

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 01-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 10:00

Mødested Mødelokale B1, Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af tillægsdagsorden.....	3
Genoptaget - Anmodning om lokalplan for Betongården, Trundholmvejen 4, Højby.....	4
Underskriftsside.....	8

Punkt 32: Godkendelse af tillægsdagsorden

00.01.00-G01-22-931043

Beslutning

Godkendt.

Allan Andersen er fraværende under hele mødet.

Felex blev erklæret inhabil i forbindelse med behandling af punkt 33 vedr. Genoptaget - Anmodning om lokalplan for Betongården, Trundholmvejen 4, Højby.

Fraværende Allan Andersen

Punkt 33: Genoptaget - Anmodning om lokalplan for Betongården, Trundholmvejen 4, Højby

01.02.05-P16-21-8

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Tage stilling til anmodning om lokalplan for Betongården, og beslutte én af 3 løsningsmuligheder.

Sagens opståen

Sagen er genoptaget på Vækst og Udviklingsudvalget, da den oprindelige behandling i Miljø- og Klimaudvalget den [9. november 2021](#) blev vurderet ugyldig på baggrund af juridisk vurdering om habilitet. Af samme årsag udgik punktet på Økonomiudvalgets møde den [23. november 2021](#). Sagen står i sin oprindelige form, dog er Miljø- og Klimaudvalget udskiftet med Vækst- og Udviklingsudvalget da kompetencen blev flyttet ved konstitueringen af det nye byråd.

På baggrund af et ønske fra en potentiel køber af ejendommen Trundholmvej 4, også kendt som Betongården, har administrationen modtaget en anmodning om lokalplan som muliggør en entreprenørvirksomhed på ejendommen.

Vi har i dialog med den potentielle køber og med grundejeren, afdækket flere løsningsmuligheder for aktivitet på ejendommen, som vil blive gennemgået i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Administrationen har haft dialog med grundejeren af Trundholmvej 4. Han ønsker at sælge ejendommen til Richardt Hansen A/S, en større entreprenørvirksomhed.

På baggrund af denne dialog har vi fået en lokalplananmodning, med ønske om at muliggøre entreprenørvirksomhedsaktiviteter på grunden (bilag 1).

Udstrækningen af det ønskede lokalplanområde er matriklerne 2c, 3bu, 3bv samt 4b i Ellinge Lyng, Højby (bilag 2).

For at belyse flere løsningsmuligheder har grundejer også udtrykt ønske om at opføre solceller på hans ejendom i området.

Grunden er i dag i landzone, og på grunden står en betonflise-fabrik, som ikke har haft aktiviteter i en årrække. Fabrikken har indenfor reglerne af fortsat lovlig anvendelse mulighed for at starte igen, dvs. som betonvirksomhed.

En gennemgang af aktiviteterne på Betongården viser, at det ikke har været nemt at overholde støjkrav, i forbindelse med hidtidige aktiviteter. Der har været mange klager fra nærmeste bolig og grundejerforeningerne med sommerhuse, over støj især fra brugen af stenknuser/rumbler, der giver fliserne et slidt udtryk. I den forbindelse har der været lavet støjmålinger, der bl.a. konkluderer at mosegrunden giver meget ringe beskyttelse mod udbredelsen af støj og lavfrekvent støj. Der har ikke været kontinuerlig produktion gennem flere år. Den forrige ejer startede produktion op i en kort periode og enkelte henvendelser om støj kom til administrationen, men virksomheden lukkede ned straks efter. En evt. forsettelse af tidligere anvendelse vil højst sandsynlig medføre væsentlige miljøkonflikter relateret til støj.

Området er i kommuneplan 2017-2029 udlagt til støjende fritidsaktiviteter. Det betyder at ud over betonvirksomhed, kan der placeres støjende fritidsaktiviteter, som dog stadig skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Området er specifikt udpeget til at kunne rumme aktiviteter som paintball og andre eventparkaktiviteter.

