

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-2-16

Sagsbehandler
Hans Pagaard

3.3.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Delvis ophævelse af lokalplan nr. 1 for et område i Juelsminde.

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om et forslag for delvis ophævelse af lokalplan nr. 1 for et område til offentlige formål i Juelsminde skal sendes i offentlig høring. Samtidig skal byrådet tage stilling til, om der kan accepteres en bebyggelsesprocent på 40.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

Lokalplan nr. 1 for område til offentlige formål i Juelsminde blev vedtaget af Juelsminde Byråd den 01-09-1977.

Udvalget for Teknik anbefalede den 06-12-2016 den delvise ophævelse af lokalplan nr. 1. Udvalget for Politisk Koordination og Økonomi udsatte den 12-12-2016 sagen, da udvalget ønskede at få forelagt illustrationer af det påtænkte byggeri.

Sagsfremstilling

Ansøger har nu fremsendt de ønskede illustrationer af det påtænkte byggeri, og sagen kan dermed genoptages i udvalget for Politisk Koordination og Økonomi.

Baggrunden for projektet er, at ejeren af Kystvej 8-10 i Juelsminde har forespurgt om muligheden for at etablere 8 boliger på ejendommene.

Ejendommene har hidtil rummet 2 enfamiliehuse. Bebyggelsen på Kystvej 8 er nedrevet. Den eksisterende beboelse på Kystvej 10 ønskes bevaret og skal indgå som en integreret del af den nye boligbebyggelse, bestående af 7 to-plans boliger.

Ejendommen Kystvej 10 ligger i et område, som er omfattet af lokalplan nr. 1. Kystvej 8 er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Lokalplan nr. 1 udlægger området til offentlige formål. Det vil være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser at opføre flere boliger på ejendommen Kystvej 10. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser. For at kunne realisere projektet kan man vælge at lave en ny lokalplan omfattende de to ejendomme. By og Landskab vurderer dog, at projektet ikke har et omfang der gør, at det er lokalplanpligtigt. Det foreslås derfor i stedet, at lokalplan nr. 1 ophæves på den del, der omfatter Kystvej 10. Hvis lokalplanen ophæves vil anvendelsen af grunden reguleres i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser. Kommuneplanen udlægger begge ejendomme til boligformål.

Bebyggelsesprocent

Kommuneplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 på ejendommen Kystvej 8, mens den på Kystvej 10 maksimalt må være 35.

Den samlede bebyggelsesprocent for det foreliggende skitseprojekt er knap 40. Den samlede bebyggelsesprocent for projektet vil altså overstige kommuneplanens maks. grænse.

Det anbefales, at der accepteres en samlet bebyggelsesprocent på maks. 40, hvilket stemmer overens med den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for tilsvarende boligområder andre steder i kommunen. Det anbefales endvidere og at denne maks. grænse formelt indarbejdes i kommuneplanen i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision.

Administrationens vurdering

Den eksisterende bebyggelse i nærområdet er af blandet karakter i form af enfamiliehuse i 1½ - 2 plan, boligblokke i 4 etager samt skolebygninger. Administrationen vurderer, at det påtænkte boligbyggeri bestående af fritliggende 2 plans-boliger vil passe fint ind i området og understøtte områdets karakter.

Såfremt ophævelsen af lokalplanen godkendes, vil der skulle udarbejdes et detailprojekt, som bl.a. skal sikre overholdelse af byggelovens krav. Det skal desuden beskrive nedlæggelsen af de eksisterende overkørsler sikre anlæggelse af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Screening for miljøvurdering

Ophævelsen af en lokalplan kræver ikke udarbejdelse af miljøvurdering eller miljøscreening.

Kommunikation

Forslaget om ophævelse af lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og § 24

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

Administrationen indstiller,

- At forslaget til delvis aflysning af lokalplan 1 fremlægges i 8 uger offentlig høring,