

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-2-15

Sagsbehandler
Lene Stegemejer

18.11.2015

Indstillingsnotat

Overskrift

Forslag til lokalplan 1098 Castberggård i Urlev

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til om forslaget til lokalplan 1098 Castberggård i Urlev, kommuneplantillæg nr. 15 og screening for miljøvurdering skal fremlægges i offentlig høring.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

Udvalget for Teknik godkendte den 6. oktober 2015 principperne for udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Sagsfremstilling

Castberggård Højskole er en højskole for døve og hørehæmmede. Højskolen henvendte sig i 2014 til Hedensted Kommune med et ønske om at udbygge, nedrive og renovere eksisterende bygninger i området. Efter en dialog med kommune, besluttede Castberggård Højskole at hyre rådgiver med kompetencer indenfor kulturarv, renovering, nyt og eksisterende og historisk inspireret nybygning. E+N arkitekter blev valgt som rådgiver og de har derfor udarbejdet de indledende analyser gennem flere workshops med Castberggårds brugere. Som et resultat af dette arbejde, er der præciseret en række punkter som særligt vigtige i forbindelse med en langsigtet (10-20 år) helhedsplan for ombygning og nybygning af Castberggård.

Lokalplanområdet vedrører matr.nr 1o, 1v, 1t, 1æ samt en del af 1a Urlev by, Urlev. Det samlede areal er ca. 6.8 ha. Området er placeret ved den gamle kirke i Urlev by samt de historiske bygninger (Præsteboligen, Bondehuset og tidligere driftsbygninger) omkring Castberggård. Lokalplanens formål er, at muliggøre en udbygning af Castberggård-centret for døve og hørehæmmede, således at det fremtidigt kan tjene som højskole, jobcenter, døvehistoriskmuseum, kursus- og feriecenter, idrætsanlæg samt social-økonomisk virksomhed. Den social-økonomisk virksomhed ønskes placeret på nabomatriklen mod øst, som i dag fungerer som landbrug (der er indhentet fuldmagt fra ejer). Virksomheden skal indeholde produktions/driftsbygninger og en gårdbutik, hvor varerne sælges samt et spisested, med selvforsynende råvarer. Kursister kan dermed aktiveres på stedet og blive en del af det sociale fællesskab og udvikle deres kompetencer.

På matr. nr. 1v ligger desuden et feriecenter, som danner rammer for firma teambuidingskurser, lejrskole, familiesammenkomst, ferier m.m. Castberggård feriecenter har fire ottepersoners feriehus og otte firepersoners feriehus samt et fælleshus (der er indhentet fuldmagt fra ejer).

Baggrunden for lokalplanforslaget er Castberggårds ønske om en optimering og udvidelse af de eksisterende faciliteterne samt et konkret behov for at løse en række problemstillinger som vejforhold, fremtidige byggemuligheder og hensyntagen til kulturmiljø. Disse ønsker er blevet indarbejdet i en disponering af området, som skal danne baggrund for lokalplanforslaget. Disponeringen beskriver placering af nyt byggeri, disponering af udearealer, veje samt parkerings forhold.

Lokalplanområdet er delvist placeret indenfor kommuneplanramme 4.O.02 som udlægger området til offentligt formål, uddannelses institution med en bebyggelsesprocent på 50 % og maksimalt i 2 etager. Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Området i dag omfattet af lokalplan nr. 65 ved vedtagelse af lokalplan 1098 aflyses lokalplan nr. 65 i sin helhed.

I forbindelse med lokalplanlægningen af arealet, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at udvide den eksisterende kommuneplanramme med her ønskes den social-økonomisk virksomhed placeret. Denne udvidelse af Castberggård er tænkt som den sidste fase i udbygningen af området med en tidshorisont på 10-20 år.

Kommuneplantillæg nr. 15 udarbejdes ud fra disse principper:

- Kommuneplanramme 4.O.02 udvides og omfatter med udvidelsen en mindre del af matr. nr. 1a Urlev By, Urlev.
- Fra 2 etager til 3 etager
- Bygningshøjde på 8,5 m

Der er ikke gennemført forudgående indkaldelse af ideer og forslag, idet forslaget alene omfatter mindre ændringer i kommuneplanens rammedel som ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper samt uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.

Ifølge kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet placeret indenfor værdifulde kulturmiljøer, klimahåndteringsområder, særligt værdifuldt landskab, kirkernes nærmiljø, kirkebyggelinjer og lavbundsarealer. Desuden er der i området beskyttede naturtyper, åbeskyttelseslinje og fredskovsareal.

