

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 09-02-2017

Mødedato Torsdag d. 09. februar 2017 kl. 15:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|---|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Lokalplan nr. 1105 - Første etape af boligområde mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien i Høi | 4 |

Punkt 23: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A00-50-16

Beslutning

Fraværende: Karen Lindemann og Henrik Qvist

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 24: Lokalplan nr. 1105 - Første etape af boligområde mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien i Hørning, forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-45785-15

Resume

Grundejer EJENDOMSSELSKABET HØRNINGGAARDSVEJ 14 ApS, Horsensvej 29 A, 8722 Hedensted, har anmodet om igangsætning af planlægning for et boligområde mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien i Hørning. Miljø- og Planudvalget besluttede på mødet den 8. marts 2016 at sætte planlægningen i gang. Med denne sag skal Byrådet tage stilling til, om vedlagte forslag til lokalplan nr. 1105 skal sendes i offentlig høring.

Miljø- og Planudvalget behandlede sagen den 3. januar 2017 og den 31. januar.

Link til Google Maps: <https://goo.gl/maps/C2o9zSFJE5z>

Sagsfremstilling

Projektområdet

Lokalplanområdet består af den del af marken mellem Toftegårdsvej og Elgårdsmindestien, der dokumenteret kan støjreduceres tilstrækkeligt til de støjfølsomme anvendelser boligformål og udendørs opholdsarealer, samt en ekstra del af marken, der kun skal bruges til nødvendig infrastruktur som stamvej og regnvandshåndtering.

Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 16.

Forslag til lokalplan

Under forudsætning af, at der først etableres den nødvendige støjafskærmning, så muliggør lokalplanen opførelse af ca. 300 nye boliger i form af tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse i op til 2½ etage og med 9,5 meter som maks. bygningshøjde. Lokalplanen indeholder ikke krav om, at en andel af boligmassen skal være almene boliger. Grundejer ønsker selv at stå for byggeri og privat udlejning af alle boligerne. Grundejer påtænker at opføre omkring 100 boliger ad gangen og få dem udlejet før projekteringen af de næste ca. 100 boliger.

Miljøscreening

Der er med henvisning til Lov om miljøvurdering af planer og programmer blevet foretaget en miljøscreening. Miljøscreeningen har ikke medført krav om udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering. Miljøscreeningen indgår som bilag i lokalplanforslaget.

Borgerinddragelse

Borgerinddragelse sker efter planlovens bestemmelser, dvs. direkte meddelelse til grundejere og andre berørte parter samt ved annoncering på Skanderborg Kommunens hjemmeside. Derudover indrykkes henvisningsannonce i Lokalavisen.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Miljø- og Planudvalget den 31. januar 2017:

3D visualiseringer

Bygherre har udarbejdet vedhæftede 3D visualiseringer. Visualiseringerne viser boligbyggeri i 2 etager med fladt tag, hvor facadematerialet er grå-gule teglsten, og hvor tagmaterialet er tagpap. Etageantal og materialevalg overholder kravene i lokalplanudkastet, der giver mulighed for byggeri i 1½ til 2½ etage (§ 5.4), med tegl som væsentligt element i facadeudtrykket (§ 6.2) og med tegl, tagpap eller forpatineret zink som tagmateriale (§ 6.3).

Bebyggelsesplan

Bygherre har udarbejdet vedhæftede bebyggelsesplan for delområde B1. Bebyggelsesplanen overholder de linjer, der som minimum skal overholdes jf. lokalplanudkastets arealanvendelseskort (bilag 2). Der lægges op til scenariebaseret diskussion i udvalget om principper for arkitektonisk hovedgreb til bebyggelsesplanen.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Miljø- og Planudvalget den 9. februar 2017:

Der eftersendes bilag onsdag den 8. februar 2017.

Økonomi

Allerede før lokalplanforslagets udarbejdelse er presset på børneinstitutionerne i Hørning så stort, at der inden for en kortere årrække forventes at blive behov for udbygning af dagtilbud og skolekapacitet i Hørning. Byudviklingen med boligerne i dette lokalplanområde vil gøre behovet endnu større.

Bygherre sørger for at få tilladelse til at opstille støjskærmene. De sætter dem op og overdrager henholdsvis en skærm til Vejdirektoratet og to skærme til Skanderborg Kommune. Dermed må der på sigt påregnes afledte driftsomkostninger til vedligehold af de to støjskærme på kommunens areal langs motorvejen.

Supplerende oplysninger til mødet i Miljø- og Planudvalget den 31. januar 2017:

Pga. den forøgelse af trafikmængden på Vester Allé i Hørning, som lokalplan 1105 vil medføre i form af både kørende trafik via Elgårdsmindelunden og elever, cyklende og gående til og fra skole via Elgårdsmindestien, bør der etableres en 2,5 m bred krydsningshelle, hvor Elgårdsmindestien udmunder i Vester Allé.

