



Punkt 7.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.029 og lokalplan 3-3-114 Boliger, Bygaden 28, Hasseris (2. forelæggelse)

2017-037562

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 3.029 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-3-114 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at muliggøre begrønning af hegn mod syd, samt at naboer mod syd ikke forpligtes til at vedligeholde hegnet, anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende, at hegnet mod syd skal placeres 40 cm fra skel, delvis imødekommes.

For at sikre tilstrækkelig oversigtsforhold ved udkørslen til Bygaden, anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende oversigtsforholdene imødekommes.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 7.1 ændres: "Indenfor delområde A skal der langs skel mod syd opsættes fast hegn, jf. Kortbilag 2. Hegnet kan begrønnes med efeu" til "Indenfor delområde A skal der langs skel mod syd opsættes fast hegn mindst 15 cm fra skel, jf. Kortbilag 2. Hegnet kan begrønnes med efeu."
- I pkt. 7.5, ad. 7.5 tilføjes: "Der skal sikres tilstrækkelig oversigtsforhold ved udkørsel fra lokalplanområdet og fra stikvejen til Bygaden. Derfor skal det i forbindelse med en byggesag vurderes, i hvilket omfang bevaringsværdig beplantning påvirker oversigtsforholdene. Bevaringsværdig beplantning skal dog bevares så vidt muligt."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til 'Lov om planlægning'.

Per Clausen og Vibeke Gamst kan **ikke anbefale**, da de ønsker, at haven skal friholdes for byggeri.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter del af ejendommen Bygaden 28 i Gl. Hasseris og udgør et areal på 7.876 m².

Der kan etableres boliger i gårdens staldbygninger, heraf nedrives og genopbygges to af længerne. Derudover kan der opføres boliger, som et sammenhængende gårdmiljø, på ejendommens haveareal. Der planlægges i alt for omkring 20 boliger.

Den ny bebyggelse skal indpasses i byggestil, bygningshøjder, materialer mm. i landsbymiljøet i Gl. Hasseris. Den markante beplantning ud mod Bygaden, samt kigget til engene, skal bevares.

Tidsplan

Godkendelse af opsamling på naboorientering for dispensation for gældende lokalplan 05-022

By- og Landskabsudvalget behandlede indsigelser fra naboorienteringen og godkendte igangsættelse af lokalplanproces i møde 8. juni 2017 (punkt 6).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 11. januar 2018 (punkt 9)

Magistratens møde 22. januar 2018 (punkt 6)

Byrådets møde 29. januar 2018 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 7. februar til og med 4. april 2018.

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 engarealer 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 kig 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 kig 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.

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 engareal bevares som en grøn kile.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Lille Bygaden som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planerne. I forbindelse med den endelige godkendelse af planerne er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.



Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Birgitta Madsen
2. Alma og Børge Høj, Bygaden 37
3. Landsbyforeningen, formand Lars Stenbygaard, Bygaden 11, på vegne af bestyrelsen
4. Per Holm Nørgaard og Peter Poulsen, Tømrergyden 6
5. Claus Nyrup Højsholt-Nielsen, Bygaden 26B inkl. Beboerne på Bygaden 26A, 26C, 26D og 24B
6. Bjarne Jakobsen, Las Poulsens Vej 32
7. Claus Linde, Bygaden 28
8. Josephine Larsen, Bygaden 24 a, 1 og Bo Bai, Bygaden 33
9. Jeppe Sommer, Bygaden 30c
10. Tommy og Inge Lorenzen, Bygaden 24 G på vegne af Grundejerforeningen Bygaden 24 D-L
11. Claus Bredahl og Anna Margrethe Høstgaard, Bygaden 30 b
12. Kirsten Gøtzche-Larsen og Børge Christian Bøjer, Bygaden 26A
13. Hasseris Grundejerforening v/Jan Ipland
14. Lis Vore Sørensen og Viggo Winther Sørensen, Bygaden 24 B
15. Birthe Lund, Bygaden 30c
16. Preben Søndergaard, Toften 2
17. Miljøstyrelsen, vedr. bilag IV-arter.

Henvendelserne har været sendt i partshøring ved bygherre. Bygherres bemærkninger indgår i svarene til henvendelserne.

Henvendelserne er behandlet efter emne i vedlagt bilag.



Bilag:

Kommuneplantillæg 3.029 for boliger, Bygaden 28, Gl. Hasseris

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

Behandling af indsigelser

Indsigelser i samlet PDF

Partshøring af indsigelser

Sammenfattende redegørelse for miljørapport