Området er udlagt til lavbundsareal, hvilket betyder at grundejer, ved nyetablering af byggeri med videre, skal være indstillet på at nedtage det igen, i fald at der skal etableres et lavbundsprojekt med overvanding af arealet. Attraktiviteten af området i forhold til et lavbundsprojekt vurderes dog at være temmelig lille. Området er i det grønne danmarkskort udlagt som område med naturbeskyttelsesinteresser og område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. I forslaget til kommuneplan 2021-2033 forventes dette nedjusteret til kun at være udlagt til område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Adgangsvejen til området skal ske via krydset Lyngvejen/rute 21, ned langs sommer-husområdet til Lyngvejen og ind ad Trundholmvejen (se bilag 3). Ny adgangsvej fra rute 21 direkte ind i til området er underlagt vejdirektoratets myndighed, og som udgangspunkt ikke en mulighed.

Da grunden ikke er kommuneplanlagt, er Miljø- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget ikke forpligtet til at foretage planlægning for hverken entreprenørvirksomhed eller solcelleanlæg. Udvalget har mulighed for at stille krav til projektet, eller afvise dette, med begrundelse i at det ikke stemmer overens med gældende kommuneplan.

Administrationen gør opmærksom på at der er tale om projekter som er i strid med kommuneplanen og derfor kræver et kommuneplantillæg af en sådan karakter, at det ikke er muligt at stille krav til bygherren om at levere teknisk bistand. Administrationen skal derfor selv udarbejde kommuneplantillæg og lokalplan, uden at kunne stille krav til teknisk bistand fra bygherre.

Nedenfor følger de løsningsforslag som administrationen har identificeret i dialog med grundejer.

1. Lokalplan og kommuneplantillæg for entreprenørvirksomhed.

Udvalgene kan vælge forslag 1, hvor der igangsættes proces for en lokalplan og et kommuneplantillæg for en entreprenørvirksomhed. Virksomheden som beskæftiger sig med alle opgaver, indenfor jord, kloak, beton, byggemodning, spunsarbejde, vvs etc. vil ifølge vores oplysninger have mulighed for:

- Oplag af 18-20 CAT maskiner (ofte vil de kun være hjemme på pladsen i længerevarende vinterperioder – og i forbindelse med reparation på værkstedet)
- Ialt 8 medarbejdere med fast arbejdsdag på pladsen (i øvrigt 40 ansatte, som ikke har daglig gang på pladsen)
- normale arbejdstider vil være mellem 7. og 18
- Indendørs oplag: Isolering / kloakrør/fittings / vvs / el artikler
- Udendørs oplag: Lecablokke / armeringsjern / spunsjern / afspærringsmateriel / betonvare / forbrugsmaterialer såsom grus / sten / knust beton etc. Uden-dørs oplag vil udgøre et areal mellem 5000 – 10000 M².

Virksomheden forventer at benytte de eksisterende bygninger, og bygnings- og anlægsmæssige ændringer vil være begrænset (se bilag 1).

Administrationen vurderer at ovenstående aktivitet vil betyde at virksomheden vil placere sig i miljøklasse 5-6. Miljøklasse 5 har en anbefalet afstand til miljøfølsom aktivitet på 150 meter, og miljøklasse 6 en anbefalet afstand på 300 meter. De anbefalede afstande kan afviges hvis der i lokalplanlægningen sikres afværgeforanstaltninger som sikrer imod støj.

Miljøklasse 5, med en anbefalet afstand på 150 meter, vil gå ind over planlægnings-området for Solvognens Fundsted på den anden side af rute 21.

Med miljøklasse 6, vil den anbefalede afstand på 300 meter gå ind over en mindre del af sommerhusområdet nord for lokalplanområdet. (se bilag 4)

Der vil derfor i en lokalplan være behov for afværgeforanstaltninger mod rute 21 ved miljøklasse 5 samt mod nord ved miljøklasse 6.

For at overholde støjgrænser i området, både mod sommerhuse, samt enkeltboliger i det åbne land, vil det i praksis ikke være muligt at have entreprenøraktivitet før klokken 7 om morgenen, samt efter klokken 22 om aftenen. Placeringen kræver at det er vigtigt at virksomheden overholder disse tidspunkter.

