Jørgensen (formand), Karen Grove-Nielsen (næstformand) og Viggo Rasmussen.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at Miljø- og Planudvalget og repræsentanter fra Handicaprådet drøfter det videre arbejde med tilgængelighed.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget drøftede bl.a. tilgængelighed med Handicaprådet, og vil arbejde videre med at sikre universel design/god tilgængelighed.

Bilag

Anbefaling til Skanderborg Kommune om et større og bevidst fokus på tilgængelighed

Punkt 145: Opfølgning på besøg på Skovby Møbler

09.00.00-A00-1-19

Resume

Miljø- og Planudvalget følger op på besøget hos Skovby Møbler.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planudvalget besøger virksomheden Skovby Møbler forud for udvalgs mødet, og der samles op på besøget.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at Miljø- og Planudvalget følger op på besøget hos Skovby Møbler.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget fulgte op på besøget.

Punkt 146: Klimapolitik - målsætninger og videre proces

00.16.02-G01-1-18

Resume

Miljø- og Planudvalget skal forholde sig til en række punkter i forhold til den videre proces med at revidere klimapolitikken, herunder hvilke målsætninger, der skal tages udgangspunkt i.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planudvalget drøftede revision af klimapolitikken den 13. august 2019. I forlængelse heraf foreslås det, at der arbejdes videre med både et klima- og et ressource mål, således at politikken også kommer til at omhandle perspektiver baseret på cirkulær økonomi.

Regeringen har sat gang i forhandlingerne om en ny klimalov. Det forventes, at loven blandt andet opstiller konkrete målsætninger i forhold til reduktion af CO₂. Da den præcise målsætning først fastlægges på et senere tidspunkt, foreslås det, at arbejdet med at udarbejde klimapolitikken i Skanderborg tager udgangspunkt i den målsætning om 70 % reduktion i 2030 i forhold til udledningen i 1990, som ligger i regeringens forståelsespapir "Retfærdig retning for Danmark". Samtidig foreslås det, at der i den videre proces udarbejdes konkrete mål for ressourceanvendelse/cirkulær økonomi.

Videre proces

Med udgangspunkt i målsætningen udarbejdes forslag til klimapolitik, herunder også en klimaplan, baseret på eksisterende politikker og besluttede / allerede igangværende initiativer i Skanderborg Kommune (eksempelvis relevante anbefalinger fra Opgaveudvalget om bæredygtig og cirkulær kommune), samt forslag til nye initiativer. Indsatsen vil rette sig mod Skanderborg Kommune som virksomhed og hele kommunen som samfund.

Se bilag for sammenhængen mellem klimapolitikken og Byrådets øvrige politikker samt sammenhængen mellem klimapolitikken og klimaplanen.

Forslaget til klimapolitik vil blive udarbejdet på baggrund af input fra politikere, borgere, erhvervsliv, organisationer og eksperter, der vil blive involveret i processen. Omfanget af inddragelsen af de forskellige aktører skal afklares, jf. indstillingspunkt. Indledningsvist arbejdes der på et større kick off arrangement / konference, som har til formål at involvere bredt på tværs af kommunen, og som skal bidrage til at kvalificere indholdet og skabe ejerskab til politikken.

Parallelt med udarbejdelsen af klimapolitikken igangsættes løbende initiativer godkendt af Byrådet, som bidrager til at indfri klimapolitikken's målsætninger. Affaldssorteringen på kommunale institutioner er eksempelvis påbegyndt med sortering i flere fraktioner på Fælleden.

Foreløbig tidsplan for udarbejdelsen af klimapolitikken er vedlagt.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchef for Teknik og Miljø indstiller,

- at der arbejdes videre med klimapolitikken med udgangspunkt i regeringens udspil på klimaområdet om 70 % reduktion af CO2 i 2030
- at der i den kommende periode for klimapolitikken sættes fokus på ressourceanvendelse og cirkulær økonomi, og at der udarbejdes konkret mål for dette
- at det undersøges, hvorledes andre relevante politikker i kommunen kan bidrage til klimapolitikkenes målsætninger
- at der udarbejdes en plan for indfrielse af målsætningerne ift. CO2 og ressourcer
- at ønsket om omfanget af involvering (orientering / høring / idégenerering / medbestemmelse) af forskellige aktører i udarbejdelsen af politikken drøftes, herunder øvrige politiske udvalg / Byrådet, borgere, erhvervsliv, eksperter m.fl.

Beslutning

Plancher fra oplægget er vedlagt referatet.

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at understrege, at Byrådet ønsker at bidrage til, at de enkelte borgere, fællesskaber og virksomheder får viden, rammer og muligheder for at reducere CO2-udledningen
- at der arbejdes videre med klimapolitikken med udgangspunkt i regeringens udspil på klimaområdet om 70 % reduktion af CO2 i 2030 og nogle delmål for kommunen som virksomhed
- at der i den kommende periode for klimapolitikken sættes fokus på ressourceanvendelse og cirkulær økonomi, og at der udarbejdes konkret mål for dette
- at det undersøges, hvorledes andre relevante politikker i kommunen kan bidrage til klimapolitikkenes målsætninger, med indkøbspolitikken som det første
- at der udarbejdes en klimapolitik og -plan ud fra den dialog og borgerinvolvering, der er gennemført, og at der til gengæld gøres meget ud af høringsfasen for politikken
- at der løbende gives information, der motiverer mennesker og virksomheder til en klimavenlig adfærd
- at der til oktobermødet fremlægges forslag til, hvad der kan igangsættes allerede i 2020 med konkrete delmål og forventninger til effekt.

Bilag

Bilag - Klimapolitik

Bilag - Klimapolitik.pptx

Punkt 147: Etablering af 4 MW eldrevet luft/vand varmepumpe hos Ry Varmeværk

13.03.01-G01-3-19

Resume

Ry Varmeværk har indsendt et varmeprojekt for etablering af en 4 MW eldrevet luft/vand varmepumpe. Projektforslaget skal sendes i 4 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

Ry Varmeværk ønsker at få godkendt etablering af et varmepumpeanlæg med udeluft som primær varmekilde. Anlægget placeres ved siden af det nuværende værk på Bakkelyvej 3 i Ry. Anlægget tilsluttes fjernvarmenettet og vil komme til at stå for ca. 38 % af værkets årlige varmeproduktion.

Flisforbruget reduceres i projektet med ca. 10.445 tons årligt ved gennemførelse af projektet. Elforbruget øges til gengæld med ca. 7.395 kWh årligt. Varmepumpen forventes at have en gennemsnitlig effektivitet på ca. 3,64. Det betyder, at der vil komme ca. 3,64 MW fjernvarme ud af at bruge 1 MW strøm.

Projektforslaget er et ønske fra Ry Varmeværk om at kunne tilbyde konkurrencedygtige varmepriser til sine forbrugere og samtidig skifte til brændselsfri varme.

Projektet er i overensstemmelse med indsats i Skanderborg Kommunes Strategiske Varmeplan om at fremme brændselsfri varme hos fjernvarmeværkerne. Varme fra varmepumper regnes som brændselsfri, fordi de kan sættes til at køre, når der er overskud af vindmøllestrøm i nettet.

Anlægsudgiften vil være ca. 25,4 mio. kr. efter fradrag for energibesparelser på ca. 6,9 mio. kr.

Projektet har bedre samfundsøkonomi, virksomhedsøkonomi og brugerøkonomi end alternativet med fortsat brug af de eksisterende anlæg uden varmepumpe.

Den samfundsøkonomiske fordel er på ca. 18,7 mio. kr. over en 20-årig periode. Dermed kan projektet godkendes.

Et standard-hus vil få en gennemsnitlig årlig besparelse på 693,- kr. pr. år inkl. moms.

Projektet skal VVM-screenes, og værket miljøgodkendes, inden varmepumpen tages i brug.

Lovgrundlag

Varmeprojektet er i overensstemmelse med bestemmelserne i Projektbekendtgørelsen (BEK. nr. 1792 af 27. december 2018). Kommunen er myndighed på varmeområdet og kan enten undlade at godkende eller godkende det samfundsøkonomisk bedste alternativ.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at varmekprojektet offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes i høring hos berørte parter i 4 uger.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at varmekprojektet offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes i høring hos berørte parter i 4 uger.

Bilag

Ry Varmeværk - Projektforslag 4 MW luft-vand varmepumpe.pdf

Punkt 148: Forberedelse til byrådets temamøde om erfaringer med indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

06.00.00-A00-1-18

Resume

Byrådet vedtog i september 2018 indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Ry og Låsby. Forud for byrådets temamøde den 19. september 2019 orienteres Miljø- og Planudvalget om, hvad der er sket siden indsatsplanerne blev vedtaget, og hvad der forventes at komme til at ske i den nærmeste fremtid.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 19. december 2018, at Miljø- og Planudvalget skal afholde et temamøde for hele Byrådet om erfaringerne i forhold til arbejdet med de nuværende to indsatsplaner og det fremadrettede arbejde med at beskytte grundvandet. Foreløbig dagsorden til mødet er vedhæftet sagen.

Forud for temamødet orienteres Miljø- og Planudvalget om, hvad der er sket siden indsatsplanerne blev vedtaget, og hvad der forventes at komme til at ske i den nærmeste fremtid.

Hvor står vi nu?

- Lokalt

- Maj 2018: Lodsejermøder med udvalgte berørte lodsejere i Ry-området.
- 5. september 2018: Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse for Ry og Låsby vedtages af Byrådet i Skanderborg Kommune.
- September 2018: Bevilling af midler ved budget 2019 - Midler til ekstern hjælp til fastsættelse af erstatninger og tilsyn.
- 11. marts 2019: Besøg af Miljø- og Fødevareminister Jacob Ellemann-Jensen på Gl. Hørning Vandværk i anledningen af regeringens BNBO-aftale (boringsnære beskyttelsesområder).
- 23. april 2019: Skanderborg Vandsamarbejde afholder stiftende generalforsamling - alle almene vandværker bliver medlemmer af den nye forening.
- 13. juni 2019: Workshop om erstatningsfastsættelse. Der blev afholdt workshop med landbruget og Skanderborg Vandsamarbejde med det formål at forsøge af afklare, efter hvilken model erstatningerne for rådighedsindskrænkninger skal fastslægges.
- 26. august 2019: Møde mellem Frands Fischer (S), Claus Leick (SF) og Kim Kusk Mortensen (formand for Skanderborg Vandsamarbejde) - Dagsorden: "Den praktiske gennemførelse af indsatsplanerne".
- Juni/september 2019: Dialog med Skanderborg Vandsamarbejde med det formål at få fastlagt procedure for gennemførelsen af indsatsplaner. Der er afholdt møde med vandsamarbejdet den 3. september.

- På landsplan

- 18. december 2017: Miljø- og Fødevareklagenævnet har stadfæstet Egedal Kommunes påbud om ingen anvendelse af pesticider inden for et BNBO til HOFOR (Bjellekær kildeplads). Landbrugsforeningerne er uenige i vurderinger af nødvendigheden af en indsats overfor pesticider ved Bjellekær Kildeplads og anlægger i foråret 2018 sag mod Miljø- og Fødevareklagenævnet.
- Januar 2019: Der afholdes taksationsforretninger for at afgøre erstatningsspørgsmålet i sagerne fra Bjellekær Kildeplads (Egedal Kommune). Kendelserne fra taksationen er endnu ikke afsagt.
- 11. januar 2019: Aftaleparterne bag Pesticidstrategi 2017-2021 vedtog den 11. januar 2019 en tillægsaftale, der bl.a. har som mål at nedbringe risikoen for forurening af grundvandet fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO.
- Marts 2019: Udkast til ny vejledning om boringsnære beskyttelsesområder sendes i høring
- 24. maj 2019: Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster Århus Kommunes påbud om ingen anvendelse af pesticider i et sårbart område (også kaldet "Beder-sagen"). Landbrugsforeningen er forsat uenige i Århus

Kommunes vurderinger af nødvendigheden af en indsats overfor pesticider. Landbrug & Fødevarer anlægger derfor i juni 2019 sag an mod Miljø- og Fødevareklagenævnet ved domstolene.

- Juli 2019: Udkast til lovforslag til ændring af Vandforsyningsloven sendes i høring, samtidig udsendes endelig revideret vejledning om boringsnære beskyttelsesområder til kommunerne.

Hvad kommer til at ske i den nærmeste fremtid?

- Byrådet afholder temamøde om erfaringer med indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Mødet afholdes den 19. september 2019 med en række eksterne deltagere.
- Fortsat dialog med Skanderborg Vandsamarbejde med det formål at få fastlagt procedure for gennemførelsen af indsatsplaner.
- Politisk drøftelse af værktøjskassen til indgåelse af aftaler.
- Politisk drøftelse af model for erstatningsfastsættelse.

Hvad kommer der til at ske på længere sigt?

- Allerede vedtagne indsatsplaner skal gennemføres - indgåelse af aftaler om dyrkningsrestriktioner.
- Nye indsatsplaner skal udarbejdes. Rækkefølgen er endnu ikke fastlagt

Økonomi

Der er fremsat budgetforslag til implementering af regeringens BNBO-aftale, der skal sikre bedre beskyttelse af drikkevandsboringer mod pesticider. Dette budgetforslag vil også sikre, at de kommende indsatsplaner hurtigere bliver udarbejdet.

Lovgrundlag

Vandforsyningsloven og miljøbeskyttelsesloven.

Dialog og høring

Der afholdes løbende møder med de involverede parter og interessenter.

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Foreløbig dagsorden til byrådets temamøde - indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse _vers3

Punkt 149: Parkeringsplan

05.09.00-P20-1-18

Resume

Med denne sag fremlægges Parkeringsplan for Skanderborg Midtby til Byrådets vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 25. april 2018 at igangsætte en proces for at lave en parkeringsplan for Skanderborg By. Byrådet anmodede i den forbindelse om forslag til analysedesign, inddragelsesproces samt procesplan.

Miljø- og Planudvalget drøftede og anmodede den 21. juni 2018 administrationen om at udarbejde forslag til virkemidler til at regulere parkeringen i Skanderborg, borgerinddragelse samt høringsmateriale og procesplan. Miljø- og Planudvalget vedtog procesplan den 6. november 2018, og bad om at få indarbejdet forskellige løsninger, der forbedrer forholdene for cyklisme, kollektiv trafik og ophold i byrummet og som kan indgå i arbejdet med at virkeliggøre midtbyplanen. Miljø- og Planudvalget vedtog den 11. juni 2019, at processen frem mod den endelige vedtagelse af en parkeringsplan godkendes og at følgende temaer indgår i parkeringsplanen:

- Parkeringshus
- P-norm
- Fremme af andre transportformer
- Parkeringshenvisning
- Tidsrestriktioner
- Parkeringskontrol
- Beboerparkeringsordning
- Ladestander og reserveringer til el-biler og dele-biler
- Betalingsparkering.

Parkeringsplan for Skanderborg Midtby er vedlagt som bilag 1. Planen indeholder følgende temaer:

1. Baggrundsviden og analyser
2. Problemstillinger
3. Løsninger - idékatalog.

Planen er formuleret således, at de fremlagte løsninger skal betragtes som forslag til at kunne virkeliggøre parkeringsplanens formål og vision. Når de enkelte virkemidler skal igangsættes, eksempelvis etablering af et parkeringshenvisningssystem, vil flere af disse fremlægges til politisk beslutning.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at Parkeringsplanen for Skanderborg Midtby godkendes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at tiltræde indstillingen fra koncernchefen for Teknik og Miljø, med den tilføjelse, at parkeringsplanen har karakter af et mulighedskatalog, og at Byrådet er åbne for andre virkemidler.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Parkeringsplan

Punkt 150: Orientering om igangværende arbejde vedrørende parkering i Skanderborg Midtby

05.09.00-P20-1-18

Resume

Med denne sag orienteres Miljø- og Planudvalget om det igangværende arbejde med parkering i Skanderborg Midtby.

Sagsfremstilling

Sideløbende med udarbejdelsen af Skanderborg Kommunes parkeringsplan, er der pågået forskelligt arbejde i Skanderborg Midtby, som relaterer sig til planen. Dette arbejde omhandler:

- etablering af parkeringspladser
- kommunikation med private udbydere
- parkeringsrestriktioner
- cykelparkering.

Etablering af parkeringspladser

Der er undersøgt forskellige muligheder for at etablere nye parkeringspladser i Skanderborg Midtby. Dette er et stort ønske fra byens borgere, detailhandel og kulturinstitutioner samt et krav for at overholde intentionen i kommunens parkeringsfond.

Ved budgetforhandlingerne for 2020 er der bl.a. fremsat forslag om at opføre et p-hus på Møllegades parkeringsplads med en kapacitet til ca. 400 biler. Denne løsning forventes at have en betydelig anlægssum, hvorfor administrationen også undersøger andre muligheder. Vi undersøger bl.a. om det er muligt / ønskeligt, at kommunen køber sig ind i fremtidige private udviklingsprojekter, hvor der kan realiseres et forholdsvis stort volumen af nye p-pladser.

Vi undersøger også, om kommunen har andre arealer i midtbyen, som kan konverteres til parkeringsareal: dette kunne for eksempel være arealet, hvor busstationen ligger. Det areal vil kunne benyttes, hvis stationen flyttes engang i fremtiden.

