

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P19-3-16

Sagsbehandler
Anne Marie Menå Heltborg

13.7.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1105 for Snejpevej – byomdannelse af erhverv til bolig med tilhørende kommuneplantillæg nr. 21.

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte om lokalplan 1105 for Snejpevej – byomdannelse af erhverv til bolig med tilhørende kommuneplantillæg nr. 21 skal vedtages endeligt. Byrådet skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

Udvalget for Teknik godkendte den 3. maj 2016 hovedprincipperne for udarbejdelse af planforslagene.

Planforslagene blev vedtaget af byrådet den 26. april 2017.

Sagsfremstilling

Planlægningen omfatter et større område i Løsning by og afgrænses af Nordre Alle mod nord, Vandmøllevej mod vest, Snejpevej mod øst og boligblokke mod syd. Snejpevej er yderligere en fordelingsvej til områdets erhverv.

Langs Vandmøllevej ligger der primært parcelhuse, mens der langs Snejpevej fortrinsvist ligger erhverv. Der er ingen tilkørsler til matriklerne fra Nordre Alle.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse og fastsætte rammerne for at dagligvarebutikken kan udvides. Lokalplanen er delt op i to delområder, hvor delområde I er til boligformål og delområde II er til centerformål. Lokalplanen er byggeretsgivende for delområde I, hvor der for delområde II ikke fastsættes bestemmelser i denne lokalplan. Det gør lokalplanen til en rammelokalplan for delområde II.

Lokalplanen skal sikre en forskønnelse, fortætning og udvikling af området, som i dag er et ældre erhvervsområde. Samtidig med at der indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand. Der er et ønske fra en del ejere af erhvervsgrundene, at få mulighed for boligbyggeri på deres matrikler. Lokalplanen skal samtidig imødekomme efterspørgsel på boliger i Løsning.

Området bliver i kommuneplantillægget udlagt til byomdannelsesområde. Det udlægges til fremtidige blandet boligområde med en bebyggelsesprocent på 40 og med en maksimal etage højde på 2 samt en maksimal bygningshøjde på 8,5m.

I forhold til principgodkendelsen, forelagt på Udvalget for Teknik den 3. maj 2016, er der foretaget følgende ændringer:

- Boligområdet bliver udlagt som byomdannelsesområde i et tillæg til kommuneplan

2013-2025

- Dagligvarebutikken er taget med i lokalplanen som et delområde, men som rammelokalplan, der kræver, at der efterfølgende udarbejdes en ny lokalplan med byggeretsgivende bestemmelser for området.

Bestemmelserne i lokalplanen giver mulighed for et boligområde med ca. 25 nye parceler til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. De nye boliger kan bygges i op til 2 etager med en højde på maksimal 8,5 m. og facaderne kan fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Materialerne kan fremtræde i naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 28. april 2017 til den 23. juni 2017.

Der er i høringsperioden indkommet 8 bemærkninger og indsigelser til planforslagene.

Der er udarbejdet et notat over de enkelte bemærkninger og indsigelser – bilag 3. Som det fremgår af notatet drejer bemærkningerne og indsigelserne sig primært om,

- at der ikke er taget højde for støjen fra motorvejen samt at kommentarer til belægning på Sneppevej,
- at højden på bygningerne kan genere naboerne og kirken,
- at nogle virksomheder gerne vil ud af lokalplanen,
- at der stilles spørgsmålstejn ved nogle af bestemmelserne samt beskrivelsen af byomdannelsesområdet i redegørelsen i lokalplanen.

Bliver virksomhederne taget ud af lokalplanen vil der skulle laves støjforanstaltninger indenfor lokalplanområdet mod boligerne, da der ikke må laves forringelse af virksomhedernes vilkår. Fortsætter virksomheden, som den er i dag, og der bliver bygget nye boliger, hvorefter ejendommen bliver solgt til en køber med anden type virksomhed, kan der komme krav til den nye virksomhed om overholdelse af støjgrænser for boliger.

Bliver virksomhederne derimod i lokalplanen har de en 8 årig periode til at nedbringe støjniveauet. Hvis de gerne vil sælge deres ejendom kan dette lade sig gøre i overensstemmelse med lokalplanen, hvis købers virksomhed er samme type virksomhed eller har aktiviteter som støjer mindre.

Efter vurderingen af de indkommende bemærkninger anbefaler administrationen følgende ændringer i lokalplanen:

- At der i lokalplanen skal indskrives en bestemmelse angående støj afskærmning ud mod Nordre Alle og Sneppevej,
- At teksten omhandlende Holms Radiofabrik ændres til følgende: Der kan ifølge lokalplansforslagets bebyggelsesplan opføres boliger på nogle af de arealer, mens virksomheden med årene omdannes.

Derudover er der mindre redaktionelle tilretninger.

Administrationen anbefaler, at der tages en politisk drøftelse om følgende emner, der giver anledning til ændringer i lokalplanen:

- At der tages konkret stilling til om Holms Radiofabrik tages ud af lokalplanen,
- At der tages konkret stilling til om Løsning Serviceudlejning tages ud af lokalplanen.

Kommunikation

Den 8. september 2016 blev der afholdt et borgermøde med beboerne og virksomhedsejerne i området. På mødet har naboer til lokalplanområdet udtrykt et ønske om at om-danne deres erhvervsgrunde til bolig, både parceler og tæt-lav bebyggelse og andre var

bekymret over trafikken og om de kunne fortsætte deres virksomheder. Der er i lokalplanen taget stilling til borgernes kommentarer.

Planene 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 1105 vedtages endeligt med følgende ændringer
 - At der i lokalplanen skal indskrives en bestemmelse angående støjafskærmning ud mod Nordre Alle og Snejpevej,
 - At teksten omhandlende Holms Radiofabrik ændres til følgende: Der kan ifølge lokalplansforslagets bebyggelsesplan opføres boliger på nogle af de arealer, mens virksomheden med årene omdannes.
 - At der tages konkret stilling til om Holms Radiofabrik tages ud af lokalplanen (i tilfælde heraf udgår ovenstående pkt. 2),
 - At der tages konkret stilling til om Løsning Serviceudlejning tages ud af lokalplanen,
- At kommuneplantillæg nr. 21 vedtages endeligt.