

LYSTRUP ELSTED ELEV FÆLLESRÅD BYUDVIKLINGSUDVALGET

MØDEREFERAT FRA MØDET DEN 14. JANUAR 2008.

| | |
|--|-----|
| Til stede: Steen Pedersen (formand) | SP |
| Hans Schiøtt | HS |
| Svend Aage Kirkegaard | SAK |
| Jørgen Bertelsen | JB |
| Peder Hvidkjær | PH |
| Tage Petersen (referent) | TP |

Afbud: Erik B. Andersen EBA

1. Siden sidst

HS orienterede kort om Forretningsudvalgs møde og Styregruppemøde for Bymidten, herunder om at Centerforeningen bakker op om ideerne vedr. Bymidten.
HS vil til det kommende forretningsudvalgs møde foreslå, at JB bliver valgt som medlem af Styregruppen.

2. Lokalplan nr.: 754 – Erhvervsområde syd for Lægårdsvej i Lystrup

EBA og TP har sammen med Flemming Strange fra Lystrup Erhverv haft foretræde for vedr. Lokalplan 754.
Resultatet af de stedfundne drøftelser fremgår af Bilag 1.

3. Lokalplan nr.: 824 – Erhvervsområde ved Lægårdsvej og Møgelgårdsvej i Lystrup

Denne lokalplan indeholder overvejende de samme bestemmelser som Lokalplan 824.
Vi har gennemset lokalplanen og har ingen bemærkninger hertil.
Vi fremsender brev til kommunen om at vi ingen indvendinger har.

4. Formand

Da ingen ønsker formandsposten, blev det vedtaget formandsposten går på skift mellem udvalgets medlemmer.
Det medlem, der afholder næste møde, fremsender dagsorden for mødet og evt. forslag til punkter på dagsordenen fremsendes til ham.

5. Næste møde

10/3 2008 kl. 19,00 hos Hans Schiøtt, Stokbrovej 3, Elev
Der er i øvrigt aftalt følgende møde: 21/4 2008.

Tage Petersen

Bilag 1:

----- Original Message -----

From: Birgit Thesmer Sørensen

To: ellehoej@webspeed.dk

Sent: Thursday, December 13, 2007 9:25 AM

Subject: Edvalgserkæring fra Teknisk Udvalgs møde

Med venlig hilsen

Birgit Thesmer Sørensen
Juridisk Afdeling
tlf. 89 40 22 62

----- Videresendt af Birgit Thesmer Sørensen/JUR/M0/AAK den 13-12-07 09:24 -----

**Overskrift: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 754 - Erhvervsområde syd for Lægårdsvej i Lystrup.
(Konklusion, nedenstående felt er uden størrelsesbegrænsning, der er desuden mulighed for at benytte tekstegenskaber som fed skrift, understregning m.v.)**

KONKLUSION:

Udvalget kunne enstemmigt tiltræde Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling med følgende bemærkninger:

Lokalplanforslagets § 8, stk. 1 ændres således:

"Bygningsfacader ud mod motorvejen eller Lægårdsvej skal udformes med facadekarakter samt arkitektonisk bearbejdede facader, der udgør en harmonisk helhed."

Lokalplanforslagets § 3, stk. 2, sidste afsnit ændres således:

"Der må etableres virksomheder inden for virksomhedsklasse 2-3, som er medtaget på listen side 21-23."

Lokalplanforslagets § 3, stk. 4 ændres således:

"Århus Kommune, Teknik og Miljø, kan tillade, at andre virksomheder, herunder inden for virksomhedsklasse 4, kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1 og beskrivelsen af lokalplanens indhold s. 2-5."

Margrethe Bogner var forhindret i at deltage i udvalgets møder den 3. og 10. december 2007.

(Erklæring, nedenstående felt er uden størrelsesbegrænsning, der er desuden mulighed for at benytte tekstegenskaber som fed skrift, understregning m.v.)

UDVALGETS ERKLÆRING:

Tilbagesendes Århus Byråd, efter at sagen har været behandlet på udvalgsmøder den 3. og 10. december 2007.

I møderne deltog fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø rådmand Peter Thyssen, teknisk direktør Carl Nielsen, forvaltningschef Bjarne Knudsen, fuldmægtig Frede Markussen, arkitekt Jens Lønstrup, økonomichef Michael Johansson og afdelingsingeniør Elsebeth Arendt.