Kommunikation med private udbydere

Det er et ønske, at de parkeringspladser, som drives af private eller andre offentlige instanser, i videst muligt omfang er tilgængelige for byens borgere hele døgnet, og at en dobbeltudnyttelse realiseres.

Administrationen har frem til nu haft dialog med henholdsvis Bloms Butikker, Løvbjerg / Coop og Region Midtjylland. Af sikkerhedsmæssige årsager kan Bloms Butikker ikke indgå i et samarbejde med kommunen om at holde deres parkeringsplads åben uden for butikscentrets åbningstid.

Løvbjerg / Coop har indført 2 timers parkering hele døgnet på deres arealer, og Region Midtjylland planlægger at indføre 3 timers parkering hele døgnet på deres pladser ved Sundhedshuset. Region Midtjylland oplyser, at de er i kontakt med et privat parkeringsfirma, som kræver økonomisk kompensation fra regionen, hvis kontrollen ikke skal foregå hele døgnet.

Parkeringsrestriktioner

Administrationen har løbende været i dialog med cityforeningen og andre interessenter i midtbyen i forbindelse med omdannelsen af Skanderborg Midtby. Grundet fjernelsen af parkering i Adelgade og Ole Lund Kirkegaards Stræde har der været et ønske om at indføre restriktioner på nogle af de centrale parkeringspladser i midtbyen for at sikre tilstrækkelige parkeringspladser til de handlende i byen.

På parkeringspladsen på Sygehusvej (tæt på Lagkagehuset) er der indført 30 min. parkering på de 18 offentlige pladser i tidsrummet 8-18 på hverdage og 8-14 om lørdagen. På Møllegades parkeringsplads er der indført 3 timers parkering i samme tidsrum. Specielt ændringen på Møllegades parkeringsplads har medført mange henvendelser fra utilfredse borgere og folk, der arbejder i byen. Derfor arbejder administrationen med en plan for at opdele pladsen i to, så begge ønsker tilgodeses.

Cykelparkering

Som en del af omdannelsen af Adelgade opsætter vi løbende nye cykelstativer i den mest centrale del af Midtbyen. Dette skal medvirke til at gøre det mere attraktivt at cykle ind til Skanderborg. Når alle de nye parkeringsstativer er installeret, vil der være ca. 100 nye pladser.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 151: Drøftelse af Cityforeningens bekymring vedr. etape 1 af trafikomlægningen i Skanderborg Midtby

01.00.05-P20-3-16

Resume

Med denne sag skal Miljø- og Planudvalget drøfte, hvorvidt der skal ændres i den igangsatte forsøgmæssige indretning af henholdsvis Ole Lund Kirkegaards Stræde og Adelgade Nord.

Sagsfremstilling

Skanderborg Cityforening havde foretræde på fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget den 28. august 2019.

Baggrunden var, at Cityforeningen frygter konsekvenser af, at alle p-pladser på Adelgade Nord (som er under ombygning) og på Ole Lund Kirkegaards Stræde (som er ombygget) nedlægges som led i forsøget. Dette særligt, fordi Cityforeningen ikke har fået nogen udmeldinger om, hvornår der bevilges midler til en endelig indretning og nye belæggninger. Cityforeningen frygter derfor, at forsøgsindretningen vil ligge uforandret i mange år med alvorlige konsekvenser for detailhandlen.

Forsøget udføres således:

- Adelgade Nord udrettes, og der etableres cykelstier i begge sider samt vareleveringszoner i østsiden
- Ole Lund Kirkegaards Stræde er omlagt med cykelstier i begge sider og uden p-pladser.

Cityforeningens spørgsmål/ønsker til ændringer af forsøget:

- Adelgade Nord (strækningen er under anlæg). Cityforeningen ønsker undersøgt, om det er muligt at indrette både cykelstier og p-lommer, hvis cykelstierne placeres på fortovet, eller alternativt at indrette korttidsparkering i vareleveringszonerne.
- Ole Lund Kirkegaards Stræde (strækningen er færdiganlagt). Cityforeningen ønsker undersøgt, om det er muligt at indrette p-båse på den sydlige kørebane.

Administrationens bemærkninger til Cityforeningens forslag

En indretning af Adelgade Nord, hvor der etableres fuldt p-bånd langs den ene side af vejen og cykelstier på det nuværende fortovsareal (som foreslået af Cityforeningen under fællesmødet), vil betyde, at der bliver meget lidt fortov og dermed udstillingsareal tilbage. Dermed vil det ikke være muligt at skabe bedre byrumsoplevelser (siddemøbler, cykelstativer, beplantning) langs gaden, hvilket er en af de forandringer, som er prioriteret i Politik for Skanderborg Midtby.

På Ole Lund Kirkegaards Stræde er det vigtigt for fremkommeligheden gennem byen for både personbiler, men også bustrafik, at der er fri bane. Det betyder, at en indretning med tilladt parkering i vejens sydside, vil forværre fremkommeligheden på strækningen betydeligt og medføre daglige trafikpropper. Formålet med den nuværende indretning af strækningen Adelgade - Ole Lund Kirkegaards Stræde - Sygehusvej, har været at flytte trafikken til denne

nye rute for dermed at skabe en forbedret fremkommelighed til midtbyens store p-pladser på eksempelvis Bloms og Møllegade, og dermed minimere den parkeringssøgende trafik op og ned ad Adelgade.

Administrationens forslag til justeringer

Skanderborg Kommune har indgået kontrakt med Arkil A/S om at etablere den forsøgsrættede udretning af gaden. Anlægsarbejderne er godt i gang og forventes færdiggjort inden for de næste par måneder. Det vil være bekosteligt at komme ud af denne kontrakt samt u hensigtsmæssigt for byens borgere at standse et halvfærdigt projekt, mens der omprojekteres. Den egentlige afprøvning af forsøgsindretningen er endnu ikke sat iværk, og det vurderes derfor, at effekten af forsøget ikke kan konkluderes, før der har været tid til, at trafikanterne og byens borgere kan afprøve den nye indretning.

Administrationen kan derfor ikke anbefale, at der foretages ændringer i entreprisen eller allerede udførte arbejder.

Følgende justeringer findes dog mulige:

Adelgade nord

Det kan overvejes, om der skal skiltes for korttidsparkering (15 minutter eller 30 minutter) i vareleveringszonerne i vejens østside. Her vil der kunne etableres 10 p-pladser (i dag findes i alt 16 p-pladser i begge sider af strækningen). Samtidig kan de 6 Kys og Kør-pladser ved Realskolen også skiltes til korttidsparkering.

Ole Lund Kirkegaards Stræde

Der vil som led i forsøget blive etableret bedre parkeringshenvisning til de 18 offentlige p-pladser med indkørsel fra Sygehusvej (bag Lagkagehuset) og til Møllegades parkeringsplads. Der vil også ske en opstribning af pladserne på Møllegades parkeringsplads for at sikre en bedre udnyttelse af den plads, der er til rådighed.

Herudover kan der som ekstra hjælp udarbejdes informationsfoldere til uddeling i Lagkagehuset, som er særligt ramt af forsøget, hvor der orienteres om, hvor der findes p-muligheder, og at der kun er 2-3 min. gang fra butikken til disse p-pladser. Samtidig bør p-kontrollen på strækningen til en start intensiveres for at undgå ulovlige parkeringer og fremme de nye vaner.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard og koncernchef for Teknik og Miljø indstiller,

- at forslagene til justeringer af det igangsatte trafikforsøg drøftes.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at der etableres/skiltes med ca. 16 p-pladser til korttidsparkering i de p-baner, der er reserveret til varekørsel i østsiden (mod søen), henholdsvis Kys og Kør (vestsiden), i forsøgsperioden
- at der arbejdes videre med en løsning for parkering for handlende i Ole Lunds Kirkegårdsstræde.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Punkt 152: Helhedsplan for Skanderborg Station

01.02.00-G01-24-17

Resume

Med denne sag præsenteres Miljø- og Planudvalget for to alternative scenarier for indretningen af området omkring Skanderborg Station med henblik på beslutning om, hvilket af de to alternativer, der skal indarbejdes i en helhedsplan for Skanderborg Station. Helhedsplanen vil herefter blive færdigudarbejdet og fremlagt til vedtagelse på møderne i oktober 2019.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 28. juni 2017 at igangsætte helhedsplanlægning for området omkring Skanderborg Station med det formål:

- at klarlægge de byudviklingsmuligheder, stationsområdet rummer, ud fra analyser af trafik, parkering, flow og byrum
- at sikre og forbedre områdets funktionalitet som trafikalt knudepunkt, således at stationen imødekommer fremtidige statslige beslutninger om togdriften i Østjylland.

Udvalg og Byråd har siden da fået forelagt forskellige scenarier for en udvikling af området på kort og på langt sigte, ligesom der har været afholdt møder med DSB og BaneDanmark om områdets udviklingspotentialer.

Gennem drøftelserne har det vist sig, at der ikke for nuværende er ønsker om byfortætning eller bygningsmæssige forandringer i området, bortset fra indplaceringen af Museum Skanderborg i den tidligere posthusbygning. Derfor koncentrerer opgaven sig nu om, at

- forbedre ind- og udkørselsforholdene til stationsområdet og parkeringspladserne
- øge parkeringskapaciteten for både biler og cyklende
- forbedre omstigningsmulighederne mellem forskellige transportmidler
- styrke områdets bymæssighed
- skabe en mere logisk og trafikikker afvikling af trafik på stationsforpladsen.

Miljø- og Planudvalget fik på deres møde 11. juni 2019 fremlagt et udviklingsscenarie, der viste en mulig forbedring af området på disse punkter.

Miljø- og Planudvalget vedtog, at

- udgifterne til realisering af Etape 1 for omdannelsen af Skanderborg Station indgår i budgetlægningen for overslagsårene 2020-2021
- det undersøges, om busserne kan vende på Banegårdspladsen, så det er muligt at lukke udkørslen til Låsbyvej, og muligheden for aflæsningspladser tydeliggøres
- formuleringerne om frigørelse af Krøyer Kielbergs plads og midlertidig placering af museum tages ud af teksten
- sagen genoptages på næste møde under overskriften "Helhedsplan for Skanderborg Station" med henblik på færdiggørelse af en helhedsplan.

Med denne sag fremlægges det nye alternativ, som udvalget ønskede belyst (Alternativ A), samt en viderebearbejdning af det oprindelige forslag (Alternativ B). De to alternativer, parkeringsregnskab og flowdiagrammer for de forskellige trafikarter er vedlagt som bilag.

DSB har fået tilsendt de to alternativer til udtalelse. Udtalelsen vil foreligge ved mødet.

På mødet i Miljø- og Planudvalget deltager Kirsten L. Andersen fra Vej & Trafik og Peter Søndergaard fra TrafikPlan, der er underrådgiver for Møller og Grønberg, som har udarbejdet de to alternativer.

Efter udvalgets drøftelse og valg af alternativ indarbejdes dette i helhedsplanen med de ønskede tekstmæssige rettelser vedrørende Krøyer Kielbergs Plads og museet samt mindre rettelser, som DSB har ønsket.

Økonomi

I forbindelse med Miljø- og Planudvalgets behandling af sagen i juni blev fremlagt et budget for etape 1 af en omdannelse af stationsområdet, omfattende etableringen af nyt lyskryds på Jernbanevej, nye kortidsparkeringer og cykelparkeringer øst for museet, optimering af langtidsparkeringen, og etablering af ny adgangsvej fra lyskrydset til parkeringsarealerne forbi museet. En omdannelse af forpladsen foran stationen indgik på daværende tidspunkt i en senere etape og mere omfattende omdannelse af området. Derfor var udgifterne til omdannelsen af forpladsen ikke del af de økonomiske overslag, der blev fremlagt i juni. De samlede udgifter for etape 1 var derfor opgjort til ca. 11,3 mio. kr. incl. rådgiveromkostninger (15 %) og uforudsete udgifter (30 %).

Efter dialogen med DSB var omkostningerne fordelt, således at DSB forventedes at afholde 5,4 mio. kr. og Skanderborg Kommune 5,9 mio. kr. til denne indledende etape. Fordelingen var baseret på, at hver part foretager de forbedrede arbejder på eget areal, hvorefter udgifterne til nyanlæg fordeles 50/50.

Da der nu ikke arbejdes med en større omdannelse af området, bør det overvejes, om omdannelsen af forpladsen skal ske samtidigt med etableringen af nyt lyskryds på Jernbanevej, nye kortidsparkeringer og cykelparkeringer øst for museet, optimering af langtidsparkeringen, og etablering af ny adgangsvej fra lyskrydset til parkeringsarealerne forbi museet.

Anvendes samme fordelingsnøgle som ovenfor, vil udgifterne til de to alternativer betyde en tillægsudgift til de to parter på:

- Alternativ A: I alt ca. 3 mio. kr. - fordelt med ca. 1,3 mio. kr. til DSB og ca. 1,7 mio. kr. til Skanderborg Kommune
- Alternativ B: I alt ca. 3,4 mio. kr. - fordelt med ca. 1,5 mio. kr. til DSB og ca. 1,9 mio. kr. til Skanderborg Kommune.

Beslattes det, at omdannelsen af forpladsen skal ske samtidig med de øvrige arbejder, bør det tekniske budget opjusteres med 1 mio. kr. i hver af overslagsårene.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard og koncernchef for Teknik og Miljø indstiller,

- at der tages stilling til, hvorvidt Alternativ A eller Alternativ B skal indarbejdes i Helhedsplanen for Skanderborg Station
- at der tages stilling til, om det tekniske budget forøges til henholdsvis 4 mio. kr. i 2020 og 4 mio. kr. i 2021
- at udkast til helhedsplanen og forslag til økonomifordeling fremsendes til DSB's endelige tiltrædelse
- at sagen herefter genoptages med henblik på en endelig vedtagelse af helhedsplanen.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Plancher fra Miljø- og Planudvalget med illustration af alternativ A og B er vedlagt sagen.

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at sagen herefter benævnes trafikafvikling for Skanderborg Station
- at der arbejdes videre ud fra alternativ B
- at det tekniske budget forøges til henholdsvis 4 mio. kr. i 2020 og 4 mio. kr. i 2021
- at udkast til plan for trafikafvikling for Skanderborg Station og forslag til økonomifordeling fremsendes til DSB's endelige tiltrædelse
- at sagen herefter genoptages.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Skanderborg Station Alternativ A 2019 09 02

Beskrivelse af alternativ A og B

Skanderborg Station Alternativ A Flowdiagram Kørende trafik 2019 09 02

Skanderborg Station Alternativ A Flowdiagram Lette trafikanter 2019 09 0.

Skanderborg Station Alternativ B 2019 09 02

Skanderborg Station Alternativ B Flowdiagram Kørende trafik 2019 09 02

Skanderborg Station Alternativ B Flowdiagram Lette trafikanter 2019 09 0.

Vurdering af de forskellige alternativer for omdannelsen af stationsforpladsen

Punkt 153: Orientering om mobilitetsplan-proces

05.00.00-A00-1-19

Resume

Som udløber af politikkontrollen af trafikpolitikken besluttede Byrådet den 29. maj 2019 at igangsætte arbejdet med en mobilitetsplan for Skanderborg Kommune. Med denne sag orienteres Miljø- og Planudvalget om forslag til proces for udarbejdelse af den kommende mobilitetsplan.

Sagsfremstilling

På baggrund af den demografiske udvikling i Skanderborg Kommune gav politikkontrollen af trafikpolitikken anledning til at drøfte, om de mange transporttilbud, der er vokset ud af begreber som bæredygtig transport, deleøkonomi og digital teknologi kalder på en samlet mobilitetsplan for Skanderborg Kommune. Som udløber af politikkontrollen af trafikpolitikken besluttede Byrådet derfor den 29. maj 2019 at igangsætte arbejdet med en mobilitetsplan for Skanderborg Kommune.

Hvordan Skanderborg Kommune understøtter mobilitetsbehovet gennem infrastruktur, transporttilbud og byplanlægning har stor betydning for både trængsel, miljø og klimabelastning. Det har også stor betydning for borgernes sundhed og kommunens evne til at tiltrække nye borgere, arbejdspladser og turister. Mobilitet er et udtryk for vores behov for at komme rundt til hverdagens forskellige aktiviteter. Transport er et produkt af vores behov for mobilitet. Når man taler om mobilitet, anses vi ikke som udelukkende bilister, cyklister eller brugere af kollektiv trafik. Hvordan vi flytter os, afhænger af, hvad der giver mest mening for os i en given kontekst - hvorved vi i transportsystemet betragtes som mobilister.

Med mobilitetsplanlægning er det derfor nødvendigt at se transportsystemet som en helhed og planlægge for kombinationer af transportmidler. Med mobilitetsplanlægning sættes borgerne og ikke trafikken, som det centrale i transportnettet. Med mobilitetsplanlægning opsætter vi som kommune mål for, hvilken slags mobilitet vi ønsker, overfører disse mål til en mobilitetsplan og der opstiller konkrete initiativer, for at opnå målene. Mobilitetsplanlægning giver os mulighed for at lave en helhedsorienteret planlægning, der på sigt kan påvirke transportvaner. Mobilitetsplanen vil fungere som en rettesnor for politiske beslutninger og investeringer inden for trafik og mobilitet.