Dette medfører, at Vester Allé, der er ca. 6 m bred, skal udvides i hver vejside med ca. 1,25 m. Fortov og cykelsti forlægges. Skanderborg Kommune ejer sidearealerne. Estimeret pris 300.000 kr.

Lovgrundlag

Fraskrivelseserklæring (§ 47a)

Lokalplanen overfører areal, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone. Ejeren kan inden for 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen. Prisen fastsættes af taksationsmyndighederne.

For at forebygge krav om overtagelse fra ejere, der selv har ønsket lokalplanlægningen igangsat, kan Byrådet dog ved behandlingen af et lokalplanforslag beslutte, at det er en forudsætning, at ejerne, gældende både nuværende og senere ejere af ejendommen, forinden lokalplanens endelige vedtagelse underskriver en erklæring om, at kommunen ikke er pligtig til at overtage arealet, jf. planlovens § 47a.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at forslag til lokalplan nr. 1105 offentliggøres og sendes i 8 ugers høring
- at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- at den offentlige bekendtgørelse af kommunens beslutning om, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, offentliggøres samtidig med planforslaget
- at det er en forudsætning, at ejerne, gældende både nuværende og senere ejere af ejendommen, forinden lokalplanens endelige vedtagelse underskriver en erklæring om, at kommunen ikke er pligtig til at overtage arealet, jf. planlovens § 47a
- at det er en forudsætning, at ejerne forinden lokalplanens endelige vedtagelse har fået Vejdirektoratets egentlige principgodkendelse af støjskærm på støjvoldene og på vejens areal henover Elgårdsmindelunden.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling til mødet i Miljø- og Planudvalget 31. januar 2017:

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at bygherren fremlægger skitser/visualiseringer og forslag til arkitektoniske standarder i starten af punktets behandling
- at udvalget drøfter principper for arkitektonisk hovedgreb til bebyggelsesplanen, og udvælger hvilket krav til arkitektonisk princip, der skal indarbejdes i nyt lokalplanudkast
- at udvalget drøfter, om lokalplan 1105 for så vidt angår delområde B2 skal undlade at give byggeret, så delområde B2 først vil kunne bebygges efter senere lokalplanlægning.

Indstilling til mødet i Miljø- og Planudvalget 9. februar 2017:
Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at vedhæftede illustrationsskitse og 3 visualiseringer indsættes som bilag 3 i forslag til lokalplan nr. 1105
- at forslaget til lokalplan 1105 justeres, så delområde B2 først vil kunne bebygges efter senere lokalplanlægning
- at forslag til lokalplan nr. 1105 offentliggøres og sendes i 8 ugers høring
- at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen
- at den offentlige bekendtgørelse af kommunens beslutning om, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, offentliggøres samtidig med planforslaget
- at det er en forudsætning, at ejerne, gældende både nuværende og senere ejere af ejendommen, forinden lokalplanens endelige vedtagelse underskriver en erklæring om, at kommunen ikke er pligtig til at overtage arealet, jf. planlovens § 47a
- at det er en forudsætning, at ejerne forinden lokalplanens endelige vedtagelse har fået Vejdirektoratets egentlige principgodkendelse af støjskærm på støjvoldene og på vejens areal henover Elgårdsmindelunden.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget, 9. februar 2017, pkt. 24:

Fraværende: Karen Lindemann og Henrik Qvist

Miljø- og Planudvalget vedtog at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning til mødet den 9. februar 2017.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Miljø- og Planudvalget, 31. januar 2017, pkt. 13:

Fraværende: Henrik Qvist

Miljø- og Planudvalget vedtog

- at bygherre anmodes om at fremlægge reviderede skitser, hvor rekreative arealer i delområde B2 tydeliggøres
- at forslaget til lokalplan 1105 justeres, så delområde B2 først vil kunne bebygges efter senere lokalplanlægning
- at afholde et ekstraordinært udvalgsmøde den 9. februar 2017 kl. 15.00.

Miljø- og Planudvalget, 8. januar 2017, pkt. 6:

Miljø- og Planudvalget vedtog at genoptage sagen på næste møde og at invitere bygherren til at fremlægge skitser/visualiseringer og forslag til arkitektoniske standarder på mødet. Lokalplanforslaget suppleres med visualiseringer og krav til arkitektur.

Bilag

Forslag-LP1105

3D visualiseringer pr. 16.01.2017

Bebyggelsesplan pr. 17.01.2017

Oplæg til scenariebaseret diskussion i udvalget om principper for arkitektonisk hovedgreb til bebyggelsesplanen

Ønske om færre facadespring i de længste bygninger pr. 24.01.2017

Illustrationsskitse og 3 visualiseringer