

REFERAT Miljø- og teknikudvalget 2012 - 2021 d. 18-06-2019

Mødedato Tirsdag d. 18. juni 2019 kl. 15:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Eventuel deltagelse i projekt "Giftfri have"	3
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 304 til etablering af boliger.....	5
Nyt projekt for Langå Sognehus med sammenbygget tilbygning, Ulstrupvej 30A, 8870 Langå.....	8
Afrapportering fra miljø- og teknikudvalgets studietur 2019.....	11
Sagsstyringsliste pr. 13. juni 2019.....	12
Gensidig orientering - Miljø- og teknikudvalgets møde den 19. juni 2019.....	13

Eventuel deltagelse i projekt "Giftfri have"

RESUME

Anker Bøje ønsker konsekvenserne belyst ved at Randers Kommune deltager i projektet "Giftfri Have" Projekt "Giftfri Have" havde oprindeligt til formål at motivere haveejere til at droppe gift i haven. Nu bliver også vandforsyninger, virksomheder og kommuner medlemmer.

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at Kommunens eventuelle deltagelse i projekt "Giftfri Have" drøftes.

BESLUTNING

Punktet er drøftet.

Sagen behandles på næstkommende møde i miljø- og teknikudvalget.

Sagsfremstilling

Anker Bøje har bedt forvaltningen om på mødet den 18. juni 2019 at forelægge en sag for miljø- og Teknikudvalget om Randers Kommunes eventuelle deltagelse i projekt "Giftfri Have". Anker Bøje ønsker oplyst de økonomiske konsekvenser for Kommunen ved at tilslutte sig projektet.

Projekt "Giftfri Have" er startet af Danmarks Naturfredningsforening og Landsforeningen Praktisk Økologi med det formål at motivere haveejere til at droppe brugen af gift i haven.

Det Giftfri Have-fællesskab har rundet 15.700 medlemmer, der dækker alt fra parcelhushaver og kolonihaver til haver på landet og ved sommerhuset. Derudover har flere vandforsyninger (herunder Verdo), virksomheder og nu også Furesø, Aalborg, Albertslund og Vordingborg Kommune registreret deres arealer som giftfrie. Tilsammen dækker projekt "Giftfri Have" et areal på lidt over 8000 hektar.

Ved tilmeldingen til projekt "Giftfri Have" forpligter kommunen sig til ikke at anvende sprøjtemidler på sine arealer. Tilmeldingen koster ikke noget og der er ikke yderligere forpligtelser for kommunen.

Af "Giftfri havers" hjemmeside fremgår, at Vordingborg Kommune på trods af deres deltagelse i projektet, bruger sprøjtemidler i begrænset omfang til bekæmpelse af bjørneklo.

Status for pesticidforbrug på kommunale arealer i Randers Kommune:

Generelt bruges der ikke pesticider til vedligehold af offentlige arealer. Kommunalt ejede landbrugsarealer forpagtes ud med et vilkår om, at der ikke må sprøjtes, og der sprøjtes ikke på udendørs sportsarealer.

Der er enkelte undtagelser fra det kommunale sprøjteforbud. Til bekæmpelse af bjørneklo bruges lokalt og målrettet Roundup. Roundup benyttes kun, hvor andre bekæmpelsesmåder (slåning, afgræsning eller rodstikning) er yderst vanskelige. I 2018 blev der brugt ca 5 liter Roundup til bekæmpelsen.

Randers Golfklub har i 2017 fået en enkelt dispensation til bekæmpelse af bredbladet ukrudt i græs. Ud over enkeltdispensationer til brug af herbicider har klubben en permanent dispensation til brug af svampemidler. (Folicur, Proline og Switch).

Forvaltningen har bedt Randers Golfklub om at redegøre for konsekvenserne, såfremt det politisk besluttet, at der ikke fremover må benyttes sprøjtemidler på golfbanen. Redegørelsen kan forelægges miljø- og teknikudvalget efter sommerferien, og her vil forvaltningen også være i stand til at redegøre for konsekvenserne, såfremt det politisk besluttet, at bjørneklobekæmpelsen fremover skal ske uden brug af sprøjtemiddel (Roundup).

Forvaltningen anbefaler, at miljø- og teknikudvalget drøfter, om forvaltningen skal arbejde videre med at afdække konsekvenserne ved, at Randers Kommune tilslutter sig projekt " Giftfri Have", og at den endelige beslutning under alle omstrændigheder afventer tilbagemeldingen fra Randers Golfklub og de bekæmpelsesmæssige og økonomiske konsekvenser ved at ophøre med brugen af Roundup i forbindelse med bekæmpelsen af Bjørneklo.

Forvaltningen forventer at kunne forelægge miljø- og teknikudvalget ovennævnte oplysninger på mødet i august.