Miljø- og Planudvalget vil på mødet blive præsenteret for mobilitetsberegnet generelt og for Skanderborg Kommune specifikt, med henblik på at opnå et fælles "mobilitetsprog". Udvalget vil ligeledes blive præsenteret for forslag til, hvad den kommende mobilitetsplan skal kunne, med henblik på at opnå en fælles retning at arbejde videre i, og senere at kunne fastlægge målsætninger for planen. Udvalget vil desuden blive præsenteret for et forslag til en mobilitetsplan-proces og overordnet tidsplan, med henblik på forventningsafstemning til den kommende proces. Oplægget på mødet tager udgangspunkt i vedlagte plancher.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at forslaget til, hvad den kommende mobilitetsplan skal kunne, med henblik på en fælles retning at arbejde videre i, drøftes
- at forslaget til kommende mobilitetsplan-proces tages til efterretning.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at tage forslaget til kommende mobilitetsplan-proces til efterretning, dog således at processen for udarbejdelse af planen afkortes, fordi der allerede er indsamlet ideér fra borgere m.fl., og at implementeringen af planen starter allerede nu med kendte initiativer.

Bilag

Mobilitetsplanproces Skanderborg Kommune MPU 10 september 2019

Punkt 154: Indførelse af Plustur som supplement til den kollektive trafik

13.05.16-G00-1-19

Resume

Midttrafik tilbyder nu Plustur til kommunerne i Region Midtjylland. Plustur er et supplement til den eksisterende kollektive trafikbetjening. Indførelse af Plustur i Skanderborg Kommune fremlægges til Byrådets beslutning.

Sagsfremstilling

I Skanderborg Kommune tilbydes borgerne allerede Flextur og Flexbus som supplement til den kollektive trafik. Det er nu muligt også at tilbyde Plustur til borgerne i Skanderborg Kommune.

Flextur kan bestilles fra adresse til adresse i hele kommunen i tidsrummet kl. 06.00 til 24.00, hvor Flexbus følger en køreplan og kan bestilles fra stoppested til stoppested ud fra fastsatte tidspunkter i køreplanen.

Plustur er et nyt produkt, hvor der er muligt at rejse fra en adresse til et fastlagt kollektivt knudepunkt eller omvendt. Disse knudepunkter aftales mellem Skanderborg Kommune og Midttrafik og kunne f.eks. være Skanderborg Station, Galten Torv, Ry Station og tilsvarende lokaliteter, hvor der er videre forbindelse med kollektiv trafik.

Plustur kan kun fremsøges, bestilles og betales via Rejseplanen, såfremt der ikke er andre kollektive transporttilbud. Bor man på en strækning der er betjent af bus eller Flexbus, vil man først få tilbudt en Plustur, når denne betjening er indstillet. Turen skal bestilles senest 1 time før afgang og der kan være op til 15 minutters skiftetid mellem Plustur og den videre forbindelse.

Bor man f.eks. i Bjedstrup og skal til Aarhus på et tidspunkt, hvor bussen ikke kører, så vil man på Rejseplanen få tilbudt en Plustur til Skanderborg Station, hvor man kan rejse videre til Aarhus med tog eller bus.

Plustur er en del af Rejseplanen, og turene bliver valideret i forhold til de tog-, bus- og Flexbusafgange, der fremgår heraf. Da de kommunale skolebusser ikke er på rejseplanen, kan man få tilbudt en Plustur, selv om der kører en skolebus.

Egenbetalingen for en Plustur svarer til 2-zoners busbillet, hvilket på nuværende tidspunkt er 22 kr. Man betaler via bestillingen på Rejseplanen. Den videre forbindelse med bus eller tog betales som normalt.

I Region Midtjylland er det p.t. kun Lemvig Kommune, der tilbyder Plustur, men andre kommuner har vist interesse for ordningen. Plustur tilbydes herudover i hele Nordjylland, samt i flere kommuner på Sjælland og i Sønderjylland.

En illustration af forskellen på Flextur, Flexbus og Plustur er vedhæftet sagsfremstillingen.

Kommunikation om kommunens samlede kollektive trafiktilbud, herunder Plustur, vil være en integreret del af arbejdet med den kommende mobilitetsplan.

Økonomi

Da der er tale om et variabelt tilbud, der afhænger af kendskab og efterspørgsel, kan det være svært at vurdere udgiften på den lange bane.

I Lemvig Kommune har de tilbudt Plustur siden september 2018. I de første 11 måneder er der kørt 50 ture med en bruttoudgift på 5.710 kr. I Nordjylland er gennemsnitsprisen pr. kommune omkring 28.000 om året. Det vurderes, at udgiften vil stige i takt med kendskab og udbredelse, men det er administrations vurdering, at indførelse af Plustur i Skanderborg Kommune kan finansieres indenfor nuværende budget for kollektiv trafik.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at der indføres Plustur i Skanderborg Kommune pr. 1. januar 2020.

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

Bilag Flextur_Flexbus_Plustur

Punkt 155: Forandringer på investeringsoversigt for anlægsprojekter 2020 og frem

00.30.10-S55-12-19

Resume

Investeringsoversigten med tidligere besluttede forandringer samt forslag til forandringer i forbindelse med budgetforhandlingerne 2019 fremlægges til drøftelse.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planudvalget anmodes om at drøfte investeringsoversigten, som indeholder tidligere besluttede anlægsinvesteringer, samt forslag til forandringer, der indgår i de kommende budgetforhandlinger.

Bilag med forslag til ændringer i investeringsoversigten er vedlagt.

Af oversigten fremgår, at tidligere besluttede samt nye forandringsforslag vil resultere i investeringer i f.eks. 2020 på i størrelsesordenen 90 mio. kr. Administrationens organisatoriske ressourcer, og deraf mulighed for at levere de ønskede anlægsprojekter, vurderes at udgøre i størrelsesordenen 60 mio. kr. Der er derfor lavet et forslag til en tidsmæssig omprioritering og udjævning af forandringsforslagene for at imødekomme denne kapacitet.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at investeringsoversigten drøftes.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at den justerede investeringsoversigt for 2020-2029 oversendes til budgetforhandlingerne via Økonomiudvalget, dog således at rådighedsbeløbene til nye veje ved Langvad Bakker fastholdes uændret i 2020 og 2021
- at de anlæg i vedlagte investeringsoversigt, som forudsættes yderligere overført fra 2019 til 2020 på i alt 8,850 mio. kr. (som markeret med grønt i den justerede investeringsoversigt) nedjusteres i indeværende års investeringsoversigt ved 3. budgetopfølgning for 2019.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Investeringsoversigt ny periodisering

Punkt 156: Status på natur- og miljøpolitik - og evt. revision

01.00.00-P22-67871-14

Resume

Med denne sag får Miljø- og Planudvalget en orientering om status på implementeringen af natur- og miljøpolitikken. Der vil ligeledes blive givet et kort oplæg til drøftelse om eventuel videreudvikling af politikken.

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøpolitikken "Plads til alle" er vedhæftet som bilag.

Status og fremdrift

I samarbejde med interne og eksterne aktører er der igangsat og gennemført en række indsatser på de 6 strategispor:

- Natur
- Miljø
- Grundvand
- Søer og vandløb
- Skove
- Friluftsliv.

Status og fremdrift fremgår af vedhæftede bilag "Natur- og Miljøpolitik - Plads til alle - statusnotat efterår 2019".

Revision og udvikling

Politikken "Plads til alle" blev vedtaget i 2015. Miljø- og Planudvalget bedes drøfte, om vi skal igangsætte revision og videreudvikling af politikken.

- Skal natur- og miljøpolitikken revideres nu?
- Skal vi revidere enkelte temaer eller skal der udarbejdes en helt ny politik?
- Skal vi fokusere på bestemte emner og temaer - biodiversitet, bæredygtighed, invasive arter, ny natur - eller andet?
- Er der ønsker til en bestemt proces?
- Er der ønsker til, at vi inddrager bestemte interessenter?
- Andre forslag og ideer?

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning
- at det drøftes, om natur- og miljøpolitikken skal revideres nu - og eventuelt i hvilket omfang.

Beslutning

Sagen blev udsat.

Bilag

Natur-og-miljøpolitik 2015 - plads til alle

Natur- og Miljøpolitik - Plads til alle - statusnotat efterår 2019 - version 04092019

Punkt 157: Lukket: -

00.01.00-A00-9-19

Punkt 158: Lukket: Forespørsel på konkrete sager

02.00.00-G00-1-19

Punkt 159: Punkt fra udvalgsmedlem: Politikontrol af Regnbuevænget

01.02.00-A00-1-19

Sagsfremstilling

Udvalgsformand Claus Leick har anmodet om optagelse af følgende på dagsordenen:

"Jeg vil gerne snarest have en sag på om politikontrol af det nye byggeri på Regnbuevænget lige over for det nye museum på Jernbanevej i Skanderborg.

Jeg og mange andre er rystet over især de meget synlige og store ventilationsanlæg på taget.

Hvordan har det kunnet lade sig gøre, at der er givet tilladelse til dette. Er det et administrativt (fejl)skøn eller har vi politisk ikke være gode nok til at forhindre, at en så markant bygningsdel kan etableres.

Jeg ønsker med politikkontrollen at få klargjort, om vi fremadrettet kan undgå sådanne meget lidt kønne og store ventilationsanlæg?".

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at sagen behandles.

Beslutning

Sagen blev udsat.

Punkt 160: Forslag til politik for kommunalt byggeri

00.01.00-A00-29-19

Resume

Der fremlægges et opdateret forslag til Politik for kommunalt byggeri med tilhørende standarder til drøftelse.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planudvalget behandlede et første udkast til politik for kommunalt byggeri på sit møde den 13. august 2019. På baggrund af udvalgets drøftelse fremlægges et forslag til politikken:

"Vision – Bæredygtige rammer om gode fællesskaber

Med afsæt i Byrådets udviklingsvision er kommunens bygninger rammer om, at mennesker møder mennesker. Bygningerne er rummet om menneskers hverdag. Hvad enten de er børn i skolen, ældre på plejecentrene, mennesker, der kommer hurtigt forbi på biblioteket – eller medarbejdere, der har en arbejdsplads i bygningerne. Derfor er livet i bygningerne og deres mange funktioner centralt, også når behovet skifter over tid.

Med en politik for kommunalt byggeri ønsker Byrådet for det første at sætte markante miljøfremmende initiativer i gang, når kommunen bygger nyt og renoverer eksisterende bygninger. Dette vil bl.a. ske ved at fokusere på fordele ved genanvendelse, samt materialevalg og placering, hvor det kan være kommunens bidrag til at beskytte naturen, grundvandet og det omgivende samfund.

For det andet at sikre, at bygningernes sundhed også bidrager til et godt indeklima og arbejdsmiljø.

Byrådet ønsker at efterlade så få klima- og miljøbelastede aftryk som muligt og gennem en helhedsorienteret tilgang at sikre, at investeringer i fremtidens offentlige bygninger er bæredygtig i både social, økonomisk og miljømæssig henseende. På den måde vil denne Politik for kommunalt byggeri også bidrage til kommunens klimaindsatser og klimapolitik."

Strategisporene

Strategispor 1 – De gode rammer for liv og fælleskab

Strategispor 2 - Vi bygger kloge m2

Strategispor 3 - Helhedsorientering

Strategispor 4 – Byggeteknisk standard

Strategispor 5 - Drift af bygninger

Politikken udmøntes bl.a. gennem standarder og evt. politisk besluttede forandringer. Med denne dagsorden følger 3 standarder:

- Udkast til Standard for materialer, ressourcer og stoffer
- Udkast til Standard for totaløkonomiberegning

- Standard for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter (eksisterende standard / forskrift, vedtaget af Byrådet oktober 2014).

Udkast til politik og standarder vedlægges i deres fulde længde som bilag.

Derudover arbejdes der fortsat på:

- Standard for anlægsstyring / for gennemførelse af projekter på investeringsoversigten inkl. tillæg (revision af eksisterende standard / forskrift)
- Standard for strategisk styring af bygningsporteføljen (ny)

Forandringsforslag til budget 2020

Til orientering har Kultur-, Sundheds- og Beskæftigelsesudvalget fremsendt to forslag til forandringer til Budget 2020, som kan være relevante for politikken for kommunalt byggeri eller tilhørende standarder, og skal indarbejdes, hvis de vedtages:

- forslag om, at der ved kommunalt nybyggeri afsættes 1% af byggesummen til kunstnerisk udsmykning
- forslag om midlertidig anvendelse af kommunale bygninger til kulturel / kunstnerisk virksomhed. Kulturel virksomhed gøres midlertidigt muligt i tomme kommunale bygninger, såfremt de supporterer den tænkte fremtidige anvendelse.

Den videre proces

Miljø- og Planudvalget fremlægger det foreløbige produkt til drøftelse på Byrådets temamøde den 19. september 2019. Derefter fremlægges et færdigt forslag til politik og standarder til politisk behandling i Miljø- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i oktober.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at forslag til politik for kommunalt byggeri og standarder drøftes
- at temadrøftelsen i Byrådet om politik for kommunalt byggeri forberedes.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at den korte version af udkast til politikken (vedlagt referatet) drøftes på byrådets temamøde i september
- at der tilføjes passus om universel design (for sikring af tilgængelighed).

Bilag

Udkast til politik for kommunalt byggeri

Udkast til standard for materialer, ressourcer og stoffer

Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter.pdf

Udkast til standard for totaløkonomiberegning 1

Kort version af politik for kommunalt byggeri

Punkt 161: Status på igangværende Klimatilpasningsprojekter

04.01.00-P20-33969-14

Resume

Miljø- og Planudvalget orienteres hermed om status for de igangværende klimatilpasningsprojekter. Der orienteres endvidere om afsluttede og igangværende projekter samt særligt om Agnetevejsprojektet i Ry.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog Klimatilpasningsplanen og Klimaindsatsplanen den 25. juni 2014. Efterfølgende afsendte Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S ansøgninger om finansiering af klimatilpasningsprojekterne til Forsyningssekretariatet, som har godkendt alle kommunens ansøgninger.

Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S deltager i mødet under dette punkt og vil præsentere en uddybende status på de enkelte klimaprojekter.

Tidsplan pr. juni 2019 er vedlagt som bilag. Tidsplaner godkendes af styregruppen.

Afsluttede projekter

De 7 afsluttede sager jf. tidsplanen er alle overgået til drift. Ved de kraftige skybrud i juli og august måned er faciliteterne blevet efterprøvet med overvejende positiv resultat. Ved Tindbæksøen og Vestergade / Lillesø, hvor de store mængder vand er kommet, stod projekterne sin prøve. Der er dog en række mindre hændelser, der har givet faktuelle erfaringer, der skal udnyttes fremadrettet i de sidste projekter.

Højvangens Torv

Omhandler klimatilpasningsprojekt i områderne: Højvangens Torv langs Poul la Cours Vej, H.C. Andersens Vej, Christen Kolds Vej og N F S Grundtvigs Vej samt Digterstien og Skolestien. Projektet har til formål at sikre området ved af afskære de naturlige strømningsveje og skabe vandkorridor ud af byområdet til Skanderborg Sø.

Kommunens projekt Campus Torv og Skolestiprojektet er etableret samtidigt med klimaløsningen. Vandet ledes på Skolestien på sin vej over parkeringspladsen ved gymnasiet og herfra gennem skoven, hvor det støder til Skolestien, som igen leder vandet til Skvætmølle Dam på sin vej til Skanderborg sø.

Arbejdet på strækningen fra Skanderborg Gymnasium og ned til Skanderborg Sø pågår og forventes afsluttet i 1. kvartal 2020.

Det seneste skybrud i august har bl.a. givet skader i / ved kælder på Gymnasiet.

Låsby, 4. etape - Hovedgaden

Dette klimatilpasningsprojekt etableres med rørløsning ned gennem Hovedgaden til Sorrhing Bæk og til recipienten (modtageren) Lyngbygård Å. Projektet er opdelt i 2 etaper, hvor 2. etape netop er ved at starte. Klimavandet løber på Hovedgaden, mens vand fra bækkene fra henholdsvis Byskellet fra vest og Motorvejen fra syd ledes i rør i Hovedgaden. 2. etape opdeles under hensynstagen til trafikafviklingen i denne del af byen, så funktionerne ved kroen og kirken også kan

fungere. Arbejderne på Hovedgaden forventes afsluttet i 1. kvartal 2020. Der vil ske kloakseparering sideløbende med klimaprojektet.

Agnetevej, Ry

Klimatilpasningen "Agnetevej" er opdelt i 2 etaper. Dels ved Agnetevej i Ry by, og dels områderne ved Ry Hallerne og Ellemosen.

1. etape: På Kildebakken skal strømningsvejen afskæres, så vandet kan strømme mod Thorsvej, hvor det samles op i en klimaledning. Agnetevej omprofileres, så klimavandet kan strømme mod et opsamlingsareal på vej mod Knudsø. På Agnetevej anlægges der desuden regnvandsbede til at aflaste det eksisterende kloaksystem.

