

# REFERAT Teknisk Udvalg d. 17-08-2015

**Mødedato** Mandag d. 17. august 2015 kl. 17:30

**Mødested** Udvalgslokale 398

## Indholdsfortegnelse

Brammersgade 41 – ny bebyggelse i 4 etager.....	3
Opførelse af enfamiliehus, Strandhusvej 31, Egå.....	5
Lokalplan 911, Boliger, erhverv og lokalt butikscenter i Vejlby – Endelig.....	7
Forslag fra LA om at fastholde 8 ugers høringsfrist.....	9
Planlægning for almene boliger.....	11
Forslag til planstrategi 2015.....	13
Eventuelt.....	14

# Punkt 1: Brammersgade 41 – ny bebyggelse i 4 etager

15/019530

## Beslutning

Camilla Fabricius, Ango Winther, Gert Bjerregaard, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen med bemærkning om, at Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø bemyndiges til i samarbejde med ansøger at bearbejde facade- udtrykket mod gaden.

Peter Hegner Bonfils tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Tilladelse til at opføre ny bebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage til blandet bolig og erhverv

## Resumé

Der er søgt om at opføre ny bebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage på Brammersgade 41 i en del af mellemrummet mellem forhuset på Brammersgade 41 og Brammersgade 39.

Projektet opføres mod gavl i skel mod Brammersgade 39, men ikke mod gavl på forhusbebyggelsen på Brammersgade 41. Dette efterlader en lysåbning til karréen og friholder den bevaringsværdige bebyggelse på St. St. Blichers Gade for en sammenbygning.

På grunden ligger i dag cykelparkering og en garage.

Projektet ligger i lokalplan 338 i område B.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensation fra bestemmelser i lokalplanen.

En partshøring har medført en række indsigelser. I indsigelserne peges der hovedsagligt på lokalplanens bestemmelser om byggefelt og bebyggelsesprocent, indbliksgener, lysforhold, byggeriets arkitektur og placering samt gener og skader i forbindelse med byggeriet.

Teknik og Miljø vurderer, at projektet tilfører gaden en merværdi, at projektet er tilpasset området, samt at det ikke medfører væsentlige indbliksgener, ændringer i lysforhold eller skyggegener, der rækker ud over, hvad der må forventes i midtbyen.

## Indstilling

At byrådet godkender det ansøgte projekt og bemyndiger Teknik og Miljø til at meddele de fornødne tilladelser og dispensationer.

## Sagens forløb

30-07-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen

03-08-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 3. august 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 26. juni 2015.

Jette Jensen kan ikke tiltræde indstillingen.

Rådmand Rabih Azad-Ahmad deltog ikke i sagens behandling.

12-08-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 12. august 2015.

17-08-2015 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther, Gert Bjerregaard, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen med bemærkning om, at Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø bemyndiges til i samarbejde med ansøger at bearbejde facade- udtrykket mod gaden.

Peter Hegner Bonfils tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

26-08-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 26. august 2015 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 19. august 2015.

Enhedslisten De Rød-Grønnes byrådsgruppe kunne ikke tiltræde indstillingen.

## **Bilag**

Indstilling

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Tegningsmateriale

Bilag 3: Indsigelser

Bilag 4: Ansøgers kommentarer

Bilag 5: Dataark

Bilag 6: Skyggediagram

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat fra MTM 13.08.2015

Foretræde \_ præsentation

Foretræde \_ bemærkninger

Bilag - arealberegninger

Supplerende notat til Teknisk Udvalg

## Punkt 2: Opførelse af enfamiliehus, Strandhusvej 31, Egå

13/048631

### Beslutning

Sagens behandling udsat.

Teknik og Miljø bemyndiges til at meddele de fornødne tilladelser til et enfamiliehus i 2 etager og kælder på Strandhusvej 31.

### Resumé

Lokalplanen for Strandhusvej tillader kun et byggeri på maksimalt 250 m<sup>2</sup> i 2 etager plus garage i kælderniveau. Det er dette volumen, som ejerne har søgt og fået byggetilladelse til.

Byggeriet er delvist opført. Byggeriet fremtræder meget stort, og der er fra flere sider sat spørgsmålstejn ved, om det også reelt overholder lokalplanen. Sagsbehandlingen har vist, at byggeriet er opført for stort. Bygherren har fremsendt et revideret byggeprojekt, hvor etagearealet er reduceret. Byggeriet er opført 35 cm for højt. Der søges om dispensation til opretholdelse af højde som følge af uforholdsmæssigt store omkostninger ved en lovliggørelse.

