

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-2-16

Sagsbehandler
Hans Pagaard

17.5.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

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

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til delvis ophævelse af lokalplan nr. 1 for et område til offentlige formål i Juelsminde. Samtidig skal byrådet tage stilling til at der accepteres en bebyggelsesprocent på 40. Byrådet skal desuden tage stilling til de bemærkninger, der er indkommet i høringsfasen

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

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 anbefalede den 20-03-2017 den delvise ophævelse af lokalplan nr. 1.

Byrådet besluttede den 29-03-2017 at sende forslag til delvis ophævelse af lokalplan nr. 1 ud i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

Hedensted Kommune har modtaget en forespørgsel fra ejeren af Kystvej 8-10 i Juelsminde 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 til offentlige formål og er omfattet af lokalplan nr. 1. Kystvej 8 er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Det vil være i strid med lokalplanen at opføre flere boliger på ejendommen Kystvej 10 og der kan ikke dispenseres fra planen. 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, som 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 35,77. Den samlede bebyggelsesprocent for projektet vil altså overstige kommuneplanens maks. grænse. Ansøger oplyser, at den ikke vil overstige 40. 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.

Forslaget til delvis ophævelse af lokalplan nr. 1 har været i høring i perioden fra den 6. april til den 2. juni 2017.

Der er indkommet 2 høringssvar.

Det ene høringssvar er indsendt af Glud Museum som spørger, om der i forbindelse med projektet vil blive tænkt en form for overgang til den ældre landsby. Administrationen har sendt projektets illustrationsmateriale til museet, således at det kan danne sig et indtryk af projektets indpasning i det eksisterende miljø.

Det andet høringssvar er indsendt af Advokatfirmaet LRP Advokater på vegne af Niels Bentsen, Kystvej 6c, 7130 Juelsminde. Advokatfirmaet påpeger, at der ikke kan ske en delvis ophævelse af lokalplanen – der skal ske en ophævelse af hele lokalplanen. De henviser til Naturstyrelsens vejledning til "Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægter uden tilvejebringelse af en lokalplan", hvori Styrelsen skriver, at der skal tilvejebringes en ny lokalplan, hvis enkelte af planens bestemmelser ønskes opretholdt. Administrationen bemærker, at uddraget fra vejledningen er korrekt, men ikke komplet, idet det i vejledningen tilføjes, at *"Det er imidlertid Naturstyrelsens opfattelse, at såfremt der kun er ønske om at ophæve planen for en del af det område, som byplanvedtægten eller lokalplanen omfatter, kan der ske delvis ophævelse for dette areal, således at planen opretholdes for de øvrige arealer i lokalplanområdet"*. Det er netop den fremgangsmåde, Hedensted Kommune har valgt i nærværende sag, og den er altså i overensstemmelse med Naturstyrelsens vejledning.

Med henvisning til ovennævnte bemærkninger foreslås det, at der ikke foretages ændringer ved den endelige vedtagelse af den delvise ophævelse af lokalplanen, bortset fra eventuelle mindre redaktionelle tilretninger.

Kommunikation

Borgerdeltagelsen har bestået i de høringssvar, der er indkommet i høringsfasen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 33.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- At den delvise aflysning af lokalplan 1 vedtages endeligt.
- At den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for projektområdet fastsættes til 40.

Bilag:

- Oversigtskort
- Indstillingsnotat
- Kort over lokalplanområde og Kystvej 8+10