

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 24-06-2015

Mødedato Onsdag d. 24. juni 2015 kl. 16:10

Mødested Rådhuset Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 228.1, Tillæg til Lokalplan 228 Henriksholm - endelig vedtagelse.....	5

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser



Punkt 2: Lokalplan 228.1, Tillæg til Lokalplan 228 Henriksholm - endelig vedtagelse

14/13532

Bilag

Lokalplantillæg 228,1, høringssvar fra Helge Sølgaard

Lokalplantillæg 228.1 DONG.pdf

Bemærkning til lokalplantillæg 228.1 - Ib Henrik Rønje.pdf

Indsigelse til tillæg til lokalplan 228 Henriksholm - Kim Mostrup.pdf

hvidbog - Indsigelsesbehandling LP 228.1.docx

Fra Helge Sølgaard - Henvendelse om behandlingen af Lokalplan 228.1

Lokalplan 228.1, Tillæg til Lokalplan 228 Henriksholm - endelig vedtagelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. marts 2015 at udsende Forslag til Lokalplan 228.1 tillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholm i offentlig høring.

Fra udsendelsen i høring den 30. marts til den 18. juni 2015 er indkommet 4 indsigelser og bemærkninger. Høringsfristen udløber den 19. juni.

Af de vedlagte bilag fremgår henholdsvis forvaltningens forslag til behandling af de indkomne indsigelser og bemærkninger samt kopi af de indkomne indsigelser og bemærkninger.

Forslaget forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af tæt lav og åben lav boligbebyggelse med henblik på at tilgodese behovet for forskellige boligtyper i området. Det er endvidere et formål at sikre en hensigtsmæssig indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Tillæg 1 til Lokalplan 228 omfatter de områder, som i Lokalplan 228 er benævnt delområderne A1, C1, C2 og del af E (Herregårdshaven). Benævnelsen C1 udgår.

Lokalplantillægget indeholder ændringer i delområdernes afgrænsning, således at der skabes en hensigtsmæssig afgrænsning i forhold til den bebyggelsesplan, der fremgår af tillæggets tegningsbilag.

Endvidere fastlægges tillægget byggefelter, maksimale sokkelkoter, interne veje, bevaringsværdige træer m.v.

Lokalplantillægget ændrer i hovedsagen ved bebyggelsesplanen syd for hovedbygningen på Henriksholm, hvor der gives mulighed for alene at byggegårdhavehuse og undlade rækkehuse som i den oprindelige plan. Der fastlægges bygge- og vejkofter, således at der sikres en fornuftig overgang i forhold til Maglemosen. I det nordlige delområde gives mulighed for at opføre to større villaer i stedet for rækkehuse.

Ved udsendelsen af nærværende dagsorden d. 18. juni 2015 har forvaltningen modtaget 4 indsigelser, som er vedlagt dagsordenen. Indsigelserne behandles i et bilag til dagsordenen. Eventuelle nye høringssvar som indsendes den 19. juni vil blive medtaget til behandling i Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Helge Sølgaard, Henriksholms Alle 20, har fremsendt en indsigelse med en række punkter. Indsigelsen er primært rettet mod den planlagte østlige tæt lav bebyggelse bestående af 5 gårdhavehuse samt adgangsvejen hertil, benævnt Clarasvej.

Indsigeren mener, at den nye bebyggelse opføres i en sådan højde, at det fratager beboerne i de eksisterende boliger øst for Henriksholms Allé lys og udsyn mod vest samt giver indsigtsgener. Se bilag 1.

Forvaltningen vurderer, at den nye tæt lav bebyggelse ikke vil kunne give anledning til skyggevirkning eller væsentlige indbliksgener for indsigerens ejendom eller for de øvrige ejendomme øst for Henriksholms Allé.

Dong Energi har fremsendt en bemærkning med orientering om, at lokalplanområdet indeholder en 10 kV station, som skal respekteres.

Ib Henrik Rønje, Kongegegen A/S, ønsker en ændring af lokalplanens § 7.2, således at der ikke stilles krav om en mørk teglsten. I stedet ønskes, at der gives mulighed for, at gårdhavehuse kan opføres i tegl i naturfarver, og at tegl ikke må fremstå pudsede eller i farverne gul og hvid. Dette svarer til, hvad Lokalplan 288 hidtil har givet mulighed for.

Forvaltningen vurderer, at en lysere facadesten kan bidrage til en fin variation i bebyggelsen og foreslår, at

indsigelsen imødekommes.

Kim Mostrup, Henriksholms Allé 52, gør indsigelse imod at bygningshøjden hæves fra 8 til 8,5 m i byggefelt A1 og foreslår at bebyggelsen begrænses til 1½ plan.

Forvaltningen vurderer at byggemulighederne i lokalplantillægget vil virke mindre bastante end den bebyggelse, som realiseres inden for rammerne af den hidtil gældende lokalplan 228.

Forvaltningen foreslår på baggrund af indsigelserne, at § 7.2. ændres.

Eksisterende formulering:

§ 7.2
Bebyggelse indenfor delområde C2 skal opføres i teglsten i mørke naturfarver og opføres i blankt murværk.

Tagflader skal fremstå fladt eller med ensidige taghældning.

Tagflader skal udføres i ikke reflekterende tagmaterialer som naturskifer, let plademateriale, tagpap, teglsten, grønt tag eller lign. naturmaterialer. Dog ikke glassrede teglsten.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller metal og uden sprosser.

Ovenlys skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke hæves mere en 25 cm over tagfladen.

Forslag til ny formulering:

§ 7.2
Bebyggelse indenfor delområde C2 skal opføres i blankt teglmurværk i naturfarver, dog ikke i farverne gul og hvid.

Tagflader skal fremstå fladt eller med ensidige taghældning.

Tagflader skal udføres i ikke reflekterende tagmaterialer som naturskifer, let plademateriale, tagpap, teglsten, grønt tag eller lign. naturmaterialer. Dog ikke glassrede teglsten.

Døre og vinduer skal udføres i træ eller metal og uden sprosser.

Ovenlys skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke hæves mere en 25 cm over tagfladen.

Herudover forslås ikke ændringer i forhold til planforslaget.

Endelig vedtagelse

I forbindelse med behandling af sagen blev tidsfristen forlænget til den 19. juni på grund af en teknisk fejl i et bilag.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan den endelige vedtagelse af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Dette betyder, at planen tidligst kan offentliggøres d. 20. juli 2015. Der kan herefter udstedes byggetilladelser.

Efter en ændring af planloven i 2012 kan Kommunalbestyrelsen delegere den endelige vedtagelse af en lokalplan til et udvalg eller en forvaltning. Af hensyn til bygherren anbefales det derfor, at Kommunalbestyrelsen bemyndiger forvaltningen og Byplanudvalgets formand til at godkende planen endeligt, når der er gået fire uger efter høringsfristens udløb.

Byplanudvalgets indstilling foreligger på Kommunalbestyrelsens møde

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Tillæg 1 til Lokalplan 228 vedtages med ændring af § 7.2, som foreslået af forvaltningen,
- 2) at de indkomne indsigelser og bemærkninger behandles, som foreslået af forvaltningen, og
- 3) at forvaltningen sammen med Byplanudvalgets formand bemyndiges til at godkende Tillæg 1 til Lokalplan 228 som endeligt vedtaget.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 24-06-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Søren Hyldgaard (V) og Jacob Jensen (Ø) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 24-06-2015

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Kenneth Birkholm (C) og Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.