

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-13-16

Sagsbehandler
Christina Duedal Nielsen

16.3.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Forslag til lokalplan 1114 for et boligområde ved Strandhusevej og Petersmindevej i Juelsminde med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28.

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte, om forslag til lokalplan nr. 1114 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28 skal sendes i høring. Samtidig skal Byrådet godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personale

Ingen bemærkninger

Historik

Byrådet har den 30. november 2016 besluttet at sælge grunden og påbegynde udarbejdelsen af en lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Lokalplanen og kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af, at Hedensted Kommune har solgt arealet med henblik på omdannelse til boligformål. Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er således at fastlægge anvendelsen i området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Eksisterende forhold

Planområdet og omfatter et areal på ca. 1,7 ha og ligger i Juelsminde på hjørnet af Petersmindevej og Strandhusevej med adressen Strandhusevej 27 på matr. nr. 17mn, Klakring By, Klakring i Juelsminde. Planområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 1.O.08, som fastlægger anvendelsen i området til offentlige formål (Dyrskuepladsen).

Arealet er kendt som "Dyrskuepladsen" og har igennem mange år fungeret som et grønt område, man kan skyde genvej igennem. Hovedparten af området har ligget hen som et velplejet græsareal og langs med vejene er der en lav hæk. I den sydvestlige del af området ligger en eksisterende sø. Nordvest for området ligger Tofteskov og langs lokalplanens grænse mod nord løber der et vandløb.

Der er en eksisterende vejadgang fra Petersmindevej. Området ligger bynært i forhold til dagligvarehandel og tæt på både havn og strand.

Området ligger i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.



Fremtidige forhold

Der ønskes mulighed for opførelse af 33 almene boliger i form af rækkehuse og dobbelthuse med henholdsvis 12 dobbelthuse hvor 12 boliger er på 100 m² og 12 boliger er på 115 m². Hertil kommer 9 rækkehusboliger på 87 m². Der ønskes vejadgang fra både Strandhusevej og Petersmindevej, ligesom der etableres offentlig stiadgang gennem området. På denne sti etableres forskellige "oplevelser" som f.eks. blomsterlund, rislende vand mv.

Rækkehusene henvender sig til ældre par, der ønsker at flytte til en mindre bolig med mulighed for en lille have. Dobelthusene henvender sig til børnefamilier med 1-2 børn. Husene ønskes opført med flade tage i lys gul tegl i kombination med antracitgrå fiberce-mentplader.

Området vejbetjenes via to overkørsler hhv. fra Petersmindevej og Strandhusevej.

Området afvandes i henhold til spildevandsplanen og disponeres med åbne LAR løsninger som f.eks. åbne grøfter / vandrender og en regnvandssø, således at regnvandet kan håndteres og forsinkes på egen grund inden det bortledes.

Det ønskede er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor følges lokalplanen af et kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen i området fra offentlige formål til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40, et etageantal på op til to etager og en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

I lokalplanen er bygningshøjden og etageantallet skærpet til hhv. 4,5 meter og én etage. Dette skyldes hensyntagen til skyggeforhold i det ønskede byggeri, som lokalplanen muliggør.

Lokalplanen kan ses her: <http://hedensted.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=454>

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvor det er vurderet, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.

På grundlag af udkast til miljøscreeningen har andre berørte myndigheder i perioden fra den 23. februar 2017 til den 9. marts 2017 har haft den lovpligtige mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Der er ikke indkommet hørings svar, som giver anledning til at gennemføre en miljøvurdering.

Kommunikation

Kommuneplantillæg nr. 28 har været fremlagt i foroffentlighed i perioden fra den 23. februar til den 9. marts 2017 uden bemærkninger.

Planforslagene offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26 og sendes dermed i 8 ugers offentlig høring. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, offentliggøres samtidig.

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og § 24
- Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23c, 24
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10. december 2015, § 3, Stk. 2

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- at forslag til lokalplan 1114 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at forslag til kommuneplantillæg 28 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidigt.

Bilag:

1. Oversigtskort
2. Indstillingsnotat
3. Forslag til Lokalplan 1114
4. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 28
5. Miljøscreening til lokalplan 1114 og kommuneplantillæg nr. 28