

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-2-15

Sagsbehandler
Simon Tinghøj Jensen

19.4.2016

Indstillingsnotat

Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1098 for Castberggård i Urlev med tilhørende kommuneplantillæg nr. 15.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik, Udvalget for Politisk koordination & Økonomi og byrådet skal tage stilling til den endelige vedtagelse af lokalplan 1098 for Castberggård i Urlev, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 15. Byrådet skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Teknik godkendte den 6. oktober 2015 hovedprincipperne for udarbejdelse af planforslaget.

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 16. december 2015 og herefter kom det i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

Højskolen henvendte sig i 2014 til Hedensted Kommune med ønske om at bygge, nedrive og renoverer eksisterende bygninger. Der er udarbejdet en langsigtet helhedsplan for ombygning og nybygning af Castberggård. Helhedsplanen er indarbejdet i lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en udbygning af Castberggård Højskole for døve og hørehæmmede, så det fremtidigt kan fungere som højskole, jobcenter, døvehistoriskmuseum, kursus- og feriecenter, idrætsanlæg samt socialøkonomisk virksomhed.

Lokalplanområdet omfatter 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 Urlev Kirke i Urlev by.

Lokalplanområdet er delvist placeret indenfor kommuneplanramme 4.O.02 der udlægger området til offentligt formål og uddannelses institution, med en bebyggelsesprocent på 50% og maksimalt 2 etager.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 65 ved endelig vedtagelse af lokalplan 1098 aflyses lokalplan nr. 65 i sin helhed.

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 15 er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 15 udvider kommuneplanramme 4.O.02 der med udvidelsen omfatter en mindre del af matr. nr. 1a Urlev By, Urlev. Forslaget til kommuneplantillæg nr. 15 ændrer det maksimale etage antal fra 2 til 3 etager, mens den maksimale bygningshøjde er 8,5 m og bebyggelsesprocenten er 50.

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

Ifølge kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet placeret indenfor værdifuldt kulturmiljø, klimahåndteringsområde, særligt værdifuldt landskab, kirkernes nærmiljø, kirkebyggelinjer og lavbundsarealer. Herudover er der i området beskyttede naturtyper, åbeskyttelseslinje og fredskov.

Da lokalplanområdet er beliggende indenfor en kirkebyggelinje, skal det planlagte tilpasses kirkernes nærmiljø og kirkens synlighed i omgivelserne skal bevares. Herudover må der maksimal bygges i en højde på 8,5 meter.

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. Inden for lokalplanområdet berører dette særligt de historiske bygninger i form af præsteboligen, bondehuset og tidligere driftsbygninger, samt akser der dannes af bygningerne omkring gårdmiljøet der leder op til præsteboligen.

På den nordlige del af lokalplanområdet er der naturbeskyttede §3 mose- og engarealer samt fredskov og lokalplanen friholder disse arealer for nybyggeri.

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

Der ændres ikke i spildevandsplanen og lokalplanområdet er beliggende i åbent land udenfor Spildevandsplanens offentligt kloakerede områder.

Castberggård har eget biologisk renseanlæg og der planlægges som udgangspunkt ikke kloakering af Castberggård. 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 er udarbejdet efter følgende principper:

- at lokalplanområdet disponeres efter 5 delområder, som vises på illustrationsplanen for lokalplanen.
- sikre, at der kan opføres elevboliger, undervisningsfaciliteter, administration, kontor, spisesal/køkken, døvehistorisk museum, feriecenter, udendørsarealer og social-økonomisk virksomhed.
- at bebyggelsesprocenten samlet for området er 50.
- at der maksimalt må bygges i 3 etager.
- 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 lokalplanen og kommuneplantillæg.

Høring

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden fra den 16. december 2015 til den 11. februar 2016.

Der er i høringsperioden indkommet 5 bemærkninger og indsigelser til planforslaget.

Efter vurdering af de indkomne bemærkninger anbefaler administrationen følgende ændringer i planerne,

Lokalplan 1098:

- I redegørelsen for lokalplan 1098, skrives at lokalplanens samlede areal udgør ca. 6,8 ha.
- I redegørelsen, under 'Lokalplanens indhold' skrives: *I udformningen af bygninger, beplantning og parkering skal der tages hensyn til samspillet med kirken.*
- I redegørelsen, under 'Øresneglen – Delområde 2' skrives: *Øresneglens arkitektur skal være i harmoni med de arkitektoniske værdier i miljøet.*
- I § 7.1 ændres bebyggelsesprocenten fra 50 til 20.
- I § 7.7 skrives følgende: *I fredskoven må der ikke opføres byggeri, anlæg eller foretages terrænændringer.*
- I § 8.5 ændres sætningen *alt træværk bibeholdes i jordfarver og mørkegrøn til alt træværk skal holdes i farverne Caput mortum eller Dodenkopf.*
- I lokalplan 1098 indsættes to nye paragraffer, § 8.7 og § 8.8 under 'lokalplanens bestemmelser'.
 - § 8.7: *Der kan etableres glaspartier i bondehusets og driftbygningens facader og tagflader. Glaspartier skal tilpasses bygningernes oprindelige arkitektur.*
 - 8.8: *Ændringer i bondehusets og driftbygningens facade og tagflade mod Præstebrovej skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.*

Kommuneplantillæg nr. 15:

- Følgende skrives: *I fredskoven må der ikke opføres byggeri, anlæg eller foretages terrænændringer.*
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 50 til 20.
- Det samlede areal på 6,8 ha. skrives ind.

Bemærkninger og indsigelser samt svar og anbefalede ændringerne er udspecificeret i bilag 3.

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 har været i 8 ugers offentlig høring i overensstemmelse med lov om planlægning, hvor borgerdeltagelse har bestået i høringssvar. Høringsperioden varede fra den 16. december 2015 til den 11. februar 2016.

Planerne offentliggøres i henhold til planlovens §§ 30, 31.

Lovgrundlag

- Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2, §§ 30 og 31.
- Kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23 c, og 30.

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- at lokalplan 1098 vedtages endeligt med ændringerne beskrevet i bilag 3.
- at kommuneplantillæg nr. 15 vedtages med ændringerne beskrevet i bilag 3.