ØKONOMI

Medlemskab af projekt "Giftfri Have" er gratis.

Konsekvenserne for Randers Golfklub og for forvaltningens bekæmpelse af Bjørneklo foreligger endnu ikke.

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 304 til etablering af boliger

RESUME

Forvaltningen har den 7. maj modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 304 Hospitalsgade II til at omdanne tomme kontorlejemål til 12 boliger i hhv. Hospitalsgade 11 og 13 samt Vestergrave 2, 8900 Randers C, matr. nr. 238a Randers Bygrunde.

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Der ansøges om indretning af i alt 12 lejligheder i de nuværende tomme kontorlejemål, Hospitalsgade 11 og Vestergrave 2, på henholdsvis 1. og 2. sal, samt i den tomme bygning Hospitalsgade 13. Der ønskes indrettet 7 boliger på 1. sal i bygningen Hospitalsgade 11, én bolig på 1. sal i bygningen Vestergrave 2, imod nord, 2 stk. boliger på 2. sal i bygningen Vestergrave 2, imod øst, samt 2 stk. boliger i bygningen Hospitalsgade 13.

Ejeren vurderer, at der ikke længere er basis for erhvervsmæssig drift, da en del af erhvervsarealerne - de tidligere kontorlokaler på 1. og 2. sal - står tomme. Derfor ønsker ejeren at ændre disse lejemål til boliger.

Ejendommen har, ifølge BBR, et samlet areal på 4.632 m². Disse fordeler sig med 3.745 m² erhvervslokaler og 887 m² bolig, fordelt på 8 lejligheder.

Endvidere er der i alt 328 m² friarealer; fordelt på 100 m² tagterrasse, 185 m² gårdhave og 6 altaner på i alt 43 m². Herudover er der i ejendommens gård 25 parkeringspladser.

Hvis det resterende erhvervsareal - det nuværende fitnesscenter - som er beliggende på en del af stueetagen og en del af 1. sal, bliver ledigt, ønskes det endvidere, at etablere yderligere ca. 15 lejligheder her.

Plangrundlaget, lokalplan 304, vedtaget 2002

Af lokalplanens kortbilag 1 fremgår det, at ejendommen ligger inden for delområde II.

Lokalplan 304 siger bl.a. følgende omkring anvendelsen af delområde II:

Lokalplanens formål er at sikre:

- *at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i delområde I, samt erhvervsformål i delområde II,*

Delområde II

- *§2 stk. 2.*

Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, butikker, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portner-bolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Forvaltningens vurdering

Da de ansøgte boliger hverken er enkelte bestyrerboliger, portnerboliger eller lign. i tilknytning til en virksomheds drift i ejendommen (jf. § 2 stk. 2), vurderer forvaltningen det ansøgte til at være i strid med anvendelsesbestemmelsen for det pågældende delområde.

Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En lokalplans principper er typisk lokalplanens formålsbestemmelse og anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt i forlængelse heraf, samt den i lokalplanen fastlagte struktur med fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Det skal nævnes, at der få måneder efter lokalplanens vedtagelse i 2002, blev givet dispensation fra lokalplanens §2. stk. 2 til at indrette 8 boliger inden for delområde II. Dispensationsansøgningen blev dengang politisk behandlet af daværende Teknisk Udvalg efter en gennemført naboorientering om sagen. Yderligere blev der i 2016 givet en dispensation, fra samme bestemmelse, til at anvende Hospitalsgade 9 1. th og 1. tv til indretning af et midlertidigt opholdssted for op til 20 flygtninge. Denne dispensationsmulighed blev muliggjort via en særbestemmelse i planloven, der skulle sikre kommunerne mulighed for hurtigt at kunne etablere midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge. Denne dispensationsansøgning blev politisk behandlet af Byrådet efter gennemført naboorientering om sagen. Disse tidligere dispensationer til at anvende dele af ejendommen til boliger, ændrer ikke forvaltningens vurdering af, at det ansøgte er lokalplanpligtigt.

Bygningen fremstår mere som en etageboligejendom end en erhvervsejendom og den store nabokarré mod nord, er etageboliger. Der er muligheder for at anvende ejendommens ubebyggede arealer til opholdsarealer og parkering. Umiddelbart vurderes en anvendelsesændring til etageboliger det pågældende sted derfor, som en god idé. Forvaltningen har som følge heraf været i en indledende dialog med ejer omkring en lokalplan, der vil kunne muliggøre en omdannelse af den pågældende ejendom fra erhvervsformål til boligformål.

