

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Teknik og Miljø
Dato 16. november 2015

Kommuneplantillæg nr. 56, Byggemulighed i kolonihaver - Endelig

Endelig vedtagelse af tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 om udvidelse af byggemulighed i kolonihaver.

1. Resume

Kloakering af kommunens kolonihaver er nu i fuld gang. Kloakeringen giver mulighed for at indrette toilet og bad i kolonihavehusene, hvormed miljøbelastningen fra kolonihaveområderne reduceres.

I nogle kolonihavehuse kan det være vanskeligt at finde plads til at indrette toilet og bad. Derfor foreslås, at den maksimale byggemulighed hæves fra de nuværende 40 m² til 50 m².

Den udvidede byggemulighed kræver et tillæg til den gældende Kommuneplan 2013, idet den gældende kommuneplan fastlægger en maksimal bebyggelse på 40 m² i hver kolonihave.

Bilag 1 indeholder forslag til Kommuneplantillæg nr. 56 til kommuneplan 2013 vedrørende udvidelse af byggemuligheden i kolonihaver. Kommuneplantillægget omfatter i alt 26 forskellige kolonihaveområder, hvoraf ét område endnu ikke er etableret.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 56 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 30. april til den 25. juni 2015. Der er i høringsperioden indkommet én bemærkning/indsigelse fra Vejdirektoratet. Bemærkningen/indsigelsen

omhandler mulig støjpåvirkning af to kolonihaveområder fra Djurslandmotorvejen.

2. Beslutningspunkter

At 1) Tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 for Aarhus Kommune vedtages endeligt, og

at 2) Teknik og Miljø bemyndiges til at ændre de eksisterende lejekontrakter, således at de tidligere maksimalt 40 m² ændres til 50 m². Der er tale om én lejekontrakt med Kolonihaveforbundet samt lejekontrakter med 3 individuelle kolonihaveforeninger.

3. Baggrund

Aarhus Byråd besluttede i 2011, at alle kolonihaver i Aarhus Kommune skal kloakeres over en årrække. Kloakeringen af de første kolonihaver er gået i gang. Det sker for at mindske forureningsrisikoen af grundvandet og for at forbedre vandkvaliteten i søer og vandløb.

Indretning af bad og toilet inden for kolonihavehusenes nuværende rammer kan dog i nogle tilfælde være vanskelig, enten fordi husets indretning ikke muliggør det, eller fordi kloakledningen ligger forkert i forhold til husets eksisterende installationer. Derfor foreslås, at den maksimale byggemulighed hæves fra de nuværende 40 m² til 50 m².

4. Relationer til mål

Den udvidede byggemulighed af kolonihavehusene vil forbedre anvendelsen af kolonihaverne ved at gøre husene mere tidssvarende. Ændringen vil gøre kolonihaverne til et endnu mere attraktivt fritidstilbud og bidrager dermed til at opfylde visionen om Aarhus som en god og rummelig by for alle.

5. Sagsfremstilling

Udvidelse af byggemuligheden i kolonihaver forudsætter ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, som i dag lyder: "Størrelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 400 m². Bebyggelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 40 m²".

Det foreslås, at rammebestemmelsen ændres til:
"Størrelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 400 m². Bebyggelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 50 m²".

Det foreslås endvidere, at Teknik og Miljø bemyndiges til at ændre eksisterende lejekontrakter, således at de tidligere maksimalt 40 m² ændres til 50 m². Der er tale om én lejekontrakt med Kolonihaveforbundet samt lejekontrakter med 3 individuelle kolonihaveforeninger.

Indsigelse/kommentar fra Vejdirektoratet vedrørende vejstøj

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 56 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 30. april til den 25. juni 2015. Der er i høringsperioden indkommet én bemærkning/indsigelse. Bemærkningen/indsigelsen er fra Vejdirektoratet og omhandler mulig støjpåvirkning af to kolonihaveområder, som begge ligger tæt på Djurslandmotorvejen.

Det ene område, som Vejdirektoratet omtaler, har i kommuneplanen betegnelsen 140916RE og bruges af kolonihaveforeningen HF Humlehaven. Området er et eksisterende kolonihaveområde beliggende på et trekantet areal imellem Djurslandmotorvejen, Randersvej og Søftenvej.

