

REFERAT Kommunalbestyrelsen 2018-21 d. 27-08-2018

Mødedato Mandag d. 27. august 2018 kl. 19:15

Mødested Faaborg Fjord - Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til tillæg 32 for Kommuneplan 2013.....	4
Forslag til lokalplan 2018-9, for et boligområde ved Tværvej, Årslev-Sdr. Nærå.....	6

Punkt 221: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-24-17

Beslutning

Afbud fra Mads Holdgaard (Å). Der er ikke indkaldt stedfortræder.
Godkendt.

Punkt 222: Forslag til tillæg 32 for Kommuneplan 2013

01.02.03-P16-2-18

Resume

Forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af et nyt boligområde. Udvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring, og om der skal udarbejdes miljøvurdering, samt afholdelse af borgermøde. Vi indstiller at tillægget sendes i 8 ugers høring efter planloven fra den 21. august til den 16. oktober 2018.

Sagsfremstilling

Formål og baggrund

Planlægningen for et ca. 4,6 ha landbrugsareal er igangsat på teknik- og miljøudvalgets møde den 9. februar 2017. Forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet med det formål at udvikle et centralt område i Årslev-Sdr. Nærå i en fortættet bygningsstruktur til boliger. Kommuneplantillægget skal sikre at Lokalplan 2018-9 er i overensstemmelse med kommuneplanen, som planloven foreskriver. Områdets nuværende ramme foreskriver boliger i 1½ plan i maks. 8,5 m højde og med en bebyggelsesprocent på 30.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre lokalplanlægning for etablering af tæt-lav og etageboliger i op til 2 etager i maks. 10,5 m højde med en bebyggelsesprocent på 35. Hermed tilgodeses kommunalbestyrelsens visioner for at understøtte udviklingen af Årslev-Sdr. Nærå som en af kommunens hovedbyer med en fortættet ny bymidte.

For ramme Års.B.18 gælder desuden, at der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr bolig.

I forbindelse med forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013 har der været forfase-høring med orienteringsmøde for områdets naboer. den 19. april 2017. Høringsfase forløb fra den 12. til 26. april 2017. Der indkom 15 forslag til planlægning i høringsperioden. (se bilag 3 og 4) Bemærkningerne fokuserede især på følgende emner:

1. Bygningshøjde - etageantal
2. Grønne arealer
3. Trafik og parkering

Udvikling af boligområde ved Tværvej i Årslev-Sdr. Nærå har bl.a. på baggrund heraf været drøftet på Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 22. juni og igen den 12. oktober 2017.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøscreening. Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Tillæg til Kommuneplan og lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Da planlægningen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde, har forvaltningen vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planerne, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at:

- Godkende forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013
- Forslaget sendes i offentlig høring i perioden fra den 21. august til den 16. oktober 2018.
- Der inviteres til borgermøde torsdag den 13. september 2018 kl. 19.
- Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslaget.

Teknik- og Miljøudvalget 2018-21, 21. juni 2018, pkt. 109:

Afbud fra Tanja Kromann Clausen.

Indstillingen anbefales over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget 2018-21, 6. august 2018, pkt. 254:

Indstillingen anbefales overfor Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen 2018-21, 13. august 2018, pkt. 199:

Afbud fra Jos Bisschop (A). John Larsen deltager i stedet.

Indstillingen godkendt.

Steffen Jensen (A) stemmer imod.

.....

Orientering om ny politisk behandling af Forslag til tillæg nr. 32 Års.B.18 til Kommuneplan 2013 og lokalplan 2018-09, for et boligområde ved Tværvej, Årslev

Planerne er godkendt som forslag til offentlig høringsperiode på kommunalbestyrelsesmødet den 13. august. Desværre er vi i forbindelse med uploading af planer til plandata.dk blevet opmærksom på, at der er en fejl i kommuneplantillægget. Under anvendelsen i den nye kommuneplanramme står der kun, at området kan anvendes til tæt-lav boliger, hvor der i lokalplanen står at området kan anvendes til tæt-lav- OG etageboliger. Det er en mindre skrivefejl, der imidlertid har konsekvenser for mulighederne for områdets anvendelse. Anvendelsen ændrer ikke ved bebyggelsens ydre profil eller skala, men relaterer sig udelukkende til deres indretning. Byggeloven definerer boligtyperne tæt-lav og etagebebyggelse forskelligt, idet tæt-lav har lodrette skel mellem boligerne, mens man i etageboliger også kan have vandret skel mellem boligerne.