Forvaltningen påtænker på den baggrund at meddele afslag, da det ansøgte falder uden for dispensationskompetencen, idet anvendelsen er i strid med lokalplan 304s formål og anvendelsesbestemmelse. Forvaltningen vil herefter sikre, at bygherrens ønske fremmes med henblik på en igangsætning af en ny lokalplan, hvor ejendommene kan anvendes til boligformål.

Ingen.

Nyt projekt for Langå Sognehus med sammenbygget tilbygning, Ulstrupvej 30A, 8870 Langå

RESUME

Langå menighedsråd ønsker at opføre et nyt sognehus og har fremsendt ansøgning om nedrivning af det eksisterende sognehus. Miljø- og teknikudvalget har i februar 2019 besluttet at sognehuset skal bevares med eventuel tilføjelse af en sammenbygning. Udvalget besluttede ydermere, at behandle sagen igen, hvis der ikke findes en løsning af frivillighedens vej.

Menighedsrådet har fået udarbejdet et revideret forslag, hvor det bevaringsværdige sognehus er bevaret med tilførsel af en tilbygning. Menighedsrådet synes ikke at det reviderede projekt opfylder deres eller lokalområdets ønsker og behov, hvorfor forvaltningen vurderer, at der ikke er fundet en løsning af frivillighedens vej.

Miljø- og teknikudvalget skal derfor tage stilling til om det fremsendte reviderede projekt skal godkendes.

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at den bevaringsværdige bygning Langå Sognehus bevares og eventuelt sammenbygges med et indpasset projekt, og der nedlægges et forbud mod nedrivning af Langå Sognehus jf. §14 i planloven, eller
2. der gives nedrivningstilladelse til nedrivning af Langå Sognehus.

BESLUTNING

2. at godkendt under betingelse af følgende:

- at der indarbejdes mest mulige materialer (herunder særligt mursten)
- at byggeriet indarbejdes mest muligt i bybilledet/-bymiljøet.

Sagsfremstilling

Oprindeligt projekt og politisk behandling

Langå Sogns Menighedsråd har søgt om nedrivning af det bevaringsværdige sognehus, Ulstrupvej 30A i Langå, da de ønsker at opføre et nyt sognehus på samme beliggenhed. Baggrunden for ønsket til beliggenheden er, at menighedsrådet fortsat ønsker indkig til kirken fra Ulstrupvej og dermed ønsker at anvende det resterende areal til parkering og udendørs aktiviteter, som ikke blokerer for indkig.

Forvaltningens vurderede, at det oprindelige projekt for et nybygget sognehus manglede en dybdegående analyse af muligheden for at tilpasse det eksisterende sognehus til en fremtidig anvendelse. Forvaltningen vurderede desuden at den umiddelbare tilstand muliggjorde bevaring af sognehuset.

Miljø- og teknikudvalget behandlede sagen den 18. februar 2019 og besluttede, at det bevaringsværdige sognehus i Langå skal bevares og eventuelt sammenbygges med en tilpasset tilbygning. Udvalget besluttede desuden, at hvis der ikke kan findes en løsning via frivillighed, så skal behovet for eventuel nedlæggelse af §14 påbud mod nedrivning vurderes. Udvalgets beslutning og projekt med nybyggeri kan ses i bilag 1.

Efterfølgende dialog og revideret projekt

Forvaltningen har efter udvalgets behandling af sagen haft en dialog med menighedsrådet omkring udvalgets beslutning. Menighedsrådets har efter denne dialog fået udarbejdet et revideret projekt, som kan ses i bilag 2, hvor sognehuset er bevaret og udbygget med en tilbygning. Det reviderede projekt er indsendt sammen med menighedsrådets udtalelse, som lyder;

Langå menighedsrådet mener enstemmigt, at dette forslag ikke er den rigtige løsning. Menighedsrådet har rigtig svært ved at se, hvorledes den eksisterende sognegård kan integreres i et nyt byggeri, så det bliver en arkitektonisk helhed. Bygningen fra 1892 er gennem årene blevet ombygget/tilbygget af flere omgange, så den på ingen måde står med sit oprindelig udtryk. Vi ville ikke være så sikre i vores sag, hvis der i byen havde været protester mod en nedrivning. Der har ikke været én eneste protest, men kun opmuntrende tilkendegivelser. Vi har i forberedelsen af projektet haft en dialog med byens foreninger. På et møde i efteråret 2017 var 17 foreninger fra byen repræsenteret. Der kom rigtig mange gode forslag til, hvad en sognegård også skal kunne rumme. Herunder var der forslag om en mobil scene, kreativt værksted, værested etc. Disse aktiviteter kræver en fleksibilitet i rummet/rummene samt behov for magasiner, som den eksisterende sognegård aldrig kan få.