Dertil må det forventes at kørsel til og fra Trundholmvejen vil betyde gener ind til sommerhusområdet.

Det har ikke været muligt at finde oplysninger om miljøtilsyn fra den nuværende kommune, hvor entreprenørvirksomheden holder til. Dette kunne have bidraget til et mere realistisk billede af aktiviteterne. Administrationen vurderer at støjgenerne fra den ønskede entreprenørvirksomhed, vil være på niveau eller større end den hidtidige lovlige aktivitet.

2. Lokalplan og kommuneplantillæg for solcelleanlæg

Den nuværende grundejer har tilkendegivet overfor administrationen, at hvis der ikke er mulighed for at drive entreprenørvirksomhed på ejendommen, vil der være interesse for at planlægge for solcelleanlæg på området.

Dette vil give mulighed for at mindske kommunens CO2 aftryk.

Dog er han interesseret i at gøre det for både matrikel 3bv, Ellinge Lyng, Højby, samt matriklerne 3cl og 3cm, Ellinge Lyng, Højby.

Matriklerne 3cl og 3cm er imidlertid udpeget som beskyttet naturtype, mose, og kan derfor ikke benyttes til solceller.

Dette efterlader mulighed for et mindre solcelleanlæg på matrikel 3v (bilag 5), som grundejer stadig viser interesse for.

Denne løsning giver dog ikke et bud på hvilken type aktivitet der kan ske i bebyggelsen på området. Det betyder at ud over solceller, vil grundejer forsøge at frasælge bygningerne på ejendommen, som kan fortsætte hidtidig lovlig aktivitet, som rede-gjort for tidligere, eventuelt kan der i en lokalplan gives mulighed for at benytte bygningerne til indendørs oplagsvirksomhed i miljøklasse 3-4, eksempelvis garageanlæg og campingvognsoplæg.

3. Afvisning af anmodning om lokalplan

Da området i kommuneplanen ikke er rammelagt, er udvalgene ikke forpligtet til at arbejde for lokalplanlægning af området.

Dette vil betyde at fortsat lovlig anvendelse som betonstensfabrik kan fortsætte, samt at der kan ansøges om tilladelse til aktiviteter gennem landzoneadministrationen.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Løsning 1 og 2 vil give store administrative konsekvenser for både plan-teamet, byggesagsbehandlingen og miljø-teamet, og der vil formentlig være høj risiko for ressourcekrævende klagesager efterfølgende.

Udtalelser og høring

En evt. lokalplan og kommuneplantillæg for enten solceller eller entreprenørvirksomhed vil kræve 8 ugers offentlig høring.

Administrativ indstilling

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byggesag indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget at beslutte én af følgende 3 muligheder:

1. Administrationen udarbejder et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for entreprenørvirksomhed på Trundholmvejen 4.
2. Administrationen udarbejder et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for solcelleanlæg på Trundholmvejen 4.
3. Anmodning om lokalplan og kommuneplantillæg for Trundholmvejen 4 afvises, og ingen ny aktivitet, som ikke kan tillades indenfor landzoneadministrationen, kan finde sted.

Beslutning

Løsning 1 godkendt.

Felex Pedersen og Allan Andersen deltog ikke ved behandling af dette punkt.

Bilag

Bilag 1_ Anmodning om lokalplan for entreprenørvirksomhed på Trundholmvejen 4 (306-2021-246281)

Bilag 2_Lokalplanområdets placering i forhold til Højby (306-2021-246632)

Bilag 3_lokalplanområdet og Adgangsvej (306-2021-246634)

Bilag 4_anbefaltet afstand til miljøklasse 5 + 6 (306-2021-246477)

Bilag 5_placering af eventuelt solcelleanlæg (306-2021-246636)

Fraværende Allan Andersen

Punkt 34: Underskriftsside

00.22.04-G01-22-931081

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på godkend.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende Allan Andersen