Teknik og Miljø anbefaler, at der meddeles dispensation til det reviderede byggeprojekt.

### Indstilling

At Byrådet godkender det ansøgte projekt og bemyndiger Teknik og Miljø til at meddele de fornødne tilladelser.

### Sagens forløb

21-04-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

27-04-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Jakob Bundsgaard, Kristian Würtz og Camilla Fabricius i Magistratens møde den 27. april 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 13. april 2015.

Rådmand Jette Skive, Jette Jensen og Marc Perera Christensen, kan ikke anbefale byrådet at tiltræde Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling, idet vi finder, at indstillingen legitimerer en uacceptabel adfærd og kan medvirke til at skabe en u hensigtsmæssig præcedens.

Rådmand Thomas Medom tog forbehold.

Rådmand Rabih Azad-Ahmad kunne ikke tiltræde indstillingen.

Rådmand Bünyamin Simsek var forhindret i at deltage i sagens behandling.

06-05-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 6. maj 2015

15-06-2015 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

17-06-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendt Teknisk Udvalg i byrådets møde den 17. juni 2015

17-08-2015 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

31-08-2015 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Bonfils og Steen Stavnsbo kunne ikke tiltræde indstillingen, for så vidt angår byggehøjden. Derimod anbefaler de, at kælderarealerne inde i skrænten på niveau 2 godkendes som depotrum.

Gert Bjerregaard tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Jan Ravn Christensen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

## 09-09-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for med bemærkning, at byrådet i sit møde den 9. september 2015 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 1. september 2015.

### **Bilag**

Indstilling

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Tegningsmateriale, rev. projekt

Bilag 3 Byggetilladelse

Bilag 4 Fotos

Bilag 5 Indsigelser

Bilag 6 Ansøgers kommentarer

Bilag 8 Notat om bygningshøjde

Bilag 9 Sigtelinjer

Bilag 10 Dataark

Plantegning oo3

Byrådsdebat

Notat fra MTM 10.06.2015

Bilag 1 Inspirationssider fra lokalplan 654

Bilag 2 Håndbog for bygningsmyndigheder

Bilag 3 Tegning over ikke medregnet areal

Bemærk. Peter Iversen

Bemærk. Birgit Kruse Aagaard

Bemærk. Grundejerforeningen for Strandhusvej

Bilag til foretræde Anette Kusk

Lovliggørelse - planche fra Styrelsen

## **Punkt 3: Lokalplan 911, Boliger, erhverv og lokalt butikscenter i Vejlbj – Endelig**

13/048644

### **Beslutning**

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 911 – Boliger, erhverv og lokalt butikscenter ved Arresøvej og Lystrupvej i Vejlbj og Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013.

### **Resumé**

Lokalplanen skal muliggøre en ændret anvendelse inden for et område ved Lystrupvej og Arresøvej. Lokalplanområdet er en del af et område, der er udpeget til omdannelsesområde i Kommuneplan 2013. Anvendelsen ændres fra erhverv i virksomhedsklasse 2–5 til boligformål, erhvervsformål i virksomhedsklasse 1–2 og særligt pladskrævende varegrupper samt et lokalt butikscenter med ungdomsboliger.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen inden for delområder. Området er disponeret således, at etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse opføres bag en skærmende bebyggelse mod Lystrupvej.

Vejadgang til området sker dels fra Arresøvej og dels fra Lystrupvej. Aarhus Kommune har indgået en udbygningsaftale med bygherre om at bidrage til udbygning af infrastrukturanlæg i form af ny adgangsvej fra Lystrupvej til lokalplanområdet med tilhørende signalregulering og svingbaner.

Planen er fulgt af Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013. Tillægget udskiller 4 nye rammeområder og fastlægger anvendelse, bebyggelsesprocent, antal etager og bygningshøjder for rammeområderne.

Lokalplanen og kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 4. februar 2015 til den 1. april 2015. Der er kommet 7 bemærkninger til planlægningen. Bemærkningerne berører emnerne: Helhedsplanlægning, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, trafik på Lystrupvej og trafikstøj, gener for beboerne på Lystrupvej 30 – 38, forslag til anden placering af lyskryds, lukning af Latyrusvej og byggefasen.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af planen, men efter anbefaling fra flere naboer til planområdet indleder Center for Byudvikling og Mobilitet afgrænsning og udarbejdelse af en helhedsplan for området omkring Lystrupvej og Arresøvej. Bemærkningerne er alene besvaret i bilag 6. I forbindelse med kommende anmodninger om lokalplanlægning og om ændret anvendelse vil Aarhus Kommune stille krav om, at det undersøges, hvorvidt både sideveje og overkørsler til Lystrupvej til enkeltmatrikler kan saneres, således at ejendommene f.eks. kan få vejadgange fra det udpegede omdannelsesområde ved Arresøvej, og Lystrupvej kan understøttes som forbindelsesvej fra motorvejen til Grenåvej.