Det andet område, som Vejdirektoratet omtaler, har i kommuneplanen betegnelsen 270114RE. Området er i kommuneplanen udlagt til kolonihaveområde, men er endnu ikke taget i brug til kolonihaveformål. Området fremstår i dag som dyrket landbrugsareal.

Vejdirektoratet ønsker at gøre opmærksom på, at eventuelle behov for støjbekyttelse af de to nævnte kolonihaveområder, som følge af Aarhus Kommunes planlægning på såvel kort som lang sigt, er Vejdirektoratet uvedkommende. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at det derfor ikke kan forventes, at Vejdirektoratet bidrager økonomisk til etablering af evt. støjbekyttelse af kolonihaveområderne.

Teknik og Miljø har svaret Vejdirektoratet, at Aarhus Kommune naturligvis er planmyndighed i forhold til kolonihaveområderne, men Aarhus Kommune er ikke enig i, at eventuelle behov for støjbeskyttelse i de pågældende to områder er Vejdirektoratet uvedkommende. Teknik og Miljø afventer tilbagemelding fra Vejdirektoratet.

Bemærkningen/indsigelsen fra Vejdirektoratet giver ikke anledning til ændringer i forslag til Kommuneplantillæg nr. 56.

Kolonihaveområder i relation til vejstøj

Det er en generel problematik, at kolonihaveområder ligger tæt på større veje. Historisk set er kolonihaver typisk anlagt på restarealer langs veje, jernbaner o.lign. Flere kolonihaveområder i kommunen kan derfor være belastet af vejstøj, og med et støjniveau som ligger over de vejledende grænseværdier.

I forbindelse med en evt. kommende lokalplanlægning for kolonihaveområder vil der som en del af planlægningen ske en vurdering af støjpåvirkningen samt indarbejdes tiltag til at reducere støjpåvirkningen, hvis det viser sig nødvendigt.

Eksisterende lokalplaner

Fem af de ialt 26 kolonihaveområder er omfattet af eksisterende lokalplaner, som regulerer byggemuligheden. De eksisterende lokalplaner er fortsat gældende, uanset at Kommuneplantillæg nr. 56 vedtages endeligt.

Nedenstående fem kolonihaveområder er omfattet af eksisterende lokalplaner, som fastlægger den maksimale byggemulighed til mindre end 50 m²:

- Rammeområde 240104RE (Brabrand Haveforening af 1967) er omfattet af lokalplan 145.
- Rammeområde 240109RE (HF Skjoldhøj) er omfattet af lokalplan 781.
- Rammeområde 140916RE (HF Humlehaven) er omfattet af lokalplan 538.
- Rammeområde 250802RE (HF Marienlyst) er omfattet af lokalplan 35.

- Rammeområde 120612RE (Fællesgrunden Søborglund) er omfattet af lokalplan 596.

Hvis brugerne af kolonihaverne i de fem kolonihaveområder skal kunne realisere den øgede byggemulighed på 50 m², kræver det dels vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 56 og dels efterfølgende ny lokalplanlægning.

Der skal efterfølgende ske en vurdering af, om der skal gennemføres ny lokalplanlægning for de pågældende fem områder.

6. Strategi for borgerinddragelse

I forbindelse med tilblivelse og udarbejdelse af forslaget om muligheden for udvidelse til 50 m² har der været en tæt dialog med Kolonihaveforbundet, som repræsenterer 80 % af alle kolonihaver i Aarhus Kommune.

Kulturmiljørådet har desuden været hørt og bakker op om forslaget.

7. Konsekvenser for ressourcer

Forslaget har ingen kommunaløkonomiske konsekvenser.

Kristian Würtz

/

Erik Jespersen

Bilag

Bilag 1: Kommuneplantillæg nr. 56 Udvidelse af byggemulighed i kolonihaver

Bilag 2: Vejdirektoratets bemærkninger

Bilag 3: Oversigtskort

Tidligere beslutninger

23.03.2015 - Borgmesterens Afdelings påtegning

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

07.04.2015 - Magistratens beslutning

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 7. april 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø indstilling af 11. marts 2015.

15.04.2015 - Aarhus Byråds beslutning

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 15. april 2015 har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 7. april 2015.

Sagsnummer: 15/029299-2

Lix: 44

Center for Byudvikling og Mobilitet

Sagsbehandler: Hanne Skipper Jørvang

Tlf.: 89 40 23 60

Tlf.: 29 20 81 80

E-post: byudviklingogmobilitet@aarhus.dk

E-post: jsha@aarhus.dk