

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-13-16

Sagsbehandler
Søren Møller

01.08.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan 1114 for et boligområde ved Strandhusevej og Petersmindevej i Juelsminde med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28.

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte om lokalplan 1114 for et boligområde ved Strandhusevej og Petersmindevej i Juelsminde med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28 skal vedtages endeligt. Byrådet skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

Byrådet godkendte den 30. november 2016 at sælge grunden og påbegynde udarbejdelsen af en lokalplan og et kommuneplantillæg for området. Forslagene blev vedtaget af byrådet den 26. april 2017.

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.

Lokalplanen giver 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 gives 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. Dobbelthusene henvender sig til børnefamilier med 1-2 børn. Husene ønskes opført med flade tage i lys gul tegl i kombination med antracitgrå fibercementplader.

Området vejbetjenes via to overkørsler fra henholdsvis Petersmindevej og Strandhusevej. Området afvandes i henhold til spildevandsplanen og disponeres med åbne LAR-løsninger som f.eks. åbne grøfter/vandreder og en regnvandssø, så regnvandet kan håndteres og forsinkes på egen grund, inden det bortledes.

Kommuneplantillæg 28 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 henholdsvis 4,5 meter og én etage. Dette skyldes hensyntagen til skyggeforhold i det ønskede byggeri, som lokalplanen muliggør.

Offentlig høring

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. maj 2017 til den 28. juni 2017.

I høringsperioden er der indkommet to bemærkninger / indsigelser til planforslagene:

1+2: Begge indkomne bemærkninger drejer sig om støjpåvirkningen fra de omkringliggende virksomheder på det nye boligområde. Altså udtrykkes der bekymring for, om boligområdet vil kunne begrænse de omkringliggende virksomheders aktiviteter.

Administrationens bemærkning: Det er en relevant bekymring, som understøttes af bygherres egen støjredegørelse, som blev udarbejdet af Rambøll i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Den konkluderer, at på trods af, at støjpåvirkningen pt. ikke er væsentlig, anbefales det, at der etableres støjskærme, netop for at tilgodese de omkringliggende virksomheder og deres fremadrettede udviklingsmuligheder. Derfor foreslås det, at lokalplanens § 6.5 tilrettet således at 'kan' ændres til 'skal' herved bliver muligheden for etablering af en støjskærm ændret til et krav i overensstemmelse med virksomhedernes ønsker og støjredegørelsens konklusion.

3: Materiale fra producent af støjskærme.

Administrationens bemærkning: Bemærkningen er videresendt til bygherre.

Administrationen vurderer, at de indkomne bemærkninger 1+2 bør imødekommes således at lokalplanen § 6.5 ændres **fra**: Der **kan** etableres støjafskærmning mod nord og vest med placering, som vist i princippet på kortbilag 2. **Til**: Der **skal** etableres støjafskærmning mod nord og vest med placering, som vist i princippet på kortbilag 2. -dette tilføjes desuden som forudsætning for ibrugtagning i lokalplanens § 10.5.

Derudover er der mindre redaktionelle tilretninger.

Afgørelsen vedr. miljøvurdering har kunne påklages indtil den 31. maj 2017. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Kommunikation

Forslag til kommuneplantillæg 28 har forud for dette været fremlagt i foroffentlighed i perioden fra den 23. februar til den 9. marts 2017 uden bemærkninger.

Den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 28 og lokalplan 1114 offentliggøres i overensstemmelse med planlovens §§ 30 og 31.

Lovgrundlag

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

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- at lokalplan 1114 vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - § 6.5 ændres således at der *skal* etableres støjafskærmning mod nord og vest med placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

- Ny § 10.5, hvor ovenstående tilføjes som forudsætning for ibrugtagning. at kommuneplantillæg nr. 28 vedtages endeligt uden ændringer.