Der er udarbejdet en Miljørapport for blandt andet at undersøge planens konsekvenser for vejstøj i området. En sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen med overvågningsprogram af miljøpåvirkninger er vedlagt denne indstilling som bilag 2. Et kort resumé fremgår af pkt. 7.2.

Vurderingen har medført, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at kommuneplanens generelle støjbemmelser kan overholdes. Eksisterende boliger langs Lystrupvej påvirkes ikke mærkbart af mere vejstøj.

Derudover sikrer en deklaration om vejret, at Latyrusvej kan lukkes mod Lystrupvej. Fremtidig vejadgang til Latyrusvej kan ske fra lokalplanområdet.

### **Indstilling**

At 1) Forslag til Lokalplan nr. 911 samt Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt,

At 2) Sammenfattende redegørelse om miljørapportens indhold med tilhørende overvågningsprogram vedtages og erstatter ikke det tekniske resumé i lokalplanens redegørelse,

At 3) Forslag til betinget udbygningsaftale vedtages endelig, og

At 4) Bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 911 og Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2013 besvares med bilag 6.

At 5) Center for Byudvikling og Mobilitet bemyndiges til at nedklassificere en offentligvej beliggende i forlængelse af Arresøvej i den sydlige del af planområdet til privat fællesvej.

## **Sagens forløb**

### 25-06-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

### 29-06-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 29. juni 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøes indstilling af 18. juni 2015.

Rådmand Kristian Würtz og rådmand Bünyamin Simsek samt Camilla Fabricius var forhindret i at deltage i sagens behandling.

### 12-08-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 12. august 2015.

### 17-08-2015 Teknisk Udvalg

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

### 26-08-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 26. august 2015 har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 29. juni 2015

## **Bilag**

Indstilling

Bilag 1 Forslag til Lokalplan nr 911

Bilag 2 Miljørapport

Bilag 3 Udbygningsaftale

Bilag 4 Debatoplæg

Bilag 5 Bemærkninger

Bilag 6 Tematiseret opsamling af indsigelsernes indhold

Bilag 7 Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat fra MTM 14.08.15

Bemærkning fra Vejforeningen Spergelvej

## **Punkt 4: Forslag fra LA om at fastholde 8 ugers høringsfrist**

15/009827

### **Beslutning**

Camilla Fabricius, Ango Winther, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne henholde sig til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøs udtalelse af 23. juni 2015 (revideret 17. august 2015).

Gert Bjerregaard kunne henholde sig til det oprindelige forslag.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Forslag : Aarhus Byråd beslutter at fastholde 8 ugers høringsfrist som Planloven i dag foreskriver, omkring ændring af eksisterende bygning eller ny bebyggelse, selvom Folketinget skulle vælge at vedtage en kommende lov, der giver kommunerne mulighed for at forkorte denne ned til 2 uger, når det handler om husning af flygtninge

### **Sagens forløb**

#### 23-06-2015 Teknik og Miljø

Liberal Alliance har stillet følgende forslag:

"Aarhus Byråd beslutter at fastholde 8 ugers høringsfrist som planloven i dag foreskriver omkring ændring af eksisterende bygning eller ny bebyggelse, selvom Folketinget skulle vælge at vedtage en kommende lov, der giver kommunerne mulighed for at forkorte denne ned til 2 uger, når det handler om husning af flygtninge."

Folketinget har den 29. april 2015 vedtaget en ændring af planloven (Midlertidige opholdssteder til flygtninge).

Det er Teknik og Miljøs vurdering, at den pågældende lovændring giver kommunerne et effektivt redskab til at kunne leve op til de forpligtelser, som kommunerne har i henhold til integrationsloven, og at forslaget fra Liberal Alliance vil kunne modvirke dette.

Teknik og Miljø anbefaler derfor, at byrådet afviser forslaget fra Liberal Alliance.

Teknik og Miljø anbefaler i forlængelse heraf, at de nye bestemmelser i planloven tages i anvendelse ud fra en konkret vurdering af behovet herfor.