Rettelse:

Under nye rammebestemmelser i forslaget til tillægget står der:

Konkret anvendelse: Boligbebyggelse med tæt-lave boliger

Der skal i stedet stå:

Konkret anvendelse: Boligbebyggelse med tæt-lave og etageboliger

Det betyder at planerne skal behandles politisk igen, da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen og derfor ikke kan godkendes som forslag.

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at:

- Godkende forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013
- Forslaget sendes i offentlig høring
- Der inviteres til borgermøde
- Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslaget.

Teknik- og Miljøudvalget 2018-21, 23. august 2018, pkt. 144:

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, efter justering i rammebestemmelsen med teksten ”Konkret anvendelse: Boligbebyggelse med tæt-lave og etageboliger” indstillingspunkterne overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Dog således

- at høringsperioden fastlægges til perioden 4. september til 30. oktober 2018, og
- at der afholdes borgermøde om forslaget den 20. september 2018.

Økonomiudvalget 2018-21, 27. august 2018, pkt. 283:

Teknik- og Miljøudvalgets indstillinger anbefales overfor Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Afbud fra Mads Holdgaard (Å). Der er ikke indkaldt stedfortræder.

Indstillingen godkendt.

Steffen Jensen (A) stemmer imod.

Bilag

Tillæg nr. 32

Miljøscreening Tillæg nr. 32 og lokalplan 2018-9 for et boligområde ved Tværvej

2017 06 02_Notat lokalplanforslag 2018-9 - boligområde ved Tværvej

Bilag 4a - Borgernes input til planlægningen - uden navn

Punkt 223: Forslag til lokalplan 2018-9, for et boligområde ved Tværvej, Årslev-Sdr. Nærå

01.02.05-P16-1-17

Resume

Forslag til lokalplan 2018-9 er udarbejdet med det formål at være med til at sikre byens fremtidige vækstmuligheder og fortætte en central del af byen med nye bosætningsmuligheder. Udvalget skal beslutte, om forslaget skal sendes i offentlig høring, og om der skal udarbejdes miljøvurdering, samt afholdelse af borgermøde.

Sagsfremstilling

Lokalplanlægningen er godkendt igangsat på teknik- og miljøudvalgets møde den 9. februar 2017.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Området er i dag en indeklemmt markmatrikel med jordbrug. Området er i eksisterende lokalplan planlagt som udviklingsområde for offentlig bebyggelse, men i Kommuneplanen 2013 er området planlagt til boliger. Det er forvaltningens vurdering, at der er en efterspørgsel på boliger i området.

Baggrund og formål for lokalplanen

Udarbejdelsen af lokalplanforslaget er sket i tæt dialog med områdets udvikler og på baggrund af dennes projektskitser og ønsker. Processen har været lang med en grundig undersøgelse af områdets muligheder - især i forbindelse med trafik og bebyggelsens tæthed.

Det er formålet med lokalplanen at imødekomme byens udvikling ved at supplere den øvrige udvikling af boliger og tilbyde en variation af bosætningsmuligheder for borgere, der ønsker at bosætte sig i en centralt placeret, fortættet del af forstadsbyen. Lokalplanen giver mulighed for at blande forskellige boligtyper og ejerformer for at skabe mulighed for en større mangfoldighed i boligudbud ikke mindst udbuddet af lejeboliger. En central del af lokalplanområdet tillader etageboliger i to plan mens delområder langs områdets kant tillader tæt-lav bebyggelse til 1 og 1½ plans boliger. Et af lokalplanens delområder opføres som alment boligbyggeri.