2. etape: Klimatilpasningsprojektet på områderne omkring Ry Hallerne og Ellemosen har til formål at sikre en vandvej tværs gennem boldbanearalerne videre til skovslugten og ned til Knudsø. Projektet indebærer afskæring af strømningsvej ved Skanderborgvej, hvor der skabes en ny strømningsvej forbi boldbanerne mod slugten. Slugten skal sikres, så klimavand kan strømme sikkert mod Knudsø blandt andet ved en ny underføring ved Randersvej.

Flere forhold har haft særlig indflydelse på udskydelse af klimatilpasningsprojektet:

1. 2016 - 2017: Ny Ansøgning til Forsyningssekretariatet med inddragelse af områder ved Ry Hallerne og dermed en udvidelse af klimatilpasningsprojektet (fra ca. 2 mio. kr. til 24 mio. kr.)
2. 2018 - 2019: Helhedsplanlægning Ry Hallerne, Ellemosen, og Parallelvej (Plan og Byudvikling)
3. 2018 - 2019: Helhedsplanlægning for rensningsanlæg i Ry (Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S).

Der er afholdt møde med borgerne på Agnetevej om projektets løsningsforslag. Administrationen påtænker at etablere en dialoggruppe med borgerne til at følge projektet frem til udbudsrunderen. I denne proces samarbejder vi om at finde de gode løsninger, der ligger inden for det råderum, klimaløsningen tillader.

Som aftalt på dialogmødet mellem Miljø- og Planudvalget og Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S' bestyrelse er planlægningen i gang for dels den langsigtede plan for Ry, herunder separatkloakering, samt kortsigtede muligheder, der sigter mod at afhjælpe udfordringer på i sær Agnetevej.

Skanderupbækken i Skanderborg

Klimatilpasningsprojektet Skanderupbækken har til formål at sikre, at områderne langs Skanderupbækken ikke oversvømmes i tilfælde af ekstremregn. Projektet indebærer forsinkelse af klimavand i de privatejede arealer nord for jernbanen, med regulering til Skanderupbækken samt til Ivers eng. For at få et større flow igennem Skanderupbækken, åbnes vandløbet på 2 strækninger, og der etableres 3 nye underføringer. På vandløbsstrækninger, hvor der ikke er ret stor højdeforskel på kronen af vandløbet og bebyggelse, etableres der volde for sikring mod oversvømmelse.

Der er indgået samarbejde med Skanderborg Andelsboligforening i forbindelse med planlægning af bassiner omkring område nær Skanderborg Realskole. Ligeledes er der indledt forhandlinger om opkøb af mere areal, som er nødvendigt for at etablere regnvandsbassiner. Opkøb af disse arealer finansieres af Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S i forbindelse med separatkloakering i områderne omkring Skanderupbækken, mens et areal overvejes opkøbt af kommunen. Dialoggruppen har, sammen med arkitektfirmaet Labland, gennemført en "åben tegnestue", hvor ideer fra borgermøde blev konkretiseret på dispositionsforslaget. Labland arbejder nu videre på færdiggørelse af det egentlige projektforslag, som skal samstemmes med borgerinput, myndighedsvejledninger samt den hydrauliske model.

Planlægningen og jordkøb pågår, og hovedprojektering forventes afsluttet midt i 2. kvartal 2020. Anlægsperioden løber frem til og med 2021.

Økonomi

Der orienteres om evt. købsmuligheder af jord til klimaprojekt og rekreativt område.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Plancher fra oplægget på mødet er vedlagt referatet.

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Klimatilpasningsprojekter, tidslinje og status pr juni 2019 - bilag til MPU 10092019

Plancher orientering om Klimatilpasning MPU 10092019.pptx

Punkt 162: Opfølgning på dialogmødet med Skanderborg Forsyning

13.00.00-A00-1-19

Resume

Miljø- og Planudvalget følger op på dialogmødet med bestyrelsen for Skanderborg Forsyning den 20. august 2019.

Sagsfremstilling

På dialogmødet aftalte bestyrelsen og udvalget en række ting til yderligere opfølgning. Administrationerne i Skanderborg Kommune og Skanderborg Forsyning

Separatkloakering

a. Handlingsplan – inkl. hvad der skal til fra politisk hold for at komme helt i mål med de ikke-kloakseparerede områder og de private husstande i de separerede områder.

Tidsplan

Status på separatkloakering, både de gamle og nye inkl. behov for ressourser. På MPU-møde september 2019.

Forsyningen er ved at udarbejde en saneringsplan med prioriterede indsatser. Der kan leveres en samlet handlingsplan i starten af 2020.

b. Kort over kloakseparering – plus vejledning i at se det online på netGIS

Vejledningen udsendes til MPU og bestyrelsen primo september 2019.

c. Redegørelse om vi kan gøre noget ved tilslutningsbidrag i byerne især ved byfortætning – areal kontra boligenheder (for at skaffe finansiering)

Et notat til MPU-møde november 2019.

d. Evt. noget om krav til håndtering af forsinkelse af vand på egen grund i nye lokalplaner? Fokus på, hvad vi kan gøre ved det

Et notat til MPU-møde november 2019.

e. Ledningskoordinering – skal kloakarbejde altid styre, hvornår der vejrenoveres?

Der udarbejdes et notat inden årets udgang, der beskriver regler og praksis på området.

Miljøpåvirkning

Tidsplan

a. Kom med forslag til kortsigtet og langsigtet løsning på Agnetevej, gerne dialogbaseret med lodsejere (og for områder med lignende problemer)

Forslag til løsninger præsenteres på MPU-møde i september 2019. Herefter kan der udarbejdes handlingsplan.

b. Kommunikation ved Agnetevej ved skybrud, og ved henvendelser (og med lodsejere i områder med lignende problemer)

Der leveres en kommunikationsplan inden årets udgang.

c. Kortlægning af hvor de store problemer er (inkl. overløbsbygværker) – og prioritering af dem

Der udarbejdes notat i december 2019.

d. Kommunikation med lodsejere i de områder, hvor der ofte er problemer – i koordination mellem kommunen og forsyningen. Der leveres en kommunikationsplan inden udgangen af 2019

e. Skarp på miljøpåvirkning ved egne byggerier (f.eks. befæstede arealer) Kan indgå i revision af politik for kommunalt byggeri.

Renseanlæg

a. Illustrere mængder på overfladeafstrømning sammenlignet med mængder fra renseanlæg Et notat til MPU-møde 2019.

b. Oplæg med alternative forslag til løsning af levetid på Ry renseanlæg (herunder centralisere i Skanderborg), alternative scenarier, (inkl. pris på at lede til Skanderborg) Et notat i december 2019.

c. Ditto for Hørning renseanlæg Et notat i december 2019.

Kommunikationsplan

a. Kommunikationsplan for information til lodsejerne En kommunikationsplan december 2019.

Der vedlægges notat, jf. a) under Miljøpåvirkning.

Dialog og høring

-

Indstilling

Koncernchefen for Teknik og Miljø indstiller,

- at Miljø- og Planudvalget følger op på dialogmødet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget tog oversigten over opfølgning på dialogmødet til efterretning.

Bilag

Notat om kloakforhold.pdf

Punkt 163: Meddelelser

00.01.00-A00-129-18

Sagsfremstilling

Der orienteres om udvalgte, aktuelle sager.

Beslutning

Der blev orienteret om følgende:

- henvendelse fra borger om oprensning af Lillesø
- henvendelse fra borgere i Alken om alternative vejføringer i forbindelse med kommende lokalplan
- møde med formanden for Vandrådet om indsatsplanerne
- møde med varmeplanchefen i Aarhus.

Miljø- og Planudvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 164: Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn - Opfølgning på høring og videre planproces

01.02.05-P16-8-17

Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til igangsættelse af udarbejdelse af Tillæg nr. 3 til Lokalplan 1013 – Lille Nyhavn, og som konsekvens af en igangsætning stillingtagen til aflysning af forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 og Kommuneplantillæg 16-18.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 16 den 21. december 2016, at Skanderborg Kommune på baggrund af grundejers høringssvar til kommuneplanforslaget tager initiativ til en dialog med bygherre om deres ønske om mulighed for en ekstra etage i Lille Nyhavn.

Økonomiudvalget besluttede den 14. marts 2018 på baggrund af anmodning fra grundejers rådgiver at igangsætte planlægning for en ekstra sjette etage på projektet Lille Nyhavn i Skanderborg Midtby.

Byrådet besluttede den 3. oktober 2018 at sende forslag til Kommuneplantillæg 18-16 og forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 - Lille Nyhavn samt miljørapport i høring.

Efter høringsfristen har ejeren af arealet meddelt, at der i stedet for et tillæg til lokalplanen med mulighed for en 6. etage ønskes et lokalplantillæg, der giver mulighed for boliger i stueetagen på byggeriet mod søen. En "fritvalgs-plan", hvor ejerne selv kan bestemme udstrækningen af boliger, butikker, restauranter og liberalt erhverv.

Projektområdet

Området ligger mellem Adelgade og søbredden af Skanderborg Sø og strækker sig fra Kvickly-grunden i nord til Emilievej i syd på en ca. 100 m lang strækning langs søen. Lokalplanområdet udgør ca. 0,75 ha. Terrænet er skrånende mod søen og er karakteriseret af plateauer og skrænter, hvoraf Adelgade og en tunge ud ved Kulturhuset udgør det øvre plateau, mens skrænten trækker sig tilbage mod nord og giver plads for et nedre plateau.

Projektområdets placering: [link](#)

Der er i dag en sammenhængende bebyggelse langs Adelgade. Bag denne 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. Grundene er udstykket som matrikler, der strækker sig fra Adelgade helt ned til søbredden. Det betyder, at der ikke er offentlig adgang til søen.

Lokalplan 1013 er udarbejdet i 2013 og muliggør bebyggelse i 5 etager. I stueetagen på byggeriet mod søen fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at "stueetagen skal primært anvendes til publikumsorienterede erhverv (butikker, serviceerhverv og lignende)". Øvrige etager kan anvendes til kontorer, klinikker og lignende liberale erhverv samt boliger.

Baggrunden for Lokalplan 1013 var et ønske om at udvikle og opføre et attraktivt byområde "Lille Nyhavn" med boliger og forskellige typer af erhverv i området mellem søen og den eksisterende randbebyggelse mod Adelgade. Derudover var der et ønske om at sikre sammenhæng mellem byen og søen, med kig mod søen gennem bebyggelsen, og adgang til de sønære arealer.

Hele lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinje for Skanderborg Sø i henhold til naturbeskyttelseslovens § 16.

Høringssvar

Der var ved indsigelsesfristens udløb indkommet 11 høringssvar til forslaget til lokalplantillæg nr. 1. Af vedlagte høringssvar fremgår bl.a., at byggeri i 6 etager er for højt og dominerende i forhold til naboerne, byen, søen/landskabet.

I forhold til naboerne anføres, at de påføres skygge, indbliksgener og for nogle også fratages udsigt. Dertil kommer i forhold til nærmeste naboer risiko for sætningsskader. Den nærmeste nabo – under 2 meter - til Lille Nyhavn er meget bekymret for sætningsskader, indbliksgener, skygger, dominans fra byggeriet og anfører, at den naboretlige tålegrænse overskrides.

I forhold til byen og søen/landskabet anføres, at byggeri i 6 etager er atypisk for og ude af harmoni med eksisterende bebyggelse i Skanderborg Midtby. Desuden vil det dominere de eksisterende bevaringsværdige bygninger langs Adelgade og påvirke byens historiske arv og miljø.

Det fremgår videre af høringssvarene, at der mangler indlevelse for byrum, sociale borgeroaser og respekt omkring placeringen i bymidten. Friarealer bliver trykkede, skyggefulde og baggårdsagtige.

Dilemma

Dilemmaet med ønsket om "fritvalgs-plan" for stueetagen er, at ideen med at udvikle og opføre et attraktivt byområde "Lille Nyhavn" med boliger og forskellige typer af erhverv i området mellem søen og den eksisterende randbebyggelse mod Adelgade, risikerer at bortfalde. Hvis der kommer boliger i hele stueetagen, mister området det liv og den karakter, som publikumsorienterede erhverv vil tilføre området, og området ændres fra byområde til boligområde. Muligheden for offentlig adgang til de sønære arealer vil stadig være gældende, men brugen vil formentlig blive mindre, hvis der ikke er publikumsorienterede erhverv i området.

Over for dette står, at området ikke bliver attraktivt, såfremt der ikke er efterspørgsel nok efter lokaler til publikumsrelaterede erhverv, og der så bliver tomme lokaler. Endvidere vil det imødekomme indsigelser mod Tillæg nr. 1 til lokalplanen, såfremt der ikke gives mulighed for 6. etage.

Anbefaling

Høringssvarene og ejerens meddelelse giver administrationen anledning til at anbefale, at forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 og Kommuneplantillæg 16-23 aflyses, og at der igangsættes udarbejdelse af forslag til Tillæg nr. 3 med henblik på imødekommelse af ejerens ønske. Ændringen kan rummes inden for den eksisterende kommuneplanramme og det vurderes at ligge inden for rammerne af den dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 - søbeskyttelseslinje, der i juli 2017 er meddelt til etablering af projekt "Lille Nyhavn".

Såfremt Byrådet ikke ønsker at imødekomme ønsket om at igangsætte Tillæg nr. 3 og som konsekvens heraf aflysning af forslag til Tillæg nr. 1 og Kommuneplantillæg 16-18, så anbefaler administrationen, at stillingtagen til høringsvar og endelig vedtagelse af Tillæg nr. 1 og Kommuneplantillæg 16-18 afventer et nyt dagsordenspunkt.

Dialog og høring

Et evt. forslag til Tillæg nr. 3 til Lokalplan 1013 skal i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 1013 aflyses
- at forslag til Kommuneplantillæg nr. 16-18 aflyses
- at der igangsættes udarbejdelse af Tillæg nr. 3 til Lokalplan 1013.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Samlede høringsvar

Punkt 165: Lokalplan 1136 – Boliger vest for Nørregade, Låsby – Forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-30-17

Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til om vedlagte forslag til Lokalplan 1136 skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Grundejer har anmodet om igangsætning af planlægning for et mindre, blandet boligområde vest for Nørregade i Låsby. Miljø- og Planudvalget besluttede den 21. juni 2018 at sætte planlægningen i gang.

Projektområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,9 ha og er beliggende i den nordlige kant af Låsby. Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal vest for Nørregade. Området anvendes i dag primært til jordbrugsformål, mens en mindre del mod vest er naturområde. Området er beliggende i landzone, men overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Området afgrænses med Nørregade og de bagvedliggende bebyggelser ved Grønnegade og ved Dammen mod vest, og grænser op til naturområde og Langvad Bæk mod øst og til landbrugsområder mod nord og syd.

Terrænet i områdets østlige del er relativt fladt i den østlige del, men terrænet i den vestlige del falder mere stejlt ned mod Langvad Bæk.

[Link til projektområdet i Google Maps](#)

Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanområdet er sammenfaldende med kommuneplanramme 51.B.13, som udlægger området til boliger i op til 2 etager og 8,5 meter. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forslag til lokalplan

Med lokalplanen gives der mulighed for at anvende området til forskellige boligtyper med hhv. fritliggende parcelhuse, samt dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende.

Delområde I mod øst udlægges til tæt-lavt byggeri med op til 8 boliger, der skal opføres efter en samlet plan, som en ensartet og sammenhængende bebyggelse i maks. 1 etage. Delområde II og III i områdets centrale del, udlægges til åben-lavt byggeri med op til 13 fritliggende parcelhuse i maks. 2 etager på grunde over 700 m². Placeringen af delområder til bebyggelse sikrer, at der fortsat vil være kig til Låsby Kirke fra Nørregade.

For at tilpasse bebyggelsen til det skrånende terræn er der fastlagt bestemmelser om terrænregulering. For delområde III er der ud fra en vurdering af terrænforholdene fastlagt niveauplaner, med mulighed for at bebyggelse kan opføres i forskudte planer, tagterrasse og/eller med parterre.

Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag.

Fraskrivelseserklæring (§ 47a)

Lokalplanen overfører areal, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone. Ejeren kan inden for fire 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 vist at lokalplanforslaget tager de nødvendige forholdsregler i forhold til at sikre hensynet til landskab, terræn og kirkeindsigt. Miljøscreeningen har ikke medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering. Miljøscreeningen indgår om bilag i lokalplanforslaget.

Dialog og høring

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. 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

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Lokalplan 1136 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
- at der forud for lokalplanens endelige vedtagelse skal indhentes en fraskrivelseserklæring i henhold til planlovens § 47a.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

LP 1136 Nørregade Låsby forslag

Punkt 166: Kommuneplantillæg 16-26 og Lokalplan 1155 – Etageboliger ved Vesterskovvej, Skanderborg og miljørapport - Forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-9-19

Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til, om vedlagte forslag til Kommuneplantillæg 16-26, forslag til Lokalplan 1155 og miljørapport skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Skanderborg Andelsboligforening har anmodet om igangsætning af planlægning for etageboliger ved Vesterskovvej i Skanderborg. Byrådet besluttede den 26. juni 2019 at igangsætte en foroffentlighedsfase. Økonomiudvalget besluttede den 28. august 2019 at indstille til Byrådet, at planlægningen igangsættes. Sagen fremsættes med forbehold for Byrådets endelige beslutning vedrørende igangsætning af planlægningen (sagen behandles på Byrådets møde den 4. september 2019).