Kommunens kulturarv og mange kulturhistoriske værdier skal bevares og beskyttes. Ved nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger, skal der tages hensyn til sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer således, at de ikke forringes eller går tabt. Kirkernes nærmiljø skal tilpasses det planlagte samt kirkens synlighed i omgivelserne skal bevares. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkebyggelinje og derfor må bygninger kun opføres med maximal højde på 8,5 meter.

På den nordlige del af lokalplanområdet er der naturbeskyttede mose- og engarealer (naturbeskyttelsesloven), lavbundsareal samt fredskov, der må der ikke foretages tilstandsændringer i disse arealer. Naturbeskyttede arealer må kun anvendes som hidtil, med enten afgræsning eller slæt. Åbeskyttelseslinjen i forbindelse med Urlev å er placeret nordligt og bliver friholdt for nyt byggeri Det er således kun eksisterende byggeri og anlæg, der er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen.

Castberggård er i dag delvist omfattet af indvindingsoplandet til Præstbrovej Vandværk, som i plansammenhæng skal opfattes som OSD. Der er udarbejdet drikkevandsredegørelse i forbindelse med lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet er beliggende i åbent land udenfor Spildevandsplanen offentligt kloakerede områder. Med lokalplanforslaget skabes muligheder for at øge bebyggelsen, dvs. at befæstninggraden øges. Tag-, vej- og overfladevand fra arealstørrelse svarende til den øgede befæstigelse skal håndteres på egen grund. På Castberggård er der i dag

6.229 m² og der ønskes udvidelser med i alt ca. 4.000 m², således at der i fremtiden kan bebygges med ca.10.500 m².

Castberggård har i dag eget biologisk renseanlæg og der planlægges som udgangspunkt ingen kloakering af Castberggård. Der ændres ikke i spildevandsplanen. Castberggård har en udledningstilladelse til de eksisterende aktiviteter. Det kan ikke ud fra de nuværende projektoplysninger vurderes, om nybyggeriet vil være en "væsentlig ændring" af afløbsforholdene, der derved udløser krav om en ny udledningstilladelse. Når der udvides yderligere med de soc. øko. Virksomheder, vil der blive stillet krav om ny udledningstilladelse. Her kan det blive aktuelt at udvide/ ændre det eksisterende renseanlæg. Denne løsning er i tråd med Hedensted Kommunes praksis om ikke at kloakere, hvis der ikke er et direkte miljømæssigt krav. Miljømæssigt set vurderes det, at der vil være en bedre rensning i et professionelt drevet renseanlæg med rensningstype MBNDK (Mekanisk, biologisk, nitrificerende, denitrificerende og kemisk rensning) end i et privat drevet renseanlæg af typen MB (Mekanisk og biologisk rensning). Castberggård kan eventuelt på et senere tidspunkt optages i kloakopland ved en ændring af spildevandsplanen, hvis der er kapacitet på renseanlægget til den tid.

Lokalplanforslaget 1098 Castberggård udarbejdes efter følgende principper:

- at lokalplanområdet disponeres efter 5 delområder, som vises på illustrationsplanen
- at lokalplanen sikre, at der kan opføres elevboliger, undervisningsfaciliteter, administration, kontor, spisesal/køkken, døvehistorisk museum, feriecenter, udendørsarealer og social-økologisk virksomhed i maksimum 3 etager, med
- at bebyggelsesprocenten samlet for området er 50.
- at bevare den symmetriske struktur og historiske gårdsplads ved Præsteboligen, bondehuset og den tidligere driftsbygning.
- at præsteboligen, laden og bondehusets bygninger udpeges som bevaringsværdige bygninger.
- at der stilles arkitektoniske krav til nybyggeri, udbygning og renovering i forhold til det eksisterende byggeri, landsbyens karakter og synlighed i det åbne land.

Det er Hedensted Kommune, som har udarbejdet lokalplanforslaget, kommuneplantillæg og screening for miljøvurdering.

Kommunikation

Castberggård har med rådgivning fra E+N Arkitekter afholdt flere workshops med brugerinddragelse, som har dannet baggrund for en illustrationsplan. Indledende til dette arbejde har By & Landskab præsenteret, hvorledes Hedensted Kommunes rolle er i planlægningen i forhold til kulturarv, beskyttelseslinjer, lokalplanlægning, kommuneplantillæg og kommuneplanens retningslinjer. Dette materiale er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Forslagene offentliggøres i overensstemmelse med lov om planlægning.

Lovgrundlag

Forslag til lokalplan: Lov om planlægning LBK nr. 587 af 27/05/2013, § 13 stk. 2 og § 24

Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 939 af 3/07/2013, § 3, Stk. 2.

Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 587 af 22/05/2013, § 23c, 24.

Indstilling

Administrationen indstiller

Indstillingens indhold

At forslag til lokalplan 1098 og kommuneplantillæg nr. 15 fremlægges i offentlig høring i 8 uger samt screeningen og afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.