Til udvalgets medlemmer var forinden mødet den 3. december 2007 fremsendt en skriftlig besvarelse på spørgsmål fremsat på byrådsmødet den 7. november 2007, jf. vedlagte notat af 29. november 2007 fra Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Ejgil Rahbek spurgte under henvisning til det fremsendte notat, om vi har specielle regler for trafiksikkerhed i Århus Kommune.

Jens Lønstrup oplyste, at Vejdirektoratet har strammet op i forhold til trafiksikkerheden langs motorvejene.

Ejgil Rahbek spurgte, hvorfra man ved, at det vil blive dyrt at fjerne jordopfyldningen.

Jens Lønstrup forklarede, at det ved man erfaringsmæssigt fra byggemodningsopgaver.

Ejgil Rahbek spurgte, om der overhovedet ingen indsigt bliver fra motorvejen til lokalplanområdet.

Jens Lønstrup oplyste, at der bliver lidt men ikke så meget, at man kan sige, at det er en markant facadegrund.

Ejgil Rahbek spurgte, om grundene vil kunne udnyttes bedre, hvis jordvolden mindskes.

Jens Lønstrup forklarede, at hvis noget af jorden fjernes, skal betydningen for overholdelse af lokalplanens støjkrav vurderes. Det kan betyde, at nogle af bebyggelserne må trækkes tilbage. Det vil således give den bedste udnyttelse af grundene at opretholde volden.

Herefter havde følgende foretræde for udvalget:

- Fællesrådet for Lystrup, Elsted og Elev v/Erik B. Andersen og Tage Petersen
- Lystrup Erhverv v/Flemming Strange

Fællesrådet oplyste, at man havde intentioner om et pænt byggeri, der præsenterer sig ud mod motorvejen. Den ekstra jordpåfyldning gør imidlertid, at der ikke vil blive indsigt fra motorvejen. Fællesrådet fandt det på den baggrund mærkværdigt, at der i lokalplanens § 8 er indsat en bestemmelse, hvorefter "Bygningsfacader ud mod motorvejen og Lægårdsvej skal udformes med facadekarakter". Fællesrådet ser derfor gerne, at jordvolden reduceres, så facaderne bliver synlige.

Fællesrådet udtrykte desuden betænkelighed ved, at der må etableres virksomheder inden for virksomhedsklasse 4. Endvidere fandt de, at der bør medtages bestemmelser om beskyttelse af grundvandet, som det er sket i den nye lokalplan 824. I det hele taget bør bestemmelserne i nærværende lokalplan tilpasses bestemmelserne i lokalplan 824, så der bliver overensstemmelse mellem de to planer.

Lystrup Erhverv oplyste supplerende, at facaderne bliver gemt helt væk, da motorvejen er gravet yderligere ned på det sted, hvor lokalplan 754 ligger.

Der vedlægges skriftligt indlæg fra Fællesrådet for Lystrup, Elsted og Elev samt Lystrup Erhverv.

Ejgil Rahbek spurgte, hvilke virksomhedsklasser der ligger i det øvrige Lystrup.

Erik B. Andersen oplyste, at det primært er klasse 2-4.

Udvalget drøftede herefter sagen.

Ango Winther fandt behov for, at det tydeligt kommer til at fremgå, at jordpåfyldningen fastholdes af hensyn til ændrede signaler fra Vejdirektoratet om skærpede krav til trafiksikkerheden. Endvidere spurgte han, hvor stort et problem det vil være at tage klasse 4 virksomhederne ud af planen, og om der er formuleringer i planen, der bør ændres i henhold til lokalplan 824. Endelig ønskede han en oversigt over de forskellige virksomhedsklasser.

Jens Lønstrup oplyste, at man generelt har lagt vægt på, at bebyggelserne får en arkitektonisk helhedsvirkning. Bestemmelsen herom i lokalplanen er således ikke indsat af hensyn til indsigt fra motorvejen. Kommuneplanen tillader erhverv i klasse 2-6. Grunden til, at bestemmelsen er skærpet i lokalplanen, er, at de nærmeste naboer ligger i virksomhedsklasse 2-4. Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, mens naboområdet (lokalplan 824) har særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er ikke et område med drikkevandsinteresser af regional betydning.