Baggrund for planlægningen

I 2016 vandt Skanderborg Andelsboligforening (SAB) et udbud af det kommunalt ejede område vest for Sundhedscentret i Skanderborg, og med udgangspunkt i vinderprojektet blev planlægningen igangsat. Lokalplan 1121 og Kommuneplantillæg 16-06 med tilhørende miljøvurdering blev endeligt vedtaget i december 2017, hvorefter en række naboer indgav en klage. Planklagenævnet afgjorde, at planprocessen skulle have omfattet en foroffentlighedsfase efter planlovens § 23 c, og har på den baggrund ophævet planlægningen. Klagerne har ikke fået medhold i de øvrige klagepunkter.

Ophævelsen af planlægningen medfører, at det planlægningsmæssige grundlag for købsaftalen mellem SAB og Skanderborg Kommune ikke længere er til stede. Der er derfor behov for ny planlægning for udbudsprojektet, såfremt Byrådet fortsat ønsker, at SAB skal kunne gennemføre deres projekt med almennyttige boliger.

I forhold til den forrige planlægning er det nye forslag til kommuneplantillæg og lokalplan opdateret på flere punkter, herunder yderligere mulighed for parkering, nærmere bestemmelser om altaner og vinduer samt nedjustering af bebyggelsesprocent for delområde A.

Projektområdet

Lokalplanforslaget omfatter matrikel 1an og 1x, Skanderborg Markjorder. Adresserne Vesterskovvej 4A-D og 6A-B har tidligere været anvendt til sygehusformål. De fleste af bygningerne er i dag nedrevet. I bygningen Vesterskovvej 4A er der i dag indrettet mindre boliger til flygtninge og lignende formål. Adressen Vesterskovvej 8 har tidligere været en enfamiliebolig, som i dag er ejet af SAB og er nedrevet.

[Link til projektområdet i Google Maps](#)

I umiddelbar nærhed til projektområdet ligger mod nord og vest flere enfamilieboliger i 1-2 plan, etageboliger i 2-3 plan, mod syd Sundhedshuset, Plejecentret Møllehjørnet og mod øst en etagebygning ejet af SAB med 16 almennyttige lejligheder.

Forslag til kommuneplantillæg

Området omkring Sygehusvej er udpeget i Kommuneplan 16 til fortætning og omdannelse med mulighed for højt byggeri som et led i ønsket om byfortætning af Skanderborg midtby. Der er fastlagt en række retningslinjer for, hvordan omdannelsen og fortætningen skal foregå. Retningslinjerne fastlægger blandt andet følgende:

- Området vest for Sygehusvej er egnet til højt byggeri, da området i forvejen rummer bygninger i stor skala. Skyggegener vurderes at kunne minimeres med hensigtsmæssig placering af ny bebyggelse.
- Parkering bør ske på Møllegades parkeringsplads via indbetaling til Skanderborg Kommunes parkeringsfond - med henblik på realisering af parkeringsdæk eller -hus.
- Stisystemer gennem området skal være mere synlige og inviterende og f.eks. indeholde sanse- og oplevelseszoner. Stisystemet kan være med til at skabe en sammenhængende grøn forbindelse fra midtbyen mod de grønne områder omkring Sølund, Svanesø og Døjsø.

Projektområdet ligger i dag inden for kommuneplanramme 10.O.06, der udlægger området til offentlige formål (matrikel 1an) og kommuneplanramme 10.BE.11, der udlægger området til blandet bolig og erhvervsformål (matrikel 1x).

Forslag til lokalplan

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger fordelt på tre bygninger i op til 5 etager. Boligerne vil medføre en væsentlig fortætning af området som et led i Byrådets strategi for Skanderborg by og i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet vil være 145.

I lokalplanens bestemmelser er der arbejdet med flere parametre for at mindske påvirkningen af omgivelserne:

- Bygningerne skal orienteres langs med Vesterskovvej af hensyn til at sikre mindst mulige skyggegener for de omkringliggende naboboliger og opholdsarealer, samtidig med at området fortættes.
- Der skal være afstand mellem de enkelte blokke for at tillade sollys og indkig fra/udkig til omgivelserne.
- Derudover er der lagt vægt på at sikre en materialemæssig sammenhæng med de øvrige bygninger inden for karréen i form af fællesnævneren rød tegl som et væsentligt element i facadeudtrykket. Det mindsker samtidig synligheden af det høje byggeri på afstand.
- Endelig skal den øverste etage trækkes tilbage for at give en mindre markant afslutning på bygningerne og reducere den oplevede bygningshøjde.

Der lægges i lokalplanen vægt på at styrke den gennemgående stiforbindelse mellem Sygehusvej, Vesterskovvej og Sundhedscentret.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere parkeringspladser på matrikel 1x og i den nordlige ende af matrikel 1an i et sammenhængende parkeringsområde. Handicapparkering kan dog placeres andre steder i delområdet, så længe de ikke er i konflikt med andre anvendelser.

SAB oplyser, at der p.t. projekteres med 68 lejligheder i alt, hvoraf 34 er familieboliger og 34 er mindre boliger velegnede til flygtninge (alle tal er med forbehold, da projekteringen ikke er afsluttet). Ca. 25 af sidstnævnte lejligheder er mindre end 45 m². Jf. Økonomiudvalgets beslutning den 12. oktober 2016 (i forbindelse med de indledende arbejder med

projektet) er flygtningeboliger af den størrelse undtaget parkeringskravet. Denne type lejligheder er fleksible, og kan omdannes til 3-4-værelses lejligheder. Sker dette træder parkeringskravet på 1 p-plads pr. bolig i kraft.

Som følge af det nuværende projekts udformning stiller lokalplanforslaget krav om 39 p-pladser. Det forventes, at der kan oprettes minimum 43 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Med projektets nuværende sammensætning af boligtyper, forventes der således ikke at være behov for at indbetale til parkeringsfond.

Såfremt den normale parkeringsnorm skulle følges, ville parkeringskravet være 51 pladser til det fulde byggeri, idet havldelen af boligerne kun afkaster krav om 0,5 p-plads pr. bolig.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen Vesterskovvej 4A har en SAVE-bevaringsværdi på 4 (middel bevaringsværdi). Med lokalplanforslaget lægges der op til en bevaring af bygningen, dog med mulighed for opdateringer, så længe de foretages i respekt for bygningens udtryk.

Den nuværende transformerstation i den sydlige ende af lokalplanområdet har en SAVE-bevaringsværdi på 5 (middel bevaringsværdi). Lokalplanforslaget giver mulighed for at bevare eller flytte transformerstationen.

Miljørapport

Der er med henvisning til lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering, idet planforslagene kan have en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår skyggegener og indbliksgener for de nærmeste naboer og funktioner i nærområdet. Der er derfor udarbejdet en miljørapport.

Miljørapporten viser, at der for visse naboboliger vil være væsentlige gener i form af skyggekast og indbliksgener. Særligt i forårs- og efterårsmånederne kan naboer mod nord og vest opleve skyggepåvirkninger, som er væsentlige. Det vil også særligt være naboer mod nord og vest, der vil opleve indbliksgener, som for nogles tilfælde vil være væsentlige.

Naboboliger mod øst (mod Sygehusvej) vil opleve en påvirkning, men på grund af den større afstand vil påvirkningen ikke være væsentlig. Sundhedshusets funktioner vil ligeledes kunne opleve skyggekast og indbliksgener, som dog - idet bygningen ikke anvendes til beboelse - ikke vurderes at være væsentlige.

Der er i miljørapporten ikke foreslået særskilte overvågelsestiltag. Miljørapporten indgår som bilag i lokalplanforslaget.

Dialog og høring

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. 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 kommuneplantillægget er 8 uger, idet der er tale om mere end en mindre ændring i kommuneplanens rammedel. Som følge heraf bør høringsfristen for lokalplanen fastsættes til 8 uger.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Kommuneplantillæg 16-26 og forslag til Lokalplan 1155 med tilhørende miljørapport offentliggøres og sendes i 8 ugers høring.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at forslag til Kommuneplantillæg 16-26 og forslag til Lokalplan 1155 med tilhørende miljørapport offentliggøres og sendes i 8 ugers høring
- at der afholdes et hørings-bogermøde i offentlighedsfasen den 12. november 2019.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Forslag til KPT 16-26 og LP1155 inkl. MV 03.09.2019_low

Punkt 167: Lokalplan 1150 – Daginstitution ved Dyrehaven, Sølund - Høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-34-18

Resume

Forslag til Lokalplan 1150 har været sendt i fire ugers høring. Høringsfristen er nu udløbet. Da der er kommet væsentlige indsigelser, anmodes Byrådet om at tage stilling til de indkomne høringssvar og til endelig vedtagelse af planen.

Sagsfremstilling

Skanderborg Kommune har anmodet om igangsætning af planlægning for en integreret daginstitution i området nord for Dyrehaven ved Sølund. Byrådet besluttede den 29. maj 2019 at sende forslag til Lokalplan 1150 i høring.

Projektområdet/baggrund

Lokalplanområdet er placeret vest for landsbyen Sølund i den sydvestlige del af Skanderborg by og udgør et areal på ca. 1,3 ha. Mod syd afgrænses området af vejen Dyrehaven, mod vest af fredskov og mod nord og øst af Landsbyen Sølund. Området er kendetegnet ved beliggenheden i dalstrøget tæt ved Skanderborg Sø med by, skov og natur og som en del af den historiske Skanderborg Dyrehave.

Området fremstår overvejende med skovbevoksning, der omfatter en del store nåle- og løvfældende træer. I den nordlige del af området er der etableret et parklignende areal, indrettet med forskelligt inventar til udendørsaktiviteter, herunder gyngestativ, højbede, en hytte, et mindre skur m.m.

[Se projektområdet i Google Maps](#)

Høringssvar

Der er indkommet et høringssvar fra Skanderborg Festivalklub. Høringssvar og høringsnotat med administrationens bemærkninger til høringssvaret er vedlagt.

Af høringssvaret fremgår, at der i nærområdet til lokalplanområdet foregår mange og væsentlige aktiviteter, som er enten nødvendige eller vigtige for afviklingen af Smukfest. Overordnet kan aktiviteterne falde ind under tre overskrifter:

1. Trafikale forhold

I perioden fra uge 25 til og med uge 33 er der øget trafikal aktivitet i området, herunder tung trafik til og fra byggepladser, beredskabskontor og shuttlebusser. Dertil er der en stor mængde af gående trafik i området i selve festivalperioden i uge 32.

I forhold til de trafikale udfordringer vurderer administrationen, at der kan findes løsninger, som sikrer sameksistens mellem festival og daginstitution i den pågældende periode. Løsningerne kan være af forskellig karakter og omfang alt efter perioden, behovet og trafikmængden.

2. Støjforhold

Skanderborg Festivalklub ønsker overordnet at gøre opmærksom på, at der i ugerne 25 til og med 33 er en stor byggeplads på modsatte side af Dyrehaven/Horsensvej. Uge 32 er med fem dages festivalafvikling fra og med onsdag til og med søndag. Festivalens fremtid er afhængig af opretholdelsen af disse aktiviteter.

Administrationen har bestilt en undersøgelse udført af NIRAS, som har beregnet støjniveauet som følge af den øgede aktivitet i området under opbygning og nedtagning af festivalen. Beregningen viser, at der i lokalplanområdets sydøstlige hjørne kan forekomme et støjniveau lidt over 50 dB(A). Området er sammenfaldende med areal udlagt til parkerings- og vejformål, som ikke er følsom arealanvendelse. Ved bygninger og opholdsarealer ligger støjniveauet under den vejledende støjgrænser ved børnehaver på 50 dB(A).

Selve afviklingen af festivalen vil påvirke daginstitutionen støjmæssigt, og vil i perioder hvor der spilles musik på scenerne ligge over den anbefalede grænseværdi. Fordi aktiviteterne er midlertidige, og fordi de meget støjende aktiviteter primært afvikles uden for daginstitutionens åbningstid, har administrationen vurderet, at påvirkningen er acceptabel. Embedslægen har været konsulteret herom, og dennes vurdering af sammenfaldende med administrationens vurdering.

3. Konsekvens for nuværende overnatningsfaciliteter

Festivalen etablerer camping i såkaldt Hotelt på græsarealerne i tilknytning til Pavillon 3, 4 og 5 og på græsarealerne langs Sølundvej mod Vestergade. Den eksisterende lejekontrakt med Sølund løber til efter festivalen 2019 og forventes forlænget. Dertil er lokalplanområdet sammenfaldende med et område til sovevogne, der primært benyttes af forskellige nøglepersoner i festivalens afviklingsperiode.

Lokalplanen ændrer ikke ved de grønne arealer mellem Sølund-pavillonerne, og der vurderes fortsat at være mulighed for at tilbyde handicapcamping her. Op mod 26 sovevogne vurderes at være omfattet af lokalplanområdet, og vil i fremtiden skulle placeres et andet sted, medmindre der kan indgås direkte aftale med daginstitutionen.

Lokalplanen peger ikke på en bestemt placering af et fremtidigt regnvandsbassin, men terrænet lægger op til en placering nord for lokalplanområdet, hvor Smukfest benytter arealerne til Hotelt-pladser. Skanderborg Festivalklub gør opmærksom på, at Byrådet har netop godkendt udvidelse af scenepladsen (flytning af bøgescenerne) og dermed givet mulighed for flere besøgende, som igen betyder øget behov for overnatning.

Smukfest og Skanderborg Forsyning har været inddraget i dialog med henblik på at finde en placering, der ikke begrænser Hotelt-områderne, og der er pågående dialog og undersøgelse af en sådan konkret placering. Skulle det alligevel vise sig umuligt at skåne teltpladserne, kan det pågældende regnvandsbassin have betydning for ca. 20-25 telte omfattet af fremtidige lejekontrakter for Sølund-området.

Forslag til ændringer som følge af hørings svar og øvrige forhold

Sammenfaldende med høringsperioden for lokalplanforslaget besluttede styregruppen for daginstitutionen, at man allerede på nuværende tidspunkt ønskede at indarbejde en eventuel udvidelse af daginstitutionen. Den endelige beslutning herom afventer budgetforhandlingerne for Budget 2020.

Lokalplanforslaget viste i forvejen mulighed for udvidelse, men uden at kende omfanget, og dermed tage nærmere stilling til de ekstra parkeringspladser, udvidelsen måtte medføre. På baggrund af styregruppens beslutning har det været muligt at fastlægge omfanget, og dermed det øgede parkeringskrav.

Desuden har det vist sig, at det ikke er muligt at leve op til de skærpede krav til energiklasse, som Skanderborg Kommunes bygninger skal opføres i, uden mulighed for at anvende solpaneler på facaden. Lokalplanforslaget gav ikke mulighed for solpaneler af hensyn til bygningens visuelle fremtoning og placering tæt på fredskov. På baggrund af nærmere undersøgelser vurderer administrationen, at det kan tillades, at et areal på op til 60 m² på tagfladen etableres som solpaneler, såfremt de ikke er synlige ved færdsel på terræn.

Der foreslås følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser:

1. § 1: Formålsbestemmelse om mulighed for senere udvidelse udgår, idet projektet er udvidet i perioden mellem lokalplanforslag og endelig vedtagelse.
2. § 6.5 ændres fra "Tage skal udformes som grønne tage. Sekundære bygninger kan også udføres med tag i sort tagpap." til "Tage skal udformes som grønne tage. Dog kan op til 60 m² af tagfladen på primær bebyggelse udføres som solpaneler. Sekundære bygninger kan også udføres med tag i sort tagpap."
3. § 6.8 ændres fra "Der må ikke opsættes solpaneler" til "Solpaneler skal integreres i bygningens arkitektur, og må højst gives en hældning på 15 grader. Solpaneler må ikke være synlige ved færdsel på terræn."
4. Parkeringskrav for almindelige biler øges med 7 p-pladser til i alt 62 (ingen yderligere handicap-pladser).
5. Parkeringskrav for cykler øges med 8 pladser til i alt 36.

Som konsekvens heraf tilrettes redegørelsesteksten i overensstemmelse hermed.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Lokalplan 1150 vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - § 1: Formålsbestemmelse om mulighed for senere udvidelse udgår, idet projektet er udvidet i perioden mellem lokalplanforslag og endelig vedtagelse.
 - § 6.5 ændres fra "Tage skal udformes som grønne tage. Sekundære bygninger kan også udføres med tag i sort tagpap." til "Tage skal udformes som grønne tage. Dog kan op til 60 m² af tagfladen på primær bebyggelse udføres som solpaneler. Sekundære bygninger kan også udføres med tag i sort tagpap."
 - § 6.8 ændres fra "Der må ikke opsættes solpaneler" til "Solpaneler skal integreres i bygningens arkitektur, og må højst gives en hældning på 15 grader. Solpaneler må ikke være synlige ved færdsel på terræn."
 - Parkeringskrav for almindelige biler øges med 7 p-pladser til i alt 62 (ingen yderligere handicap-pladser)
 - Parkeringskrav for cykler øges med 8 pladser til i alt 36.
 - At redegørelsen konsekvensrettes i overensstemmelse med ovenstående, samt opdateres med nyeste viden om støjforhold jf. undersøgelse.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

1 Høringssvar fra Skanderborg Festivalklub

Høringsnotat_LP1150

Lokalplan nr. 1150 endelig vedtagelse_30.08.2019_low

Punkt 168: Lokalplan 1141 – Hjorts Allé, etape II, Virring - Høringssvar og endelig vedtagelse

01.02.05-P16-27-17

Resume

Høringsfristen for 6 ugers offentlig høring af forslag til Lokalplan 1141 - Hjorts Allé etape II, Virring er udløbet. Da der er kommet væsentlige indsigelser, anmodes Byrådet om at tage stilling til de indkomne høringssvar og til endelig vedtagelse af planen.

