

Endelig vedtagelse af Lokalplan 104-707 Dyrehavevej i Gjerrild

19/1044 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan nr. 104-707 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. marts 2022 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 13. september 2022 til den 11. oktober 2022.

Der skal tages stilling til endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan nr. 104-707 Skole og offentlig anvendelse ved Dyrehavevej i Gjerrild.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal blandt andet give mulighed for at anvende matriklerne 2bp og 2bf til offentlige formål, der i dag er udlagt til boligområde og er bebygget med én-familieboliger.

Lokalplanen indeholder blandt andet bestemmelser, der sikrer

- anvendelse til elevboliger og undervisningslokaler
- bebyggelsernes omfang med byggefelter, maksimale højder, bebyggelsesprocent, mv
- at der etableres det antal parkeringspladser, der svarer til de nye anvendelser
- at der er arealer til udendørs ophold og aktiviteter.

Forslag til lokalplan er vedlagt.

Høringssvar og forslag til ændringer

I forbindelse med offentlighedsfasen er der indkommet vedlagte høringssvar på vegne af 38 medunderskrivere. Høringssvaret vedrører primært bebyggelsens omfang, placering og udseende, herunder særligt bebyggelsens tilpasning til landsbyens byggestil.

I høringssvaret, indkommet den 10. oktober 2022, efterspørges et borgermøde. På foranledning af høringssvaret, samt henvendelse til politisk hold, blev der den 29. november 2022 afholdt møde

mellem Miljø- og Teknikudvalget og borgergruppen bag høringssvaret, hvor høringssvarets indhold blev forelagt politikerne.

Høringssvarets indhold er behandlet i vedlagte bemærkningsnotat.

Forvaltningen anbefaler, at høringssvaret giver anledning til følgende ændringer:

- Lokalplanen ændres således, at der i byggefelt VI kun må bygges i én etage med saddeltag med lav taghældning, sådan at tagetagen bliver u-udnyttelig. Dette med henblik på at bebyggelsen tilpasses den omkringliggende bebyggelse, samt at der ikke kan være beboelse på 1. sal for at undgå bl.a. indbliksgener.
- Lokalplanen ændres således, at der i byggefelt V må bygges i to etager, dog med saddeltag, så denne bygning også tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Tagetagen indenfor byggefelt V kan udnyttes, da byggefeltet er placeret væk fra naboskel, og derfor vurderes ikke at være til gene for de omkringboende.
- Lokalplanen ændres således, at den fastlægger, at bebyggelse indenfor byggefelt VI skal opdeles i tre bygningskroppe. Dette for at opnå en tilpasning til landsbyens byggestil og størrelse.
- Lokalplanens § 6 og 7 præciseres, dog fastholdes byggefelter, bebyggelsesprocent og den maksimale højde på 8,5 meter, bortset fra byggefelt V og VI, hvor den maksimale højde fastlægges til henholdsvis 7,5 og 5,0 meter. Desuden fastlægger lokalplanen en sokkelkote for byggefelt V, hvilket medvirker til en tilsvarende lav bygningshøjde.
- Der tilføjes bestemmelse i lokalplanen, som sikrer at ventilationsanlæg på bygninger med sadeltag, placeres inden for bygningsvolumenet. Desuden tilføjes en bestemmelse der sikrer, at varmepumper ikke kan placeres ved naboskel.

Ovenstående forslag til ændringer er i overensstemmelse med ansøgers bemærkninger til høringssvaret.

Vedlagt er udkast til endelig lokalplan med ovenstående ændringer indarbejdet. Det er således muligt at sammenholde fx visualiseringer af byggeriet med visualiseringer fra lokalplan-forslaget, som også er vedlagt.

Det er vurderingen, at ovenstående ændringer ikke giver anledning til en supplerende høring jf. Planloven.

Tidsplan

18. maj 2021	Kommunalbestyrelsen godkendte igangsættelse af lokalplanen
Maj 2021 - februar 2022	Afventet lokalplanudkast fra ansøger
21. februar 2022	Miljø- og teknikudvalget tiltrådte forslaget til lokalplanen
15. marts 2022	Økonomiudvalget tiltrådte forslaget til lokalplanen
22. marts 2022	Kommunalbestyrelsen godkendte forslag til lokalplanen
September - oktober 2022	Lokalplanforslaget i 4 ugers offentlig høring
10. oktober 2022	Høringssvar modtaget
Oktober 2022	Rådgiver udarbejder et nyt udkast med udgangspunkt i høringssvar
27. april 2023	Forvaltningen modtager nyt udkast fra ansøger
April 2023 - August 2023	Sagsbehandlingen sat i bero
18. september 2023	Miljø- og teknikudvalget - endelig behandling af lokalplan
3. oktober 2023	Økonomiudvalget – endelig behandling af lokalplan
10. oktober 2023	Kommunalbestyrelsen - endelig behandling af lokalplan
Oktober-november 2023	Offentliggørelse med 4 ugers klagefrist

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at Lokalplan nr. 104-707 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 18-09-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3508456	Åben	Endelig Udkast - Lokalplan 104-707	(86223/23)	(H)
2 - 3513381	Åben	Lokalplan 104-707 forslag	(90603/23)	(H)
3 - 3513819	Åben	Bemærkningsnotat og hørings svar	(90952/23)	(H)