Ango Winther fandt det underligt, at man pålægger sikring af grundvandet samtidig med, at man tillader klasse 4 virksomheder. Han spurgte, om der har været konkrete henvendelser fra klasse 4 virksomheder om at etablere sig i området.

Jens Lønstrup oplyste, at virksomheder skal overholde sin miljøgodkendelse. Det er et valg, hvilke virksomhedsklasser man vil tillade.

Bjarne Knudsen forklarede, at salget endnu ikke er påbegyndt, men at man er ved at være klar med en byggemodningsindstilling.

Keld Hvalsø Nedergaard spurgte, om der findes lovgivning, der kræver, at der af trafiksikkerhedsmæssige årsager etableres en jordvold ud mod motorvejen.

Jens Lønstrup oplyste, at jordvolden var anlagt, før lokalplanarbejdet gik i gang. Han er ikke bekendt med, at der foreligger egentlig lovgivning, men man har fået en tilkendegivelse fra Vejdirektoratet.

Bjarne Knudsen oplyste, at Vejdirektoratet har skærpet sin holdning til indsigt langs motorvejene ganske betydeligt. Der foreligger en udtalelse herom fra Vejdirektoratet,

som vil blive fremsendt til udvalget.

Ejgil Rahbek spurgte, hvorfor det er nødvendigt at opretholde jordvolden, når motorvejen netop på dette sted er sænket. Han spurgte endvidere, om volden er kunstigt anlagt.

Jens Lønstrup oplyste, at den er anlagt i forbindelse med motorvejsbyggeriet.

Rådmanden havde vanskeligt ved at forstå Fællesrådets ærinde.

Niels Brøchner spurgte, hvad det vil koste at fjerne jorden.

Bjarne Knudsen oplyste, at der ikke er lavet beregninger på det, men udgangspunktet har været, at det ikke kan lade sig gøre at fjerne jorden, da der er tale om virkeligt store mængder.

Ejgil Rahbek påpegede, at erhvervsgrunde tæt på motorvejen er meget attraktive.

Ango Winther fandt det mærkeligt, at man i lokalplanen skriver, at der skal tages særligt hensyn til arkitekturen ud mod motorvejen, når man skjuler bebyggelsen bag en jordvold.

Bjarne Knudsen oplyste, at man gerne vil justere på lokalplanforslagets § 8, stk. 1. Tanken har været, at der samlet set skal være en pæn arkitektonisk helhed i byggeriet.

Jens Lønstrup foreslog, at lokalplanbestemmelsen ændres, så "ud mod motorvejen og Lægårdsvej" udgår.

Ejgil Rahbek påpegede, at facadevirkningen ud mod Lægårdsvej bør fastholdes.

Forvaltningen erklærede sig enig heri.

Niels Brøchner påpegede, at der mangler erhvervsgrunde ved Århus med facadevirkning.

Til udvalgets møde den 10. december 2007 forelå vedlagte notat af 6. december 2007 med bilag, hvori de på mødet den 3. december 2007 stillede spørgsmål er besvaret.

Ejgil Rahbek ønskede notatet uddybet. Han stillede således spørgsmålstegn ved, om situationen i Harlev som beskrevet i Vejdirektoratets skrivelse er sammenlignelig med nærværende lokalplan.

Bjarne Knudsen forklarede, at Vejdirektoratets skrivelse er udtryk for en ændret restriktiv holdning i forbindelse med indsigtsmuligheder til lokalplanområder. Skrivelsen kan derfor tages til indtægt for, at man for fremtiden vil fortolke vejlovens § 11 meget restriktivt. Han forklarede endvidere, at selve jordvolden er et udslag af den ekspropriationssag, man har afholdt vedrørende Djurslandmotorvejens placering.

Ejgil Rahbek spurgte, hvad det koster at fjerne jorden.

Bjarne Knudsen oplyste, at det vil koste et meget stort 2-cifret millionbeløb. Man har ikke regnet på det, da Byggemodningen har sagt, at det praktisk vil være helt umuligt

at fjerne jorden.

Ango Winther spurgte, om man fra forvaltningens side vil kunne acceptere, at klasse 4 virksomhederne udgår. Han fandt det utroligt uhensigtsmæssigt at placere klasse 4 virksomheder i området, da der er drikkevandsinteresser.