Sagsfremstilling

Ejeren af området har anmodet om igangsætning af planlægning for etape II af et boligområde i den sydligste del af Virring. Miljø- og Planudvalget besluttede den 6. marts 2018 at sætte planlægningen i gang. Byrådet besluttede den 29. maj 2019 at sende forslag til lokalplan i høring.

Projektområdet/baggrund

[Kort over lokalplanområde_Hjorts Allé](#)

Lokalplanområdet ligger som en del af en helhedsplan for boligområdet ved Hjorts Allé i den sydligste ende af Virring. Første etape blev planlagt i 2011 og er næsten udbygget. Dette lokalplanforslag kan muliggøre, at den sidste del af helhedsplanen kan realiseres.

Området er ca. 4,9 ha. og kan rumme ca. 28 åben-lav og ca. 10 tæt-lav boliger. Boligerne kan i følge lokalplanforslaget opføres i 2 etager i op til 8,5 meter.

Høringssvar

Der er indkommet 20 høringssvar. Alle høringssvar og et samlet høringsnotat med administrationens bemærkninger til høringssvarene er vedlagt.

Af høringssvarene fremgår især bemærkninger omkring lokalplanens mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meter. Derudover omhandler de fleste høringssvar på følgende emner:

- at kommende byggeri vil give indbliksgener, skyggegener, skabe værdiforringelser, fratage udsigt og natur
- at lokalplanforslaget er i modstrid med eksisterende servitutter for Skovkildeparken (naboområde øst for lokalplanen)
- at lokalplanforslagets mulighed for bebyggelse vil skille sig ud fra eksisterende bygningsmasse i Virring
- at området skal vejbetjenes anderledes
- at der mangler kapacitet i daginstitutioner i Virring
- at lokalplanens regnvandsbassin skal placeres anderledes
- at forslagens høringsperiode var i sommerferien.

To forskellige muligheder til endelig lokalplan

Efter høringsperioden har administrationen været i dialog med en borger som repræsentant for Borgerforeningen Virring samt med udvikler af lokalplanområdet. Af dialogen om høringssvarene er der kommet to forskellige muligheder for at vedtage lokalplanen endeligt. Den ene er at efterkomme borgerforeningen og det andet er at efterkomme udviklers ønske. Nedenfor er de to muligheder beskrevet.

1. Administrationen har efter endt høring været i dialog med en borger, der på vegne af borgerforeningen Virring, har fremsendt forslag om, at lokalplanforslagets yderste række af bebyggelse mod nordøst (mod Skovkildeparken) holdes i et plan, samt at ni boliger mod syd kan udnyttes til parterre (en etage, der graver sig ind i skrænten). Se vedlagte kort fra Borgerforeningen Virring.

2. Udvikler af arealet ønsker at imødekomme naboernes høringssvar og foreslår, at der på lokalplanens østligste grunde indlægges en byggelinje 10 meter fra grundenes østskel, indenfor denne byggelinje må der kun må opføres byggeri i en etage. Hermed bliver afstanden fra naboernes skel til evt. 2 etages byggeri min. 15 meter (pga. stien), hvilket udvikler mener er langt mere, end man sædvanligvis kan påregne i et åben-lavt boligområde. Dertil kommer, at maks. højden på de berørte parceller kan nedsættes fra 8½ meter til 7 meter over terræn/niveauplan. Se vedlagte kort fra udvikler.

Samlet anbefaling

Forslag 1 fra borgerforeningen begrænser helt muligheden for to etagers boliger indenfor lokalplanens yderste grunde mod øst. Forslaget virker uhensigtsmæssig i forhold til placeringen af boliger, hvor det skrånende terræn kan udnyttes til parterre (en etage, der graver sig ind i skrænten/delvis kælder). Forslag 1 angiver et mindre område på 9 boliger, hvor parterre kan være en mulighed. Administrationen vurderer, at dette bør være en generel mulighed i lokalplanen, da terrænet flere steder end det forslåede i forslag 1 egner sig til dette.

Forslag 2 fra lokalplanansøger imødekommer naboerne på Skovkildeparken ved at nedskrive bygningshøjden til maks. 7 meter og samtidig foreslå en byggelinje på 10 meter, hvor indenfor der kun kan opføres bebyggelse i 1 etage. Dette gælder for den yderste række grunde mod Skovkildeparken. Administrationen vurderer, at der er tilpas afstand mellem det eksisterende boligområde på Skovkildeparken og kommende boligerne i lokalplanområdet, så der undgås gener, da der er 5 meters afstand (sti og græsabat) mellem de nærmeste grunde på Skovkildeparken og lokalplanforslagets grunde. Når udvikler ønsker at i mødekomme naboer i Skovkildeparken, vurderer administrationen, at forslag 2 vil være mest hensigtsmæssig.

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget rettes til efter forslag 2.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Lokalplan 1141 vedtages endeligt med udviklers foreslåede ændringer (forslag 2) som beskrevet herunder
 - tilføjelse til bestemmelse vedrørende bebyggelsens omfang og placering § 5.3 fra: "Bygninger til beboelse må opføres i op til 2 etager i en maks. højde på 8,5 meter, inklusiv tagterrasse, men eksklusiv parterre. Dog må der på grunde med flere niveauplaner kun opføres bebyggelse i 1 plan på den del af grunden med det højeste niveau." til "Bygninger til beboelse må opføres i op til 2 etager i en maks. højde på 8,5 meter, inklusiv tagterrasse, men eksklusiv parterre. På de yderste række grunde mod øst må bygninger til beboelse dog kun opføres i en maks. højde på 7 meter, som vist på kortbilag 2. På grunde med flere niveauplaner må der kun opføres bebyggelse i 1 plan på den del af grunden med det højeste niveau."

- tilføjelse af ny bestemmelse om byggelinje, § 5.4: "På lokalplanområdets yderste række grunde mod øst udlægges en byggelinje 10 meter fra grundenes østskel. Indenfor denne byggelinje må der kun opføres byggeri i en etage."
- tilføjelse til § 5.14 fra: "Der fastlægges niveauplaner inden for delområde III i forbindelse med udarbejdelse af byggeprojektet" til: "Der fastlægges niveauplaner inden for delområde III i forbindelse med udarbejdelse af byggeprojektet. Ved fastlæggelse af niveauplaner tages udgangspunkt i de naturlige koter på arealet, som vist på bilag 4"
- tilføjelse til redegørelsestekst side 8: "Lokalplanen giver mulighed for etablering af tagterrasse. Af hensyn til indbliksgener kan tagterrasserne ikke opføres nærmere skel end 5 meter."

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at tiltræde indstillingen fra direktør Frederik Gammelgaard.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Forslag til bebyggelsesplan fra udvikler ifbm endelig vedtagelse

Høringsnotat vedrørende forslag til lokalplan nr. 1141_20190902

Hørings svar samlet

Forslag til lokalplan 1141

Forslag til bebyggelse fra Borgerforeningen Virring

Punkt 169: Lokalplan 1149 og Kommuneplantillæg 16-23 - Stilling Kirkevej - Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-5-18

Resume

Høringsfristen for forslag til Kommuneplantillæg 16-23 og Lokalplan 1149 for et erhvervsområde ved Stilling Kirkevej er udløbet, og Byrådet anmodes om at tage stilling til de indkomne høringssvar og til endelig vedtagelse af planerne. Sagen er genoptaget med supplerende oplysninger vedr. trafikale forhold.

Sagsfremstilling

Bestseller har anmodet om igangsætning af planlægning for udvidelse af eksisterende kontorerhverv på Stilling Kirkevej 4-10 i Stilling. Miljø- og Planudvalget besluttede den 21. juni 2018 at sætte lokalplanlægningen i gang. Under udarbejdelse af denne viste der sig behov for også at udarbejde et mindre kommuneplantillæg. Byrådet besluttede den 27. marts 2019 at sende forslag til Kommuneplantillæg 16-23 og Lokalplan 1149 i høring.

Link til [området](#).

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre det maksimale etageantal fra 1,5 til 2. I den eksisterende kommuneplanramme er bygningshøjden fastsat til maksimalt 8,5 m, og ændringen i etageantal ændrer ikke herpå.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udbygning af eksisterende kontorerhverv på Stilling Kirkevej 4-10. Det er endvidere formålet at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsporg, der indgår i et godt samspil med den eksisterende bebyggelse samt til det omkringliggende landskab.

Miljø- og Planudvalget vedtog i forbindelse med behandling af lokalplanforslaget, at der skal undersøges muligheder for en ny vejforbindelse fra Stilling Kirkevej til rute 170. Da lokalplanforslaget blev udarbejdet, var det virksomhedens hensigt, at byggeriet skulle sættes i gang umiddelbart efter den endelige vedtagelse af planen, men det er ikke længere hensigten. Virksomheden er derfor for nuværende ikke interesseret i anden vejforbindelse.

I indeværende år og næste år har Vej og Trafik et arbejde i gang med at vurdere trængslen på rute 170 - landevejen gennem Skanderborg, Stilling og Hørning. Her bliver der set på hvert kryds og lavet vurderinger af, hvordan kommunen bedst ruster vejnettet til fremtidens trafikmængder.

Høringssvar

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

Af høringssvarene fremgår bl.a. indsigelse på grund af, at mulighederne for udvidelse af virksomheden vil forøge trafikken dels i krydset Stilling Kirkevej/Århusvej, som opleves problematisk allerede i dag, og dels trafikgener og trafikstøj gennem villakvarter. Endvidere er der bemærkninger til, at byggeriet vil medføre, at udsigter forsvinder for omkringboende, samt at byggeriet vil ændre på byens eksisterende linjer.

Vej og Trafik har vurderet andelen af trafik på stedet tillagt det antal biler, som forventes at være henholdsvis ind- og udkørende som følge af de udbygningsmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for. Det er vurderet, at der for nuværende ikke er behov for signalregulering eller anden ombygning. Vej og Trafik vurderer løbende kryds i kommunen for at være klar med nødvendige udbygninger. I morgen- og eftermiddagsspidsstimen vil der på steder i de større kryds i kommunen være kødannelse, hvilket er normalt forekommende i større kryds i større byer.

I forbindelse med udlæg af byggefelter i lokalplanen er der arbejdet med udgangspunkt i landskabets karakter, hvorfor byggeriet trapper ned mod søen, og således at der sikres to udsigtslinjer fra Stilling Kirkevej til søen.

Høringssvarene giver administrationen anledning til at indstille, at Aura Energi ændres til Dinel A/S.

Supplerende sagsfremstilling til Miljø- og Planudvalget den 10. september 2019:

Rute 170, Århusvej, er under løbende observation, og der vil blive udarbejdet en analyse af krydsene på strækningen, herunder også krydsene ved Stilling Kirkevej og Industrivej. Den gennemsnitlige trafikmængde på Århusvej er ca. 8.500 køretøjer pr. døgn, mens det på Stilling Kirkevej er ca. 700 køretøjer pr. døgn (uden den påtænkte udbygning af Bestseller). Der kan i korte periode ske kødannelse morgen og eftermiddag. Kødannelse i kortere perioder kan normalt accepteres, men længerevarende kø eller kø med betydende tilbagestuvning bør undgås, da det kan medføre trafiksikkerhedsmæssige udfordringer og risikobetonede fremkørsler.

Mulige løsninger til forbedret trafikafvikling i området kan være følgende:

1. Trafikstyret signalregulering af krydset ved Stilling Kirkevej. Løsningen vil også give mulighed for etablering af signalregulerede fodgængerfelter, så blandt andet fodgængere til og fra buslommerne gives god, sikker og tryk passage af Århusvej. Politiet skal dog give samtykke til etablering af nyt signalanlæg, da der er særlige vilkår for etablering heraf. Det skal bemærkes, at der i dag er ringe oversigt for bilister fra Stilling Kirkevej mod Cortinavej og dette bør forbedre, hvis trafikmængden øges på Stilling Kirkevej.
2. Etablering af et trafikstyret, signalreguleret kryds ved Industrivej, idet den nuværende stiforbindelse mellem Århusvej og Gammel Kirkevej ændres til en egentlig, og primær adgangsvej til området. Løsningen vil samtidig forbedre trafikafviklingen fra Industrivej. Forslaget forudsætter dog, at der arealerhverves til vejforlængelse mod Århusvej og at der etableres venstresvingbaner på Århusvej. Gammel Kirkevej, matr. nr. 9u, 23, 13a, 13d og 2b vil opleve en væsentlig trafikstigning. Det nuværende kryds ved Stilling Kirkevej/Bjertrupvej kan forblive uændret, men vil blive aflastet. Også ved dette forslag forbedres fodgængernes fremkommelighed, sikkerhed og tryghed. Der er direkte udkørsel fra boliger til Gammel Kirkevej, hvilket er en udfordring for denne løsning.
3. Evt. ny vejadgang mellem Århusvej og Stilling Kirkevej umiddelbart vest for kirken. Forslaget forudsætter arealerhvervelse og etablering af venstresvingsspor på Århusvej. Bygrænsehellen på Århusvej skal måske flyttes mod øst. Om der her er behov for signalregulering må bero på en nærmere analyse. Vejanlæg tæt på en kirke er problematisk.

Dialog og høring

Borgerinddragelse er sket efter planlovens bestemmelser, dvs. med direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på kommunens hjemmeside. Derudover har der været indrykket henvisningsannonce i Uge-Bladet. Høringsfristen var 8 uger.

Bygherre har efter administrationens oplysninger været i løbende dialog med naboer i området under planlægningsprocessen.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Kommuneplantillæg 16-23 vedtages endeligt uden ændringer
- at forslag til Lokalplan 1149 vedtages endeligt med ændring af 'Aura Energi' til 'Dinel A/S'.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 10. september 2019, pkt. 168:

Sagen blev udsat.

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 13. august 2019, pkt. 127:

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at sagen genoptages.

Bilag

Alle høringssvar

Høringsnotat - Forslag til lokalplan 1149 og kommuneplantillæg 16-23

Punkt 170: Lokalplan 1151 – Midtfasen - Kildebjerg Ry – Forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-4-16

Resume

Byrådet anmodes om at tage stilling til, om vedlagte forslag til Lokalplan 1151 skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Kildebjerg Ry A/S har anmodet om igangsætning af planlægning for boligområde Midtfasen i Kildebjerg. Miljø- og Planudvalget besluttede den 7. maj 2019 at sætte planlægningen i gang.

Projektområdet

Kildebjerg Ry A/S vurderer, at det eksisterende bebyggelsesmønster i Lokalplan 1020 ikke er realiserbart, derfor har Kildebjerg Ry A/S anmodet om ny lokalplan for midtfasen. Lokalplanforslag 1151 skal erstatte den nuværende Lokalplan 1020. Lokalplanområdet gennemskæres af Skovagervej og er et ca. 8,5 ha stort areal i den østlige del af Ry. Lokalplanområdet er i et kuperet terræn og omkranset af golfbane samt små søer. Der er stiforbindelse mod de andre boligområder i Kildebjerg Ry samt mod skoven mod nord. Området er beliggende i byzone og er delvist bebygget under lokalplan 1020. Denne bebyggelse omfattes af nærværende forslag til lokalplan.

Link til [Google Maps Midtfasen i Kildebjerg](#)

Forholdet til kommuneplanen

Lokalplan 1151 ligger inden for rammeområde 50.B.22 som giver mulighed for tæt-lav, åben-lav og etageboligformål samt fællesfaciliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser.

Forslag til lokalplan

Lokalplan 1151 giver mulighed for, at området kan indrettes til boligformål i form af rækkehuse, dobbelthuse og fritliggende huse i op til to etager for det meste af området. I den midterste del af lokalplanområdet, som også ligger højest terrænmæssigt, gives der mulighed for byggeri i op til 3 etager. Muligheden for højere byggeri her forstærker landskabets visuelle karakter.

Idet der ønskes en tæt og varieret bebyggelse, tillades der en højere bebyggelsestæthed end fastsat i bygningsreglementet. Lokalplanen definerer ikke antallet af boliger, men administrtionen vurderer, at der vil kunne bygges op til 150-200 nye boliger. Der udlægges grønne kiler som fællesarealer. her kan der etableres rekreative faciliteter til f.eks. leg, motion samt mindre udeopholdsfaciliteter.

To muligheder for grundstørrelser

Kildebjerg Ry A/S har et ønske om, at der skabes en høj tæthed i området med mange boliger indenfor området. Kildebjerg Ry A/S har udarbejdet en beskrivelse af deres ønske, som er vedlagt dagsordenen.

