

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-03-2014

Mødedato Onsdag d. 05. marts 2014 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 05-03-2014.....	3
M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget marts 2014.....	5
A - Ridebane på Tostholmvej 5 - PMU.....	7
A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Nordtoften 2 - PMU.....	9
I - Nyt hotel på Helgeshøj Allé 34 - PMU.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 05-03-2014

14/3031

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 05-03-2014

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 05-03-2014

Godkendt.

Punkt 2: M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget marts 2014

14/3031

Bilag

Referat fra konstituerende bestyrelsesmøde nr. 164 den 13.12.2013 i VEKS

Vestforbrænding - Referat af Bestyrelsesmøde den 5. februar 2014.pdf

M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget marts 2014

Punkt 3: A - Ridebane på Tostholmvej 5 - PMU

13/16967

Bilag

placering af ridebane på tosthlmvej 5

A - Ridebane på Tostholmvej 5 - PMU

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om etablering af en ridebane på Tostholmvej 5, 2640 Hedehusene. Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at ridebanen placeres langs Tostholmvej og ikke bliver oplyst. Ejendommen er beliggende i landzone og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til etablering af den ansøgte ridebane uden lys.

Sagsfremstilling

Sagen har været 14 dage i naboorientering og der er ikke indkommet nogen bemærkninger. Ansøger har oplyst, at ridebanen skal anvendes i omkring 1 ½ time om dagen af ejendommens ejer. Ridebanen bliver placeret i et område i det åbne land, hvor der ikke er beskyttelsesinteresser.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 05-03-2014

Godkendt.

Punkt 4: A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Nordtoften 2 - PMU

14/3226

Bilag

Situationsplan Nordtoften 2

Snit Nordtoften 2

Revideret tegning over 1. sal

A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Nordtoften 2 - PMU

Baggrund

Ejeren af Nordtoften 2 søger dispensation til en bebyggelsesprocent på 25,4 til en allerede opført tilbygning.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 25,4.

Sagsfremstilling

Ejeren har 12-07-2012 fået byggetilladelse til en udvidelse af sit énfamiliehus med 35 m² i stueetagen. I projektet var der efter aftale vist loft til kip, i det administrationen havde lagt vægt på at tilbygningen blev tilpasset det eksisterende hus og ikke udført med fladt tag, som det først var vist. Huset ligger på et markant hjørne i landsbyen.

Bebyggelsesprocenten ville herefter blive 20 % i overensstemmelse med lokalplan 6.13 for Reerslev landsby. Imidlertid viste det sig efterfølgende, at der dels var udført en tilbygning med et areal på 45 m² og dermed 10 m² større end det der var givet byggetilladelse til, og dels var lagt et dæk, som giver en forøgelse af arealet på 1. sal på 32 m². I alt er der bygget 42 m² mere end det der var givet tilladelse til. Bebyggelsesprocenten bliver med de opførte arealer 25,4.

Sagen er 03-02-2014 sendt i naboorientering til Nordtoften 4A og Thorsbrovej 5. Hvis der kommer bemærkninger hertil, vil de blive fremlagt på mødet.

Der er tidligere i flere sager i Reerslev landsby givet tilladelse til tilsvarende overskridelser af bebyggelsesprocenten, når en eksisterende uudnyttet tagetage er blevet inddraget til beboelse.

I ovennævnte beregning af bebyggelsesprocenten indgår ikke en påbegyndt garage på ca. 70 m², hvortil der ikke er givet byggetilladelse. Garagen er ikke vist på den fremsendte situationsplan, som derfor ikke er retvisende.

Ansøgningsmateriale vedr. garagen afventes og sagen vil blive forelagt udvalget ved et senere møde.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 05-03-2014

Godkendt.

Punkt 5: I - Nyt hotel på Helgeshøj Allé 34 - PMU

13/22898

Bilag

Forslag til lokalplan 2.03.6

Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2014

Miljøvurdering lokalplan 2.03.6 Helgeshøj Allé 34

A - Principiel beslutning om at udarbejde ny lokalplan med mulighed for hotel, Helgeshøj Allé 34 - PMU

I - Nyt hotel på Helgeshøj Allé 34 - PMU

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede 03-12-2013, at der skal udarbejdes ny lokalplan for Helgeshøj Allé 34, der giver mulighed for at etablere hotelvirksomhed udover det allerede tilladte kontor- og servicevirksomhed.

Forslag til lokalplan 2.03.6 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014 forelægges nu til vedtagelse af Byrådet.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til lokalplan 2.03.6 og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014, og at planerne offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Sagsfremstilling

Lokalplan 2.03.6 muliggør, at der etableres hotelvirksomhed i den eksisterende kontorbebyggelse på Helgeshøj Allé 34. Bebyggelsen er på 2.445 m², og der vil kunne indrettes 40 hotelværelser med reception og spisesal til morgenmadsbuffet. Grundarealet er på 5.024 m².

Hotellet placeres i et eksisterende erhvervsområde og nærmeste erhvervsvirksomhed har miljøgodkendelse til at støjpåvirke op til 50 dB i sit sydskel mod det kommende hotel. Derfor skal hotellets indendørs arealer teknisk støjafskærmes, så støjbelastningen af de indendørs arealer ikke overstiger grænseværdien for kontorer i nattetimerne.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 50. Den eksisterende bebyggelse har en bebyggelsesprocent på ca. 48, men bebyggelsen er opført før udarbejdelsen af nu gældende lokalplan, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte facademetalplader af stål, zink eller aluminium i stedet for de eksisterende lette facader af cementbaseret spånplade. Facaderne kan fremstå som i dag i en hvid til gråhvid farve eller en antracit mørkgrå farve eller i metallets naturlige farve. Tagbelægningen skal også fremover være røde betontagsten som i dag.

Den nuværende bebyggelse har samme udseende og tagform som kontorbebyggelsen syd for Helgeshøj Allé, men har ingen visuel sammenhæng med denne. De ovenfor beskrevne materiale- og farvevalg giver mulighed for, at bygningens ydre vil kunne få et mere let og elegant præg ved en renovering af facaderne.

Vejadgangen til bebyggelsen ændres ikke og er fælles for naboejendommen Aller Tryk A/S. Der er i øvrigt tinglyst en deklaration på begge ejendomme, som fastlægger fælles vejret og vedligehold. Der skal anlægges 1 parkeringsplads for hvert hotelværelse og yderligere 1 for hver 50 m² etageareal, der anvendes til kontor- og servicevirksomhed.

Miljøscreening af lokalplanen og tillægget til kommuneplanen giver ikke anledning til, at der skal udarbejdes miljøvurdering af planerne.

Der er lavet tillæg til den nye kommuneplan, tillæg nr. 1, som udskiller lokalplanområdet fra det øvrige erhvervsområde, der i dag omfatter Aller Tryk A/S. Bestemmelserne for det nye område ændres fra erhvervsområde, lettere industri, til hotelvirksomhed og kontor- og servicevirksomhed. Bebyggelsesprocenten ændres fra 40 til 50, så den svarer til de eksisterende forhold og på samme måde med bygningshøjden, der ændres fra 12 meter til 14 meter, som er højden på den eksisterende bebyggelse.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 05-03-2014

Anbefales.