Jens Lønstrup forklarede, at der ikke er drikkevandsinteresser af regional betydning i området. Der er således harmoni mellem virksomhedsklasserne og de tilstedeværende drikkevandsinteresser. Der er ingen tekniske problemer i at have klasse 2-4 virksomheder liggende side om side. Virksomhedsklasserne i lokalplanen er udtryk for at valg, der er således intet til hinder for at fjerne klasse 4 virksomhederne. Han påpegede dog, at antallet af købere mindskes, hvis klasse 4 virksomhederne udtages.

Keld Hvalsø Nedergaard påpegede, at der findes arealer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, hvor klasse 4 virksomhederne vil kunne ligge.

Bjarne Knudsen bekræftede dette.

Ejgil Rahbek spurgte, om afstandskravene er afhængige af den enkelte virksomhed.

Jens Lønstrup bekræftede dette og påpegede, at afstandskravene gælder i forhold til boligområder og ikke i forhold til andre erhvervsvirksomheder.

Niels Brøchner udtrykte bekymring for, at man vil udelukke virksomheder, der sagtens vil kunne ligge i området, hvis klasse 4 virksomhederne udtages. Han fandt det derfor meget vidtgående at fjerne klasse 4 virksomhederne.

Ango Winther foreslog, at man indsætter en bestemmelse, hvorefter at der som udgangspunkt kan placeres virksomheder i klasse 2-3, dog således at der efter en konkret vurdering tillige kan placeres virksomheder i virksomhedsklasse 4.

Bjarne Knudsen oplyste, at man godt vil kunne indsætte en sådan bestemmelse, men at placeringen af klasse 4 virksomhederne i så fald vil kræve en naboorientering. Han foreslog i stedet, at klasse 2-3 konkret suppleres med f.eks. autoværksteder, som der er efterspørgsel på.

Niels Brøchner spurgte, om området er solgt, og om det vurderes, at der vil være købere til områder til etablering af klasse 4 virksomheder.

Bjarne Knudsen oplyste, at arealet endnu ikke er solgt, da lokalplanen endnu ikke er vedtaget. Hvis klassificeringen drosles ned, vil feltet af købere utvivlsomt blive indskrænket. De omkringliggende områder er udlagt til klasse 2-4 og 2-5, så området anvendes typisk til virksomheder i klasse 2-4. Endvidere er der en m²-grænse på klasse 3 virksomhederne.

Keld Hvalsø Nedergaard spurgte, om der vil være efterspørgsel nok, hvis der kun udbydes grunde til klasse 2-3 virksomheder.

Bjarne Knudsen vurderede, at det vil der være.

Keld Hvalsø Nedergaard ønskede bekræftet, at det kommer et større område med mulighed for etablering af virksomheder op til virksomhedsklasse 5. Bjarne Knudsen

kunne bekræfte dette.

Niels Brøchner spurgte, hvor klasseindelingen stammer fra.

Jens Lønstrup oplyste, at det er Miljøministeriets inddeling.

Bjarne Knudsen oplyste, at Århus Kommune i følge lokalplanforslagets § 3, stk. 4 kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig i området efter en konkret vurdering. Der er således i lokalplanen allerede en bestemmelse, som vil kunne udvides til eksplicit at omfatte klasse 4 virksomheder.

Et enigt udvalg kunne herefter tilslutte sig, at klasse 4 virksomhederne udgår af lokalplanen, dog således at de på baggrund af en konkret vurdering vil kunne tillades etableret.

Dato: Teknisk Udvalg, den 13. december 2007
P.u.v.

Underskrifter:

Keld Hvalsø Nedergaard

/

Kirsten Rehling Hedegaard

Udvalg: Teknisk Udvalg
Mødedato: 03-12-2007

(I nedenstående felt beskrives/indsættes evt. bilag)

Bilag:

Notat af 29.11.2007 fra Mag.afd. for Teknik og Miljø.
Indlæg fra Fællesrådet for Lystrup, Elsted og Elev samt Lystrup Erhverv.
Notat af 6.12.2007 med bilag fra Mag.afd. for Teknik og Miljø.

Pdf-bilag (til hjemmesiden)

(Dokumentet optræder i Dagsordenssystemet)