



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.051 og Lokalplan 1-3-127 Boliger, Badehusvej og Svendsgade, Vestbyen (1. forelæggelse)

2018-089911

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 1.050.
- forslag til Lokalplan 1-3-127.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagen blev udsat på By- og Landskabsudvalgets møde den 20. juni 2019, pkt. 4 og på By- og Landskabsudvalgets møde den 15. august 2019, pkt. 4. Sagen genoptages.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen kan ikke anbefale.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Der kan som erstatning for den tidligere dagligvarebutik etableres ca. 90 nybyggede etageboliger, i form af en bebyggelse ud mod gaden og tre gårdbebyggelser. Der kan desuden etableres 11 etageboliger i en bevaret bygning. Vejadgang sker fra Svendsgade, og parkering sker i kælder under terræn.

Tidsplan

Orienteringer og politiske drøftelser

By- og Landskabsudvalget blev orienteret om planlægningen i mødet den 9. marts 2017 (punkt 11).

By- og Landskabsforvaltningen igangsatte herefter planlægningen med udgangspunkt i en samlet bebyggelsesprocent på 210.

By- og Landskabsudvalget blev orienteret om planudkastet i mødet den 5. oktober 2017 (punkt 6).

Herefter meddelte By- og Landskabsforvaltningen bygherre, at parkering skulle placeres i kælder under terræn. Bygherre valgte som følge heraf at tilbagetrække sit ønske om lokalplan.

I november 2018 henvendte bygherre sig med ønske om at igangsætte planlægningen på ny, med parkering under terræn. By- og Landskabsforvaltningen har på den baggrund udarbejdet et nyt lokalplanudkast.

Bebyggelsens omfang er uændret i det nye planudkast, mens bestemmelserne om arkitektur og udendørsarealer er skærpet.

By- og Landskabsforvaltningen udsatte behandlingen af planudkastene i mødet den 20. juni 2019 (punkt 4).

By- og Landskabsforvaltningen udsatte behandlingen af planudkastene i mødet den 15. august 2019 (punkt 4).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalgets møde i januar 2020 og byrådet i februar 2020.

Ændringer i forhold til dagsordenspunktet den 20. juni 2019

Randbebyggelsens tagform er ændret til et symmetrisk mansardtag over de 2 øverste etager. Der er i redegørelsen tilføjet eksempelfotos for tegl, samt en snittegning, der viser bebyggelsen på modsatte side af Svendsgade.

