

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 29-08-2018

Mødedato Onsdag d. 29. august 2018 kl. 15:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|---|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Lokalplan nr. 1133 – Adelgade 44-46 i Skanderborg og miljørapport – forslag til udsendelse i hørin | 4 |

Punkt 182: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-156-17

Beslutning

Fraværende: Kjeld Jensen og Ole Drøgemüller

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 183: Lokalplan nr. 1133 – Adelgade 44-46 i Skanderborg og miljørapport – forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-20-17

Resume

Byrådet skal med denne sag tage stilling til, om vedhæftede forslag til Lokalplan nr. 1133 og miljørapport skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog (på lukket punkt om salg af ejendom) den 4. oktober 2017, at lokalplanlægning for området igangsættes med udgangspunkt i det vindende projekt, og at eventuelle dilemmaer i planlægningen forelægges Miljø- og Planudvalget.

Miljø- og Planudvalget har forholdt sig til dilemmaer for lokalplanen første gang den 3. april 2018, afholdt naboorienteringsmøde den 26. april 2018, fulgt op på naboorienteringsmødet den 8. maj 2018, og forholdt sig til dilemma for lokalplanen anden gang den 21. juni 2018.

Udkast til forslag til Lokalplan nr. 1133 – Adelgade 44-46 og miljørapport samt det vindende projekt er vedhæftet dagsordenen.

Projektområdet

Lokalplanområdet er matriklen for Adelgade 44-46 i Skanderborg.

Link til [kort](#).

Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Forslag til lokalplan

Lokalplanens formål er både at muliggøre nedrivning af eksisterende byggeri og at muliggøre opførelsen af det vindende projekt fra udbudsrunder afholdt i 2017.

Følgende ting er ændret i forhold til det vindende projekt:

- Lokalplanen giver mulighed for at etablere parkering i to etager inden for parkeringsarealet mod nord.
- Lokalplanen giver samtidig mulighed for lukning af passagen mellem Adelgade og Asylgade mod nord. Eneste sti-forbindelse mellem Adelgade og Asylgade inden for lokalplanområdet vil derfor være mod syd.

Disse ændringer er indarbejdet i miljørapporten. Disse forhold er behandlet på miljø- og Planudvalgsmøde den 3. april 2018.

Vinderen af udbudet har ultimo juni 2018 ønsket at undgå krav om, at mindst 50 % af de tilnærmelsesvist vandrette dele af bebyggelsens tag skal fremstå begrønnet med plantevækst som sedum og lignende. Det var ellers inkluderet i vinderprojektet. Ønsket fra vinderen af udbudet er imødekommet i udkastet til lokalplanforslag.

Miljørapport

Der er med henvisning til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering, idet planforslaget kan have en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår visuelle gener, skyggevirksomheder, landskabelig værdi, kulturhistoriske værdier, bevaringsværdige bygninger samt byfortætning og byliv. Der er derfor udarbejdet en miljørapport.

Miljørapporten viser på den ene side, at planens projekt passer særdeles godt sammen med Byrådets målsætninger i Kommuneplan 16 om byfortætning og byliv.

Miljørapporten viser på den anden side også, at der vil være nogle ulemper, som følger med:

- Visuelt tager den nye bebyggelse med sin øverste etage af byggefelt 4 lidt af magten fra politistationen som bygning. Og den nye bebyggelse er meget fremtrædende i søbilledet set fra Skanderborghus ved Lillesø.
- Skyggemæssigt vil den nye bebyggelse give forskellige og relativt set mindre forandringer. Dog vil der være én stor forandring skyggemæssigt, og det er ved frokosttid omkring vintersolhverv, hvor den nye bebyggelse vil kaste skygge på et meget stort areal mod nord.
- Den landskabelige værdi vil påvirkes særligt af den nye bebyggelses højde på dette sted, fordi planen tillader tagmaterialet zink, som kan være reflekterende og give genskin i det omkringliggende landskabsrum. Og særligt set fra Skanderborghus ved Lillesø vil oplevelsen af byens placering nede i dalstrøjet svækkes, fordi den nye bebyggelse bryder horisontlinjen og forhindrer indsigten til de skovklædte dalskråninger.
- De kulturhistoriske værdier vil påvirkes særligt af, at de eksisterende tre bygningsdele langs Adelgade og to bygningsdele langs Asylgade fjernes og erstattes med nye bygninger med en anden højde, placering og byggestil. Gadeforløb og pladsdannelser forandres, og det samme gør den nordlige afslutning på det ældre kvarter.

Miljørapporten indgår som bilag i lokalplanforslaget.

Økonomi

Lokalplanforslaget indeholder ikke andre krav til de torvenære udearealer end sti-forbindelse, cykelparkering, samt redningsarealets placering og kørefaste anlæg til store redningskøretøjer, fordi der afventer en borgerinddragelsesproces om de torvenære udearealer.

Vinderprojektet fra udbudskonkurrencen inkluderer en torvebelægning, der hænger sammen med og spænder over hele torvet foran den tidligere politistation. Illustrationerne i vinderprojektet indikerer en belægning af brosten og en stram udformning med enkelte grønne regnbæde og indbyggede bænke samt trappetrin. Udgangspunktet er derfor, at udbudsvinder etablerer et torv svarende til denne kvalitet, og at der skal ligge en aftale om dette ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Udbudsvinder og Skanderborg Kommune kan på baggrund af udvikling af skitseprojekt og borgerinddragelsen indgå en aftale om anlæg af torvearealet med en anden udformning end vinderprojektet samt betaling derfor, hvis aftalen indebærer, at der etableres af et torv i en tilsvarende kvalitet.

Dialog og høring

Miljø- og Planudvalget har afholdt naboorienteringsmøde den 26. april 2018. Det er administrationens vurdering, at høringsfristen kan fastsættes til 6 uger, da planforslaget ikke indeholder nogen ændringer i kommuneplanen, men dog vedrører en central placering i byen.

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. med direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på kommunens hjemmeside. Derudover indrykkes henvisningsannonce i Uge-Bladet. Der foreslåes afholdt borgermøde om planforslaget torsdag den 11. oktober 2018 kl. 19.30.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borger og Plan indstiller,

- at forslag til Lokalplan nr. 1133 og miljørapport offentliggøres og sendes i 6 ugers høring
- at der afholdes borgermøde om planforslaget torsdag den 11. oktober 2018 kl. 19.30
- at der forinden lokalplanens endelige vedtagelse skal foreligge en aftale mellem udbudsvinder og Skanderborg Kommune om anlæg af de torvenære udearealer inkl. belægningstype og betaling derfor.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Fraværende: Kjeld Jensen og Ole Drøgemüller

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille,

- at lokalplanforslaget suppleres med en visualisering af byggeriet fra nabogrunden i hele grundens længde
- at forslag til Lokalplan nr. 1133 og miljørapport offentliggøres og sendes i 6 ugers høring
- at der afholdes borgermøde om planforslaget torsdag den 11. oktober 2018 kl. 19-21
- at der forinden lokalplanens endelige vedtagelse skal foreligge en aftale mellem udbudsvinder og Skanderborg Kommune om anlæg af de torvenære udearealer inkl. belægningstype og betaling derfor
- at der etableres et dialogforum i byggeperioden med bygherre, naboerne og Skanderborg Kommune til det kommende byggeri indenfor lokalplanens område.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Det vindende projekt

Udkast til forslag til lokalplan nr. 1133 - Adelgade 44-46 og miljørapport.