Administrationen vurderer, at det teknisk er muligt at skabe et byområde med denne tæthed, og at det hverken er modstridende med lovgivning eller kommuneplan. Administrationen vurderer dog, at den høje kvalitet som er kendetegnet for Kildebjerg Ry området ikke vil kunne opnåes, hvis der bygges så tæt, som det ønskes af Kildebjerg Ry A/S.

Indenfor området er der store terrænmæssige forskelle. Administrationen vurderer derfor, at det er nemmere at tilpasse bebyggelse og veje i terrænet på en måde som både er funktionel og æstetisk, hvis der er lidt ekstra ubebygget areal at arbejde med omkring bebyggelsen.

Lokalplanens fællesfriarealer er små i forhold til områdets størrelse. Der er rekreative områder omkring lokalplanområdet, men en stor del af det er golfbane, som ikke er henvendt til de lokale beboere. Administrationen vurderer, at nuværende og fremtidige beboere vil have gavn af mere udendørs friareal til leg og ophold indenfor lokalplanområdet, enten som større fælles friarealer eller som friareal på egen grund.

Da større grunde - udover at skabe mere friareal på egen grund - også vil give bedre muligheder for at etablere parkering på egen grund samt kontrolleret gæsteparkering langs boligvejene, anbefaler administrationen grundstørrelserne:

- 250-550 m² for delområde C, D, E og F
- 350-700m² for delområde G
- 300-700m² for delområde H.

Administrationen vurderer, at boligområdet får en god kvalitet med ovenstående grundstørrelser, de øvrige foreslåede lokalplanbestemmelser og de af Kildebjerg Ry A/S foreslåede fælles friarealer.

De af administrationen anbefalede grundstørrelser er indskrevet i det vedlagte udkast til lokalplanforslag.

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 indgår om bilag i lokalplanforslaget.

Dialog og høring

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. 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 6 uger, da lokalplanforslaget hverken er meget komplekst eller omfattende, og da høringsfristen ikke ligger i ferie- eller højtidsperioder.

Der har under udarbejdelsen af lokalplanforslaget været en skriftlig dialog og afholdt et møde med grundejerforeningen i området omkring parkeringsforhold og friarealer.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at forslag til Lokalplan 1151 offentliggøres og sendes i 6 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 forslag til Lokalplan 1151 godkendes med denne ændring i lokalplanens bestemmelser: ”Grunde i delområde C, D, E, F, G og H må have en grundstørrelse på 200-700kvm. I delområde C og D må der tilsammen udstykkes op til 55 boliggrunde. I delområde E og F må der tilsammen udstykkes op til 44 boliggrunde. I delområde G må der udstykkes op til 32 boliggrunde. I delområde H må der udstykkes op til 42 boliggrunde.”
- at forslag til Lokalplan 1151 herefter offentliggøres og sendes i 6 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

LP1151 - udkast til politisk behandling august 2019

Anmodning om grundstørrelser i lokalplan 1151.pdf

18.045 Bilag Grønne kiler - Kildebjerg Midtfasen.pdf

Punkt 171: Lukket: Ændring af plangrundlag for kommunal ejendom

13.06.02-G10-36-19

Punkt 172: Indledende behandling af projektforslag - Søndergade-karreen i Galten

01.02.00-G01-22-18

Resume

Fem forskellige grundejere har uafhængigt af hinanden givet ønske om at udnytte kommuneplanens muligheder for byfortætning på ejendommene Porskjærvej 2, Søndergade 15, 19, 21, 23 og 25 i Galten-Skovby.

Miljø- og Planudvalget skal tage stilling til,

- om sagen er tilstrækkeligt belyst
- om der på foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet
- om projektet har en sådan karakter - medfører så store forandringer af eksisterende forhold eller eksisterende planlægning - at der gennemføres en indledende borgerdialog.

Sagen behandles jf. Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, vedtaget af Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget august 2019.

Sagsfremstilling

Baggrund

Siden kommuneplantillæget "Byernes vækst" blev vedtaget i 2018 har der været ønske fra de fem grundejere om at lave byfortætning. Administrationen har afholdt flere møder med ejerne fra Porskjærvej 2 frem til Søndergade 25. Senest blev der afholdt møde i maj måned, hvor alle grundejere i husrækken (undtaget ejeren af Søndergade 25) var samlet for at tage status på, hvorvidt de enkelte ejere ønskede at udnytte kommuneplanens muligheder, og hvor langt ejerne hver især var i deres planer for deres ejendomme.

Administrationen har fået indsendt i alt tre forskellige projekter for henholdsvis Porskjærvej 2, Søndergade 15 og Søndergade 19-23. Søndergade 25 vil gerne være med, men er ikke så langt i processen til, at de endnu har et projekt. De tre projekter er vedhæftet dette dagsordenspunkt.

Link til [Google Maps](#)

Formål

Udvikling af ejendommene, nævnt herover, vil forny en central del af Søndergade i Galten Midtby i husrækken mellem Porskjærvej i nord og lokalcenter Tjørnehaven i syd. Søndergade 17, Butik Aroma, ønsker ikke at udnytte kommuneplanens muligheder for byfortætning.

Projektet Porskjærvej 2

Antal etager: Trapper op fra 2 etager mod Virkelyst til 4 etager mod Søndergade.

Bebyggelsesprocent: 128 %

Projektet Søndergade 15

Antal etager: 4 etager mod Søndergade og 3 etager mod Virkelyst.

Bebyggelsesprocent: 100 %

Projektet Søndergade 19-23

Antal etager: 4 etager mod Søndergade og mod nabo i nr. 25 samt 2½ etage mod Virkelyst.

Bebyggelsesprocent: 100 %

I dag består området af bebyggelse på 1 til 2 etager bestående af både boliger og erhverv.

Administrationen anbefaler, at byudvikling for denne række af ejendomme i første omgang ses i en overordnet sammenhæng, hvor der tages stilling til udformning af forsideparkering til erhverv mod Søndergade, principper for bygningsvolumener mod Søndergade og mod Virkelyst, højde, etager, tagformer osv. i form af samlet plan for områdets struktur.

Nuværende planlægning for området

Området er omfattet af kommuneplanramme 30.C.02 og 30.C.03, der udlægger området til centerformål. Kommuneplanen sætter følgende begrænsninger for bebyggelse:

- Maks. 4 etager
- Maks. bygningshøjde 18 m
- Maks. bebyggelsesprocent 100 %.

Desuden gælder retningslinjen om byfortætning i midtbyerne: "I Skanderborg og de fire centerbyernes midtbyer kan der ske byfortætning ved inddragelse af uudnyttede tagetager og huludfyldning langs centrale gader og pladser. Byfortætningen skal tilpasses i den omkringliggende bebyggelse. Inden for detailhandelsområdet skal etagearealer i gadeniveau som udgangspunkt anvendes til centerformål som detailhandel, servicevirksomhed, kultur- og forlystelsesetablisseringer og til offentlig service.

På midtbyernes bagareal må der ske byfortætning i form af fritliggende tæt/lav bebyggelse eller etagebebyggelse. Nye boliger på bagarealer må ikke være ensidigt belyste."

En eventuel helhedsplan og kommende lokalplanlægning vil skulle forholde sig til den gældende kommuneplanramme.

De indsendte projekter er, udover bebyggelsesprocenten for Porskjærvej 2, i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer, og er indeholdt i befolkningsprognosen og dermed er indregnet i den forventede institutions- og skolekapacitet. Samlet set kan projekterne medføre så store forandringer af eksisterende forhold, at der skal gennemføres en indledende dialog.

På baggrund af evt. borgermøde samt evt. opsamling på forhøring kan udvalget tage stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med en helhedsplan for de samlede ejendomme og herefter lokalplan for hele eller dele af ejendommene.

Dialog og høring

Indledende borgerdialog samt forhøring efter planlovens § 23 c

Administrationen foreslår, at der planlægges efter proceduren for indledende borgerdialog og forhøring (besluttet af Økonomiudvalget 28. august 2019). Administrationen foreslår derfor, at der inviteres til borgermøde onsdag den 9. oktober 2019 kl. 19.30-21.30 i Klankhallen, hvor Miljø- og Planudvalget er vært, hvor udviklere af ejendommene præsenterer deres tanker og visioner og oplyser om deres ønskede projekters højde og tæthed. De fremmødte politikere, borgere og interessenter har derpå mulighed for at stille spørgsmål og komme med input og bemærkninger. Borgermødet er samtidig starten på 14 dages forhøring frem til 23. oktober 2019, hvor offentligheden har mulighed for at komme med bemærkninger og gode idéer.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der tages stilling til, om projekterne Porskjærvej 2, Søndergade 15 og Søndergade 19-23 er tilstrækkelig belyst
- at der tages stilling til, om der på foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23 c med start 9. oktober frem til 23. oktober 2019
- at der i givet fald inviteres til indledende borgerdialog den 9. oktober 2019 kl. 19.30 - 21.30 i Klank Idrætscenter.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at projekterne Porskjærvej 2, Søndergade 15 og Søndergade 19-23 er tilstrækkelig belyst på nuværende tidspunkt
- at der på foreliggende grundlag arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23 c med start 9. oktober frem til 23. oktober 2019
- at der inviteres til indledende borgerdialog den 9. oktober 2019 kl. 19.30 - 21.30 i Klank Idrætscenter.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Porskjærvej 2 Galten_Samlet

Søndergade 15 Galten

Søndergade 19-23 Galten

Skråfotos

Punkt 173: Indledende behandling af projektforslag for byfortætning i karreen Ole Lund Kirkegaards Stræde/Sygehusvej/Adelgade/Bloms Butikscenter

01.00.05-P16-5-18

Resume

Pluskontoret Arkitekter har på vegne af fire grundejere/projektudviklere, der ejer en række ejendomme i karreen mellem Sygehusvej/Ole Lund Kirkegaards Stræde/Adelgade/Bloms Butikscenter anmodet om igangsætning af planlægning for en byfortætning i området.

Økonomiudvalget skal tage stilling til,

- om projektet er tilstrækkeligt belyst
- om der på det foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet
- om projektet har en sådan karakter - medfører så store forandringer af eksisterende forhold eller eksisterende planlægning - at der skal gennemføres en indledende borgerdialog.

Sagen behandles jf. Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, vedtaget af Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget august 2019.

Miljø- og Planudvalget behandlede sagen 2. april 2019 og besluttede at opfordre bygherren til at afholde et offentligt borgermøde om projektet snarest. Ejere/projektudviklere har imidlertid været indforstået med at afvente ovennævnte procedures vedtagelse.

Sagsfremstilling

De fire grundejere/projektudviklere - Damgaard Ejendomme, Frans Sørensen, Bruun Erhvervsjendomme og ejerne bag Bloms Butikscenter - ejer størstedelen af projektområdet. Ejendommene Ole Lund Kirkegaards Stræde 5, 7, Sygehusvej 30, og ejendommen, der udgør den sydlige del af Dagmarcenteret (Adelgade 71 og Dagmarcenteret 1 og 4), er helt eller delvist beliggende i projektområdet og ejes af henholdsvis Sydbank, to private ejere og en pensionskasse. Projektudviklerne er anmodet om at fremsende ejererklæringer fra de fire ejere inden sagens behandling.

De fire grundejere/projektudviklere ønsker at skabe et nyt boligområde bag facadebebyggelsen langs Ole Lund Kirkegaards Stræde, Adelgade og Sygehusvej og til erstatning for den eksisterende bebyggelse i Dagmarcenteret og bebyggelserne langs Sygehusvej.

Den ønskede nye bebyggelse er mellem tre og fem etager og organiseret som punkthuse i en åben struktur omkring nye byrum, der fungerer som vej- og/eller stiadgange til områdets bebyggelse og p-kældre, samt en række grønne byrum med mulighed for udeophold på terræn. Op mod Bloms vestlige bagfacader tænkes en del af bebyggelsen dog opført som ensidigt belyste etageboliger.

Projektet rummer i alt ca. 251 boligenheder, fordelt med ca. 50% familieboliger og 50% ungdoms-/ældreboliger. I stueetagen i bebyggelserne langs stiforbindelse fra Sygehusvej til Adelgade (det nuværende Dagmarcenter) planlægges et mindre antal butikker og/eller liberale erhvervsenheder.

Den eksisterende randbebyggelse bevares langs Ole Lund Kirkegaards Stræde og Adelgade. Langs Sygehusvej fjernes den eksisterende butik til detailhandel (tæppe- og gardinbutik), en ældre to-etages beboelsesbygning (Sygehusvej 30), samt randbebyggelse syd for Stændertorvet (Sygehusvej 14-22), samt bebyggelserne i Dagmarcenteret. Stændertorvet tænkes at indgå i projektet og erstattes af nyt byrum, der skaber en tværgående forbindelse for de gående mellem Sundhedshuset og Adelgade/Bloms Butikcenter.

Bebyggelsen påtænkes opført med saddetag og indrettet med altaner.

Mod nord fastholdes eksisterende stiforbindelse fra Adelgade/Ole Lund Kirkegaards Stræde mod Sygehusvej, og mod syd de eksisterende stiforbindelser fra Sygehusvej mod Adelgade og Bloms Butikcenter.

Friarealer tænkes indrettet på altaner, gårdhaver over p-kældre og på terræn. Parkering indrettes i forskellige p-kældre under de nye bebyggelser. P-kældrene planlægges etableret, så én eller flere af dem kan indeholde op til 233 ekstra p-pladser, som evt. kan etableres som de offentligt tilgængelige p-pladser finansieret via P-fonden.

Samlet set vil projektets bebyggelsesprocent blive på 133 %.

Det indsendte projekt vedlægges som bilag.

[Link til projektets placering](#)

Projektets vision set i forhold til kommunens politikker og planer

Kommuneplan 16

Planprincipper for byomdannelsesområder

Området er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanens hovedstruktur/redegørelsesdel. Ifølge planprincipperne skal området omdannes efter en samlet plan, hvor bygningerne placeres omhyggeligt i forhold til de nuværende beboelser, og så der opstår små pladser, som kan skabe en intim stemning i området. Principperne lægger op til, at der kan etableres et parkeringshus i området, som kan supplere et evt. p-hus på Møllegade, og at områdets vejadgange og stiforbindelse indrettes mere optimalt. Heri ligger ønsket om, at Sygehusvej kan aflaste Adelgade som adgang til midtbyens større p-pladser, og at de gående på tværs af området opnår bedre og sikre forhold.

Projektet vil - uanset det er i overensstemmelse med planprincipperne for området - forudsætte gennemførelse af et kommuneplantillæg og afholdelse af en forhøring efter Planlovens § 23c.

Dette fordi det fremsendte projekt ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer på følgende væsentlige områder:

Kommuneplanramme 10.C.12:

Etageantal: maks. 3,5 etager for bebyggelse langs Sygehusvej og 2,5 etager for anden bebyggelse.

Bebyggelsesprocent: 130.

Kommuneplanramme 10.BE.06:

Etageantal: maks. 3,5 etager.

Bebyggelsesprocent: 100.

Kommuneplanens retningslinjer og redegørelse vedrørende byfortætning:

Nye boliger på bagarealer må ikke være ensidigt belyste (dvs. opføres med vinduer i kun en af bygningens facader).

Politik for Skanderborg Midtby

Projektet vil i tråd med Politikken for Skanderborg Midtby åbne mulighed for, at flere bor og driver butik i Skanderborg Midtby. Projektets forskellige lejlighedsstørrelser åbner for en blandet beboersammensætning. Projektets disponering og arkitektur vil kunne bidrage til nye spændende byrum og en smukkere midtby. Langs de offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området vil der kunne etableres grønne fælles friarealer på terræn, som kan skabe rammer om fælles mødesteder.

De viste vej- og stiadgange sikrer i overensstemmelse med midtbypolitikken, at trafikken på Sygehusvej og til Bloms p-dæk kan afvikles mere effektivt. Muligheden for offentligt tilgængelige p-kældre under de nye bebyggelser vil også understøtte politikkens mål om at skabe større p-pladser bag Adelgade, som kan minimere den parkeringssøgende trafik gennem Adelgade.

Omdisponeringen af vejadgangene til Bloms p-dæk sikrer et mere overskueligt og trafiksikkert fodgængerflow fra Sygehusvej til Adelgade, men forudsætter at Stændertorvet ændres til et øst-vestgående byrum. Projektet opretholder dog den nuværende lidt smalle indgang fra Adelgade (ved Nordea) til området.

Der er i projektet sikret mulighed for en flytning af busterminalen på Møllegades p-plads til Sygehusvej, såfremt der senere opføres et p-hus på Møllegades p-plads.

Klimapolitik og Klimatilpasningsplan

Byfortætning er principielt i overensstemmelse med kommunens politikker om at skabe bæredygtig byudvikling ved at begrænse arealudlæg og udnytte den eksisterende infrastruktur bedst muligt. Projektets mange grønne byrum åbner mulighed for at tilbageholde regnvand inden for området.

Bosætningspolitik

Projektets muligheder for boliger i forskellige størrelser, herunder de mindre boliger placeret op ad Bloms bagfacader, vil principielt imødekomme Byrådets ønske om, at der tilbydes et mere varieret boligudbud, herunder mindre og billigere boliger til unge, ældre og enlige.