#### 30-07-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøs udtalelse af 23. juni 2015

#### 03-08-2015 Magistraten

Tilbagesendes Aarhus Byråd under henvisning til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøs udtalelse af 23. juni 2015, som Magistraten anbefaler tiltrådt.

Rådmand Bünyamin Simsek henholder sig til det oprindelige forslag.

Rådmand Rabih Azad-Ahmad deltog ikke i sagens behandling.

#### 12-08-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 12. august 2015.

#### 17-08-2015 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne henholde sig til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøs udtalelse af 23. juni 2015 (revideret 17. august 2015).

Gert Bjerregaard kunne henholde sig til det oprindelige forslag.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

#### 26-08-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 26. august 2015 har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 3. august 2015.

Dansk Folkepartis, Venstres, Det Konservative Folkepartis og Liberal Alliances byrådsgrupper henholdt sig til det oprindelige forslag.

#### 26-08-2015 Aarhus Byråd

Beslutning ikke frigivet

### **Bilag**

Forslag LA om at fastholde 8 ugers høringsfrist.pdf

Udtalelse fra Teknik og Miljø

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat fra MTM 13.08.2015.pdf

Revideret udtalelse (med korrektur) vedrørende forslag fra Liberal Alliance.doc

Revideret udtalelse (ren) vedrørende forslag fra Liberal Alliance.doc

## Punkt 5: Planlægning for almene boliger

14/036903

### Beslutning

Camilla Fabricius, Ango Winther, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Gert Bjerregaard tog forbehold for procentdelen med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Forslag til administrationsgrundlag vedrørende anvendelse af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger med henblik på en blandet boligsammensætning i Aarhus.

### Resumé

Folketinget har den 26. februar 2015 (med ikrafttræden den 4. marts 2015) vedtaget en ændring af planloven, der har betydning for nybyggeri af almene boliger. Ændringerne af planloven giver kommunen mulighed for at fremme alsidigheden i boligsammensætningen gennem en mulighed for planlægning af almene boliger.

Lovændringen giver byrådet mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger, i forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder, herunder også for privatejede arealer.

Såfremt lovændringens muligheder skal udnyttes, forudsætter det, at der i kommuneplanen er optaget retningslinjer om dette (indsættelse af en kommuneplanramme i kommuneplanen). Kravet kan opfyldes ved at ændre kommuneplanen ved et kommuneplantillæg enten i et generelt kommuneplantillæg eller i et kommuneplantillæg til en konkret lokalplan.

På baggrund af kommuneplanens målsætning om at udvikle Aarhus som en mangfoldig by med en varieret sammensætning af boligtyper og ejerformer indstiller Teknik og Miljø, at de nye planlægningsmuligheder for almene boliger bringes i anvendelse. Teknik og Miljø indstiller samtidig, at byrådet godkender et administrationsgrundlag med retningslinjer for anvendelse af de nye planlægningsmuligheder.

### Indstilling

At 1) Byrådet vedtager principielt, at kommunen skal udnytte mulighederne i planloven om planlægning for almene boliger i forbindelse med planlægning af nye boligbebyggelser.

At 2) Byrådet godkender forslag til administrationsgrundlag (bilag 1) vedrørende anvendelse af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger.

### Sagens forløb

#### 25-06-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

#### 29-06-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 29. juni 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 10. juni 2015.

Rådmand Kristian Würtz og rådmand Bünyamin Simsek samt Camilla Fabricius var forhindret i at deltage i sagens behandling.

#### 12-08-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 12. august 2015.

#### 17-08-2015 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther, Peter Hegner Bonfils, Jan Ravn Christensen og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling.

Gert Bjerregaard tog forbehold for procentdelen med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Steen B. Andersen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

#### 26-08-2015 Aarhus Byråd

Sagens behandling blev udsat i byrådets møde den 26. august 2015

#### 09-09-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 9. september

2015 har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 29. juni 2015.

Venstre kunne ikke tiltræde den del, der handler om andelen på 25% til almene boliger.

Liberal Alliance kunne ikke tiltræde indstillingen.

## **Bilag**

Indstilling

Bilag 1. Administrationsgrundlag

Bilag 2 Kort - områder

Bilag 3 Tabel - områder

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Notat fra MTM 14.08.15

## **Punkt 6: Forslag til planstrategi 2015**

### **Beslutning**

Udvalget blev orienteret.

### **Sagens forløb**

17-08-2015 Teknisk Udvalg

Udvalget blev orienteret.

## **Punkt 7: Eventuelt**

### **Beslutning**

Intet.

### **Sagens forløb**

17-08-2015 Teknisk Udvalg

Intet.