

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.

Beslutning i Økonomiudvalget den 03-10-2023

Et flertal i Økonomiudvalget bestående af Kasper Bjerregaard (V), Lars Møller (A), Tom Bytoft (A), Sebastian Grauert (I), Kasper Vindbjerg (F), Ulf Harbo (Ø), Diana Mikkelsen (Æ) og Jens Kannegaard Lundager (O) tiltræder indstillingen.

Benny Hammer (C) tager forbehold.

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 høringsvar	(90952/23)	(H)