Derimod er menighedsrådet helt indstillet på at indgå i en dialog om udseendet af nybyggeriet, så det kan indpasses i bymiljøet. Som eksempel kunne være brug/genbrug af røde mursten så facaden i sit udtryk i højere grad vil ligne nabobygningerne (gården ved rundkørslen og det store ældre hus der grænser op til kirkegården). Vi er også helt indstillet på at diskutere yderligere modifikationer.

Vi ønsker én samlet bygning til gavn for de ansatte, menighedslivet og byen. Men vi ønsker også et byggeri vi kan være stolte af og som i mange år fremover kan forskønne Langå.

Selvom arkitekterne (Menighedsrådets rådgivere red.) har gjort et ihærdigt arbejde i det aktuelle forslag om en om- og tilbygning af den eksisterende sognegård, mener vi ikke, at det bliver et byggeri vi er stolte af eller opfylder vores behov.

Forvaltningen vurderer, at menighedsrådets udtalelse til deres eget reviderede projekt, er et udtryk for, at de fortsat ikke er indstillet på at bevare sognehuset. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er opnået en frivillig løsningsmodel til at bevare sognehuset.

Forvaltningens vurdering af revideret projekt

Forvaltningen vurderer, at kvaliteterne i det nuværende sognehus er dets solitære placering og bygningens enkle proportioner, materialevalg og arkitektur, herunder facaderytme og gavl mod Ulstrupvej. En tilbygning bør understøtte disse kvaliteter og sikre at sognehuset ikke overtages eller inddæmmes af en ny tilbygning.

Det reviderede projekt lægger sig i forlængelse af sognehuset og slører tildels opfattelsen af dette. Tilbygning er dog udført med en mellembygning af glas, der indikerer en overgang mellem nyt og gammelt. Mellembygningen bevirker at sognehusets gavl vil stå uberørt og anes igennem glasset.

Tilbygningen er vist med en moderne udformning i træbeklædning, hvor det oprindeligt ansøgte projekt var i tegl. Menighedsrådet lægger op til at arkitektur og materialevalg kan drøftes nærmere hvis tilbygning eller nybygning bliver en realitet. Dog vurderer forvaltningen at den moderne træbygning forholder sig fint til det eksisterende sognehus hvad angår formgivning, proportioner og facaderytme og samtidig signalerer en kirkelig/offentlig anvendelse med høj gavl og høje slanke vinduer ud mod Ulstrupvej.

Forvaltningen har fortsat ikke modtaget tilstandsrapport eller anden dokumentation for at bygningen ikke kan bevares. Der er derfor ikke nyt i sagens argumentation i forhold til, hvorfor bygningen ikke kan bevares. Derfor har forvaltningen bibeholdt den oprindelige indstilling fra februar 2019 til fornyet politisk behandling.

ØKONOMI

Et afslag på anmodning om nedrivning, efter vedtagelse af en lokalplan, kan i yderste konsekvens medføre en overtagelsespligt for kommunen, hvis menighedshuset kan godtgøre, at der pga. bevaringsværdien er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ikke er noget til hindring for at sognehuset fortsat kan anvendes til sognehus og at der derfor ikke er belæg for at kræve den bevaringsværdige bygning overtaget af Randers Kommune.

Videre proces

Hvis Miljø- og teknikudvalget beslutter at nedlægge § 14 forbud mod nedrivning af Langå Sognehus, vil der efterfølgende blive forelagt en sag for udviklingsudvalget om igangsætning af lokalplan for bevaring af sognehuset. Herefter vil forvaltningen udarbejde planforslag samt screene planlægning for miljøvurdering.

Hvis udvalget beslutter, at sognehuset ikke skal søges bevaret, igangsættes offentlig høring i 4-6 uger om nedrivning med henblik på at give nedrivningstilladelse.

Afrapportering fra miljø- og teknikudvalgets studietur 2019

RESUME

Der er vedlagt rapport fra miljø- og teknikudvalgets studietur 2019.

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

1. at rapporten godkendes.

BESLUTNING

Rapporten godkendt.

Der ønskes en formidling til andre forvaltninger af de gode erfaringer fra Odense Kommune omkring sikre skoleveje.

Sagsfremstilling

Miljø- og teknikudvalget gennemførte studietur til Fyn den 9. - 10. maj 2019.

Udvalget besøgte:

Gamle Mursten i Svendborg

Grundvandsbeskyttelse Elmelund Skov ved Vandcenter Syd, Odense Vand

Skolevejsprojekt i Odense

Klimatilpasning i Middelfart

ØKONOMI

Ingen.

Sagsstyringsliste pr. 13. juni 2019

BESLUTNING

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 13. juni 2019 for miljø- og teknikudvalget til orientering.

Gensidig orientering - Miljø- og teknikudvalgets møde den 19. juni 2019

BESLUTNING

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Miljø- og teknikudvalgets møde den 19. juni 2019.