



Punkt 6.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.029 og lokalplan 3-3-114 Boliger, Bygaden 28, Hasseris (1. forelæggelse)

2017-037562

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 3.029.
- forslag til Lokalplan 3-3-114.
- miljørapporten for Lokalplan 3-3-114 og Kommuneplantillæg 3.029.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Udvalget bemærker, at længerne i delområde A skal fremstå med hvid facade.

Per Clausen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-114](#)

[Kommuneplantillæg 3.029](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen matr. nr. 8a Gl. Hasseris By, Hasseris, beliggende Bygaden 28. Den eksisterende gård ønskes omdannet til boliger, og der planlægges for yderligere boligbebyggelse på det nuværende haveareal.

Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanområdet er omfattet af 2 kommuneplanrammer. Selve gårdens bygninger og gårdens have ligger inden for en kommuneplanramme (3.3.D1, hvor D angiver, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv), som er gældende for hele Gl. Hasseris.

Gårdens engearealer ligger inden for en kommuneplanramme (3.3.B1 hvor B angiver, at området kan anvendes til boliger), som er gældende for boligområdet ved Hasseris Enge.



Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammerne, som ligger inden for lokalplanområdet.

Kommuneplanrammen 3.3.D1 udvides til at omfatte hele lokalplanområdet for lokalplan 3-3-114 og samler dermed lokalplanområdet under én ramme. Inden for kommuneplanrammen udlægges et delområde (nr. 3) med samme afgrænsning som lokalplanområdet.

For delområde 3 ændres rammebestemmelserne om bebyggelsesprocent til: "bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i en lokalplan", da lokalplan 3-3-114 fastlægger et maks. etageareal for lokalplanområdet, byggelinjer og friarealer. Ejendommen Bygaden 28 og lokalplanområdet har et forholdsvis stort friareal, så en bebyggelsesprocent for ejendommen vil ikke give et retvisende billede af den fortætning, der sker på ejendommen.

Områdets grønne karakter med høje træer og en lavere tæt beplantning skal bevares i samspil med den nye bebyggelses indpasning i landsbymiljøet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne eksisterende gård til tæt-lav boliger, samt etablering af ny boligbebyggelse på gårdens nuværende haveareal.

Lokalplanens formål er at sikre, at omdannelsen af gården sker med afsæt i stedets arkitektur, valg af materialer, samt at den nye boligbebyggelse er en fortolkning af gårdtypologien, og at den indpasses i Gl. Hasseris landsbymiljø.

I Gl. Hasseris har gårdene typisk ligget tæt, sikkert for at kunne udnytte fælles ressourcer. Som en randlandsby på kanten af engene, har landsbyen placeret sig langs Bygaden, som er landsbyens hovedfærdselsåre. Bygadens slyngede forløb og de tilbageværende gårde medvirker til den fortsatte landsbystemning. Markant for Gl. Hasseris er en øst-vest vendt placering af gårdenes stuehuse. De fleste bygninger langs Bygaden har stadig denne retning, vinkelret på Bygaden. Få steder findes fortsat kikk til engene, bl.a. gennem en portåbning ved gården i denne lokalplan.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser i form af maks. etageareal, byggelinjer og principper for placering af ny bebyggelse. Dette åbner bl.a. op for større kikk til engarealerne, som strækker sig helt op til gården.

I kanten af engarealerne, nærmest gården, etableres carporte til brug for boligerne, samt et fælles friareal. Derudover skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer i form af gårdrum mellem boligerne.

Lokalplanområdet har en meget markant beplantning, som er med til at markere Bygadens slyngede forløb. Beplantningen langs Bygaden medvirker til den fortsatte landsbystemning. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for bevaring af beplantningen langs Bygaden.

Gårdens bygninger er registreret som bevaringsværdige med en middel bevaringsværdi. For realisering af projektet ønskes 2 af gårdens længer nedrevet og genopbygget i en stil, der er indpasset gården. Lokalplanen muliggør nedrivningen af de 2 længer. Stuehuset og den østlige længe skal bevares.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske via en eksisterende vejadgang, fra en stikvej til Bygaden, nord for ejendommen. Vejen får navnet Lille Bygaden. Navnet er foreslået af ejer, da den nye bebyggelse placerer sig op af Bygaden.

Navngivning af vejen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-022 for "Gl. Hasseris Landsby", der omhandler bevarende bestemmelser for landsbymiljøet, samt af lokalplan 05-072 og 05-053 for "Boligområde mm., Gammel Hasseris Enge, Hasseris", der omhandler parcelhusudstykningsplanen vest for Gl. Hasseris.



Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 3-3-114 ophæves den del af lokalplan 05-022, 05-072 og 05-053, der omfattes af nærværende lokalplan. De relevante bevarende bestemmelser er overført til bestemmelserne i lokalplan 3-3-114 og det nuværende engereale bevares som en grøn kile.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 3.029 for boliger, Bygaden 28, Gl. Hasseris

Udkast til Lokalplan 3-3-114 Boliger, Bygaden 28, Gl. Hasseris med miljørapport