Institutions- og skolekapacitet

Projektets byfortætning er mere intensiv end forudsat i befolkningsprognosen. Da der er flere samtidig endnu ikke planlagte byfortætninger på vej i Skanderborg Midtby (ca. 275 ungdoms-/ældreboliger og 300 familieboliger), er der derfor foretaget en genberegning af befolkningsprognosen. Beregningen viser i størrelsesordenen 100 børn mere end tidligere forudsat. På baggrund heraf oplyser fagsekretariatet Børn og Unge, at man med den kommende kapacitet med dagpleje og integreret institution ved Sølund og de øvrige institutioner i Skanderborg by og Højvangen kan rumme børnene i 0-5 års alderen i prognosen.

Projektets dilemmaer og mulighed for tilpasning

Projektets realisering er afhængig af beslutningen om, hvorvidt og hvornår der skal opføres et p-hus på Møllegades p-plads, og busterminalfunktionen derfor må flyttes til en placering på arealer langs Sygehusvej. Beslutningen om opførelse af p-hus kan muligvis udskydes, hvis nogle af de p-pladser, som midtbyens byfortætning vil fordre, i stedet placeres i p-kældre i dette område. Der er tidligere redegjort for, at der på sigt kan blive brug for i størrelsesordenen 600 p-pladser.

Administrationen har tidligere undersøgt, om en flytning af busterminalen fra Møllegade bedst placeres i ny busterminal på Stændertorvet eller alternativt på de fire ejendomme syd for torvet. Undersøgelserne har vist, at det er svært at indrette en funktionel terminal på disse arealer. Derfor er det efterfølgende undersøgt, om busterminalfunktionen i stedet kan indrettes på arealer langs Sygehusvej. Denne løsning vil være mindre pladskrævende og mere fleksibel men forudsætter, at visse busruter kan omlægges, så busserne kører ind ad Møllegade og ud ad Vestergade. Løsningen er på nuværende tidspunkt ikke undersøgt til bunds.

For at holde muligheden for en flytning af busterminalen fra Møllegades p-plads åben, anbefaler administrationen derfor, at der i det nye projekt sikres arealer langs Sygehusevej til seks buslommer. Dette betyder, at der bør reserveres areal på 3 m til busser på grundene syd for Stændertorvet/ny adgangsvej til Bloms p-dæk. Ejerne har været indforstået med denne reservation, som derfor nu er indarbejdet i projektet.

For at styrke områdets attraktivitet som fodgængerforbindelse fra Adelgade mod Sundhedscenteret bør der arbejdes med at forbedre forbindelsens synlighed set fra Adelgade, enten ved en fysisk udvidelse af portåbningen eller ved andre virkemidler at gøre indgangen tryk og hyggelig.

Det er herudover undersøgt

- i hvilket omfang projektets højde og tæthed påvirker projektets egne og nabobebyggelsers friarealer på terræn
- i hvilket omfang projektets boliger, herunder særligt de ensidigt belyste boliger op ad Bloms Butikcenter, vil få et rimeligt lysindfald i boligernes opholdsrum.

Skyggebregningerne viser, at de eksisterende boliger langs Ole Lund Kirkegaards Stræde og disse friarealer vil blive væsentlig påvirket af de nye bygningers skygge. Beregningerne viser også, at særligt de nye bebyggelser i Område 1 og det vestlige punkthus i delområde 6 og disse bebyggelsers friarealer vil være væsentligt påvirket af skygge fra de nye bebyggelser.

Dagslysberegningerne sandsynliggør, at der kan etableres lysindfald i boligerne, der opfylder kravene i Bygningsreglementet.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det fremsendte projekt imødekommer Byrådets ønsker til området udvikling, herunder sikrer bedre og mere effektive vej- og stiforbindelser og parkeringsarealer. Højden og tætheden af bebyggelsen giver dog udfordringer i forhold til selvskygge og særligt skygge for eksisterende beboelserne og tilhørende haver langs Ole Lund Kirkegaards Stræde og internt i særligt Område 1 og ved det vestlige punkthus i Område 6.

Økonomi

Inden for området ligger det kommunale vej- og parkeringsareal matr. nr. 7000 n, Skanderborg Bygrunde, (645 m²), samt torveområdet matr. nr. 7000 m, (2013 m²).

Matr. nr. 7n giver vejadgang til flere af områdets nordlige ejendomme. Matr. nr. 7m giver vejadgang til Bloms p-dæk og flere af områdets sydlige ejendomme, samt enkelte ejendomme uden for projektområdet.

I projektet er matr. nr. 7n del af det nye vej- og stiareal, som skaber bymiljø og forbindelse mellem Adelgade og Sygehusvej. Del af matr. nr. 7m forudsættes i projektet at indgå i bebyggelsen i delområde 4, mens den resterende del uændret vil være vej- og stiadgang til Bloms, ejendomme uden for området og mod Adelgade.

Såfremt planlægningen for projektet igangsættes, skal der optages dialog med ejerne/projektudviklerne om vilkår for disses overtagelse af arealet, herunder vilkår for nedlæggelse af p-pladserne på arealet.

Set i lyset af, at Byrådet sideløbende arbejder med at sikre plejekapaciteten i Skanderborg Midtby, og at Skanderborg Kommune kun har få og mindre arealer tilbage i midtbyen, kunne det alternativt frem for salg af de kommunale arealer overvejes at magelægge arealer. Hermed kunne der reserveres et andet velbeliggende areal inden for området, hvor der om nødvendigt kunne etableres et plejecenter, såfremt mulighederne for udvidelse af Dagmargården ikke er tilstrækkeligt på længere sigt (efter 2024).

Dialog og høring

Beslutter Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget at arbejde videre med projektet i sin nuværende form, vil projektet forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der øger etageantallet for baghusbebyggelserne i rammeområde 10.C.08 og 10.BE.06 og hæver bebyggelsesprocenten til 135 i begge områder.

Fordi en forøgelse af etageantallet fra 3,5 til 5 etager betragtes som væsentlige ændringer af kommuneplanens rammer, vil der i henhold til planlovens § 23c skulle gennemføres en foroffentlighedsproces.

Ifølge Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, vedtaget af Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget august 2019, vil Skanderborg Kommune i forbindelse med en sådan indledende dialog/foroffentlighedsproces efter planlovens § 23c afholde et indledende borgermøde, hvor Byrådet er vært, og ejere/projektudviklere præsenterer projektet.

Administrationen foreslår, borgermødet afholdes i Kulturhuset i Skanderborg den 9. oktober kl. 17.00-19.00. Borgermødet vil samtidig være starten på den 14 dages forhøring, hvor offentligheden har mulighed for at komme med bemærkninger og ideer til projektet.

Sundhed

Projektets mange grønne friarealer på terræn understøtter midtbypolitikens visioner om, at små grønne friarealer i byfortætningen kan skabe gode stop på vejen ud i den større natur.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der tages stilling til, hvorvidt projektet for karreen Sygehusvej/Ole Lund Kirkegaards Stræde/Adelgade/Bloms er tilstrækkeligt belyst
- at der tages stilling til, om der på det foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23c med afholdelse af borgermøde den 9. oktober 2019 kl. 17.00-19.00 i Kulturhuset i Skanderborg.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at projektet for karreen Sygehusvej/Ole Lund Kirkegaards Stræde/Adelgade/Bloms er tilstrækkeligt belyst på nuværende tidspunkt
- at der på det foreliggende grundlag arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23c med afholdelse af borgermøde den 9. oktober 2019 kl. 17.00-19.00 i Kulturhuset i Skanderborg.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Opdateret forslag (Kirkegaards Baghave mm.) af 22 august 2019

Punkt 174: Indledende behandling af projektforslag - Munkegården, Adelgade 49A-59, Skanderborg

01.02.00-P16-1-19

Resume

Laban Arkitekter A/S har på vegne af Damgaard Ejendomme anmodet om igangsætning af planlægning for projektet "Munkegården", Adelgade 49A-59, Skanderborg.

Miljø- og Planudvalget skal tage stilling til,

- om projektet kaldet Munkegården er tilstrækkeligt belyst
- om der på det foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet
- om projektet har en sådan karakter - medfører så store forandringer af eksisterende forhold eller eksisterende planlægning - at der skal gennemføres en indledende borgerdialog.

Sagen behandles jf. Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, vedtaget af Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget august 2019.

Sagsfremstilling

Damgaard Ejendomme ejer Adelgade 49A (tidl. Munkekro), 51, 53, 55 og 59. Ejendommen Adelgade 57 ejes af Jyske Bank, som skriftligt har tilkendegivet at være indforstået med igangsætning af planlægning for projektet.

Udvikler Damgaard Ejendomme ønsker at fjerne eksisterende bebyggelse for at give plads til byfortætning i form af ny etageboligbebyggelse med blandede boligtyper mod Adelgade og op mod de store hvide bagfacader på Bloms Butikscener. Bebyggelsen ønskes opført i fem etager (16 lejligheder + seks butikker) mod Adelgade og i op til syv etager (27 lejligheder) mod Bloms bagfacader. Af de i alt 43 lejligheder vil 24 være ungdomsboliger. Boligerne op ad Bloms bagfacader vil alle være ensidigt belyste. Projektet integrerer eksisterende bebyggelse Jyske Bank, som fastholdes med en uændret anvendelse i fire etager (bank/liberal erhverv/to boliger).

Bebyggelsen påtænkes opført med fladt tag og indrettet med altaner og enkelte private tagterrasser/fælles taghaver. Mod syd fastholdes eksisterende stiforbindelse fra Adelgade mod Bloms p-kælder/Vestergade.

Friarealer tænkes indrettet på altaner og tagflader. Arealerne på terræn planlægges, bortset fra stiarealer, anvendt til parkering. Uanset dette, mangler projektet plads til fem p-pladser på egen grund. Samlet set vil projektets bebyggelsesprocent blive på 320 %.

Det indsendte projekt vedlægges som bilag.

[Link til projektets placering](#)

Projektet vil i sin nuværende udformning forudsætte gennemførelse af et kommuneplantillæg og afholdelse af en forhøring efter planlovens § 23c, fordi det fremsendte projekt ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer på følgende væsentlige områder:

Kommuneplanramme 10.C.12:

- Etageantal maks. 4,5 etager for facadebebyggelse langs Adelgade og 2,5 etager for baghuse. Husdybde for facadebebyggelse 9-12.
- Bebyggelsesprocent 130.

Kommuneplanens retningslinjer og tilhørende redegørelser vedrørende byfortætning:

- Nye boliger på bagarealer må ikke være ensidigt belyste (dvs. opføres med vinduer i kun en af bygningens facader)
- En del af opholdsarealet bør altid etableres som fælles friarealer på terræn, f.eks. som småbørnslegepladser.

Politik for Skanderborg Midtby

Projektet vil i tråd med Politikken for Skanderborg Midtby åbne mulighed for, at flere bor og driver butik i Skanderborg Midtby. De mindre lejlighedsstørrelser vil gøre det muligt for flere unge at bosætte sig i midtbyen. Projektets facadeudtryk og aktiveringen af de store gråhvide bagfacader op ad Bloms butikscener vil være med til at skabe en smukkere midtby. Det er imidlertid ikke i tråd med politikken, at bebyggelsen har et sådan omfang og indrettes således, at der ikke kan etableres grønne fælles friarealer på terræn, som kan skabe rammer om fælles mødesteder.

Klimapolitik og Klimatilpasningsplan

Byfortætning er principielt i overensstemmelse med kommunens politikker om at skabe bæredygtig byudvikling ved at begrænse arealudlæg og udnytte den eksisterende infrastruktur bedst muligt. Projektets fortætning er imidlertid så høj, at det skal arbejdes særligt med, hvordan håndteringen/tilbageholdelsen af såvel hverdagsregn som skybrudsregn kan ske.

Bosætningspolitik

Projektets ide om at skabe mindre boliger i en bebyggelse placeret op ad Bloms bagfacader vil principielt imødekomme Byrådets ønske om, at der tilbydes et mere varieret boligudbud, herunder mindre og billigere boliger til unge, ældre og enlige.

Institutions- og skolekapacitet

Projektets byfortætning er mere intensiv end forudsat i befolkningsprognosen. Da der er flere samtidige, endnu ikke planlagte byfortætninger på vej i Skanderborg Midtby (ca. 275 ungdoms-/ældreboliger og 300 familieboliger), er der derfor foretaget en genberegning af befolkningsprognosen. Beregningen viser i størrelsesordenen 100 børn flere end tidligere forudsat. På baggrund heraf oplyser fagsekretariatet Børn og Unge, at man med den kommende kapacitet med dagpleje og integreret institution ved Sølund og de øvrige institutioner i Skanderborg by og Højvængen kan rumme børnene i 0-5 års alderen i prognosen.

Projektets dilemmaer og mulighed for tilpasning

Det er administrationens vurdering, at projektet rummer en række kvaliteter og viser en mulig udnyttelse og indretning af ejendomme, der har den særlige udfordring at skulle forholde sig til højde på og udformningen af for- og bagfacaderne på Bloms Butikscenter.

På den særlige placering i forlængelse af Bloms facade mod Adelgade kan det tales for, at projektet udformes, så det danner en overgang til de lavere bebyggelser mod syd. En bebyggelse mod Adelgade i samme højde som Bloms, med fladt tag og med en bygningsmæssig afrunding og nedtrapning, som den viste, der skaber et brud i facaderækken mod syd, vil danne en moderne og skalamæssig harmonisk overgang til de lavere bebyggelser mod syd. Det er samtidig vigtigt, at projektets facader udføres med den i projektet viste vandrette opdeling af facaderne, der er med til at bryde den store skala ned, og at den bygningsmæssige afrunding mod den sydlige sti får en sådan udformning, at stiadgangen ikke opleves "snæver"/"gemt" og utryk at anvende.

Etageboliger i fem etager mod Adelgade og i op til syv etager på bagarealerne kan imidlertid give udfordringer i forhold til at sikre bokvaliteten i projektet.

Derfor er det foreløbigt undersøgt,

- om det er muligt at etablere fælles udendørs opholdsareal på terræn
- i hvilket omfang projektets højde og tæthed påvirker projektets egne og nabobebyggelsers friarealer på terræn
- i hvilket omfang projektets boliger, herunder særligt de ensidigt belyste boliger op ad Bloms Butikscenter, vil få et rimeligt lysindfald i boligernes opholdsrum.

Skyggeberegningerne synliggør, at gårdarealet vil ligge i skygge det meste af døgnet i efterårs-, vinter- og forårsmånederne, og også i sommermånederne vil gårdarealet ligge i skygge fra midt på eftermiddagen.

Dagslysberegninger sandsynliggør, at der kan etableres lysindfald i boligerne, der opfylder kravene i Bygningsreglementet.

Vurdering

Projektets dilemma er, at omfanget af boligenheder og bebyggelsernes højder udfordrer mulighederne for at anvise velplacerede friarealer på terræn.

Administrationen vurderer, at den samlede bokvalitet i projektområdet vil kunne øges, hvis områdets højde/tæthed reduceres, og p-krav derfor også kan nedsættes. Alternativt bør der arbejdes videre med en løsning, hvor en større del af parkeringen etableres uden for området f.eks. ved indbetaling til p-fonden.

Dialog og høring

Hvis Miljø- og Planudvalget og Økonomiudvalget beslutter at arbejde videre med projektet i sin nuværende form, vil projektet forudsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Fordi der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanens rammer, og fordi projektet samtidig afviger fra kommuneplanens retningslinjer vedrørende byfortætning, vil der i henhold til planlovens § 23c skulle gennemføres en foroffentlighedsproces.

Ifølge Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, vedtaget af Miljø- og Planudvalg og Økonomiudvalg august 2019, vil Skanderborg Kommune normalt supplere en sådan indledende

dialog/foroffentlighedsproces efter planlovens § 23c med et indledende borgermøde, hvor Byrådet er vært, og ejer/projektudvikler præsenterer projektet.

I denne sag har ejer/projektudvikler - på kommunens foranledning og før procedurens vedtagelse - selv afholdt et orienterende møde om projektet. Derfor, og fordi projektet ikke er ændret eller intensiveret siden da, kan det overvejes, om et indledende borgermøde i dette særlige tilfælde vil være overflødigt.

Hvis udvalgene beslutter - efter forhøringen - at der skal igangsættes lokal- og kommuneplanforslag, kan der senere afholdes et høringsborgermøde i den lovpligtige 8 ugers høringsperiode.

Sundhed

Projektets mangel på grønne friarealer på terræn understøtter ikke midtbypolitikens visioner, om at små grønne friarealer i byfortætningen kan skabe gode stop på vejen ud i den større natur.

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at der tages stilling til, om projektet kaldet Munkegården er tilstrækkeligt belyst
- at der tages stilling til, om der på det foreliggende grundlag skal arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23c.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at projektet kaldet Munkegården er tilstrækkeligt belyst på nuværende tidspunkt
- at der på det foreliggende grundlag arbejdes videre med projektet, og igangsættes en forhøring efter planlovens § 23c.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Projektmaterial Munkegården 9 maj 2019

Punkt 175: Evt.

00.01.00-A00-129-18

Beslutning

Der var ingen emner under "evt."