I forbindelse med forslag til tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013 har der været forfase-høring med orienteringsmøde for områdets naboer den 19. april 2017. Høringsfasen forløb fra den 12. til 26. april 2017. Der indkom 15 forslag til planlægning i høringsperioden. Bemærkningerne fokuserede især på følgende emner:

1. Bygningshøjde - etageantal
2. Grønne arealer
3. Trafik og parkering

Udvikling af boligområde ved Tværvej i Årslev-Sdr. Nærå har bl.a. på baggrund heraf været drøftet på Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 22. juni og igen den 12. oktober 2017.

Miljøvurdering

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Tillæg til Kommuneplan og lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Det vurderes, at planernes virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planerne, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, at:

- Godkende forslag til lokalplan 2018-9
- Forslaget sendes i offentlig høring i perioden fra den 21. august til den 16. oktober 2018
- Udvalget tager stilling til eventuel afholdelse af borgermøde torsdag den 13. september 2018 kl. 19.
- Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslaget.

Teknik- og Miljøudvalget 2018-21, 21. juni 2018, pkt. 110:

Afbud fra Tanja Kromann Clausen.

Indstillingen anbefales over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget 2018-21, 6. august 2018, pkt. 255:

Indstillingen anbefales overfor Kommunalbestyrelsen. Anne-Merete Mikkelsen tager forbehold.

Kommunalbestyrelsen 2018-21, 13. august 2018, pkt. 198:

Afbud fra Jos Bisschop (A). John Larsen deltager i stedet.

Steffen Jensen (A) stemmer for, at tilbagesende forslaget til fornyet behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Den øvrige kommunalbestyrelse stemmer imod tilbagesendelse.

Kommunalbestyrelsen stemmer for at godkende indstillingen fra Økonomiudvalget.

Steffen Jensen (A) stemmer imod.

.....

Orientering om ny politisk behandling af Forslag til tillæg nr. 32 Års.B.18 til Kommuneplan 2013 og lokalplan 2018-09, for et boligområde ved Tværvej, Årslev

Planerne er godkendt som forslag til offentlig høringsperiode på kommunalbestyrelsesmødet den 13. august. Desværre er vi i forbindelse med uploading af planer til plandata.dk blevet opmærksom på, at der er en fejl i kommuneplantillægget. Under anvendelsen i den nye kommuneplanramme står der kun, at området kan anvendes til tæt-lav boliger, hvor der i lokalplanen står at området kan anvendes til tæt-lav- OG etageboliger. Det er en mindre skrivefejl, der imidlertid har konsekvenser for mulighederne for områdets anvendelse. Anvendelsen ændrer ikke ved bebyggelsens ydre profil eller skala, men relaterer sig udelukkende til deres indretning. Byggeloven definerer boligtyperne tæt-lav og etagebebyggelse forskelligt, idet tæt-lav har lodrette skel mellem boligerne, mens man i etageboliger også kan have vandret skel mellem boligerne.

Det betyder at planerne skal behandles politisk igen, da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen og derfor ikke kan godkendes som forslag.

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, at:

- Godkende forslag til lokalplan 2018-9
- Forslaget sendes i offentlig høring
- Udvalget tager stilling til eventuel afholdelse af borgermøde
- Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslaget.

Teknik- og Miljøudvalget 2018-21, 23. august 2018, pkt. 145:

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, i forbindelse med rettelse i tilhørende kommuneplantillæg nr. 32, indstillingspunkterne overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Dog således

- at høringsperioden ændres til perioden 4. september til 30. oktober 2018 og
- at der afholdes borgermøde om forslaget den 20. september 2018.

Økonomiudvalget 2018-21, 27. august 2018, pkt. 284:

Teknik- og Miljøudvalgets indstillings anbefales overfor Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Afbud fra Mads Holdgaard (Å). Der er ikke indkaldt stedfortræder.

Indstillingen godkendt.

Steffen Jensen (A) stemmer imod.

Bilag

2018.08.16_Lokalplan forslag 2018-9, for et boligområde ved Tværvej, Årslev-Sdr. Nærå

Miljøscreening Tillæg nr. 32 og lokalplan 2018-9 for et boligområde ved Tværvej