Ændringer i forhold til dagsordenspunktet den 15. august 2019

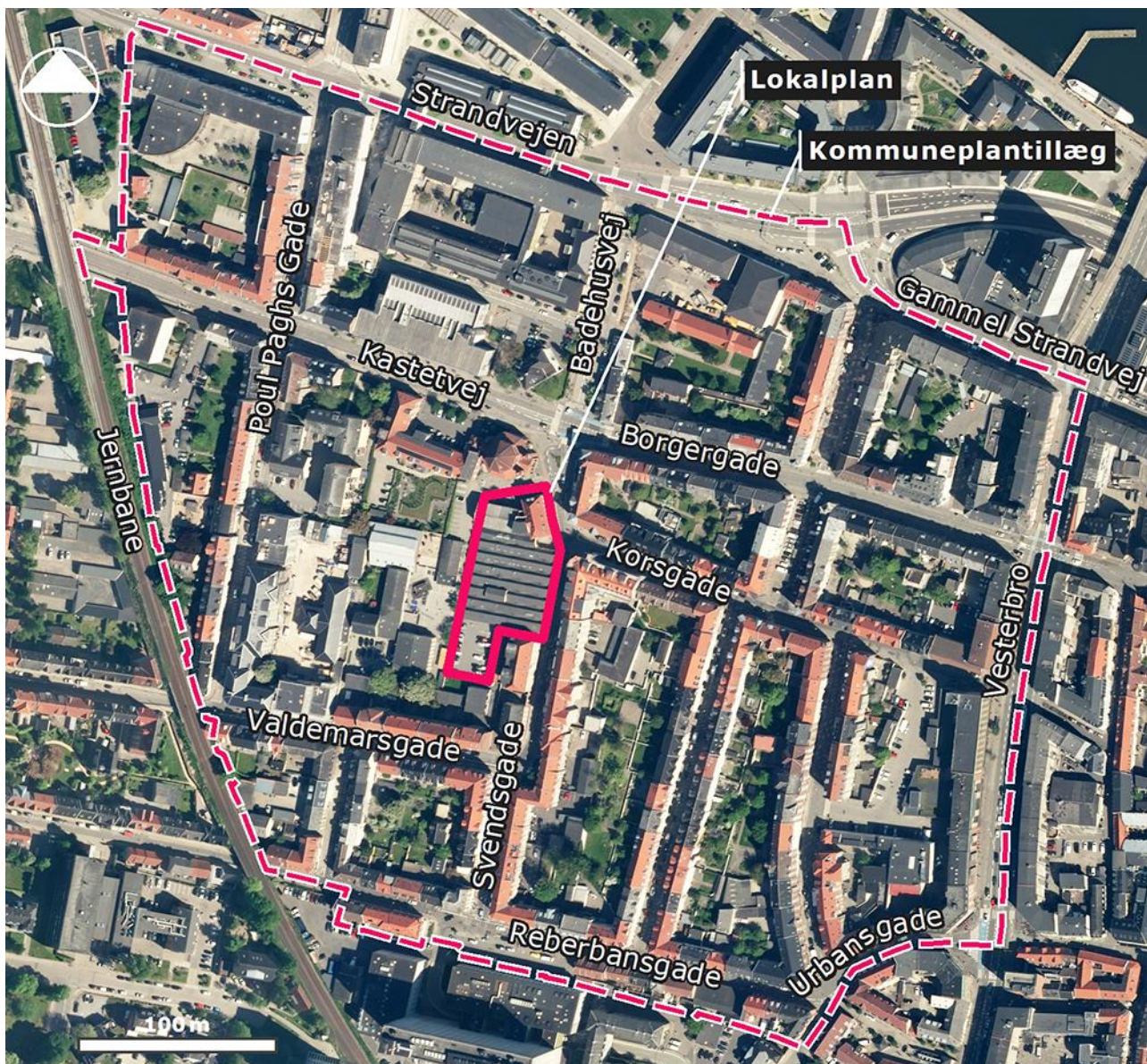
Randbebyggelsen er ændret fra 6 til 5 etager, og det maksimale antal etagemeter er derfor reduceret fra 7.300 m² til 6.000 m². Mansardtaget er ændret til kun at omfatte den øverste etage. Der vises to forskellige eksempler på hvordan randbebyggelsens facade kan udformes.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-3-127](#)

[Kommuneplantillæg 1.051](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre opførelse af nye etageboliger som erstatning for en tidligere dagligvarebutik. Etageboligerne får karakter af rand- og gårdbebyggelse. Gårdrummet mellem bebyggelserne får markant beplantning samt opholds- og aktivitetsmuligheder for beboerne. Bilparkering sker i kælder under terræn.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent for grunden fra 95 til 210, for at muliggøre den ny etagebebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i op til 5 etager som erstatning for den tidligere dagligvarebutik, der har været indrettet i en gammel fabriksbygning. Fabriksbygningen nedrives.

Den nye bebyggelse fremstår som *en randbebyggelse ud mod gaden i 5 etager med symmetrisk mansardtag*, samt bagvedliggende bebyggelser i op til 5 etager. Den eksisterende etagebygning på Badehusvej 1 bevares i sin nuværende form.



Lokalplanen sikrer bebyggelsernes arkitektoniske kvalitet gennem detaljerede bestemmelser om materialevalg og bygningsdetaljer. Maksimale facadehøjder for randbebyggelsen sikrer at bebyggelsen er tilpasset det eksisterende gademiljø.

Randbebyggelsen får opgange ud mod gaden, mens gårdbebyggelserne får korte, indeliggende altangange med afskærmende beplantning.

Der vil være arealer til aktiviteter, leg og ophold i gårdrummet mellem bebyggelserne. Gårdrummet får en markant beplantning i form af både træer, buske og urter. Der er desuden opholdsarealer på gårdbebyggelsens tage og i form af altaner.

Adgang til bilparkeringskælderen sker gennem en port i randbebyggelsens sydligste del. Der vil være cykelparkering i kælder samt på terræn.

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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1.051 for området ved Badehusvej og Svendsgade

Udkast til Lokalplan 1-3-127 Boliger, Badehusvej og Svendsgade, Vestbyen