



Punkt 7.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.051 og Lokalplan 1-3-127 Boliger, Badehusvej og Svendsgade, Vestbyen (2. forelæggelse)

2018-089911

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.051 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 1-3-127 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

Den maksimale bebyggelsesprocent for grunden ændres fra 210 til 185.

Forslag til ændringer i lokalplan

For bedre at sikre byggeriets indpasning i området anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende gårdbebyggelsens omfang imødekommes ved at reducere højden og ændre materialevalget.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" konsekvensrettes tekst og illustrationer, så de er i overensstemmelse med de ændrede bestemmelser.
- I afsnittet "Lokalplanens indhold" erstattes underafsnittet "Sol- og skyggeforhold" med et nyt afsnit (se bilag). Afsnittet indeholder en mere detaljeret redegørelse for skygger og indblik, herunder påvirkningen af skolegården, kirkens facader samt naboejendommen.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.1 ændres maksimalt 6.000 m² til maksimalt 5.600 m² (ekskl. den bevaringsværdige bygning på 763 m²).
- I pkt. 5.2 tilføjes: "Afstanden fra bygningskroppenes vestlige facade til lokalplanområdets vestlige skel skal være mindst 2,7 m. Dog skal mindst halvdelen af facadernes afstand til det vestlige skel være mindst 4,0 m."
- I pkt. 5.6 ændres maksimalt 5 etager og maksimalt 18 m til maksimalt 4 etager og maksimalt 15 m for byggefelt B.
- I pkt. 5.7 ændres 5 etager til 4 etager, og illustrationen opdateres.
- I pkt. 6.5 ændres "mørkt puds" til "lyse metalplader", og "mindst 10 %, skal fremstå i træ" ændres til "mindst 10 %, skal fremstå i et andet materiale, fx træ".

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.

Beslutning:

Anbefales, idet forvaltningens indstilling dog ændres således, at "baggårdsbebyggelsen" max. varieres fra 2-4 etager med det formål, at der i byggesagen tages hensyn til indbliksgener mod skolegården.

Per Clausen, Ole Risager og Vibeke Gamst kan ikke anbefale, da de er imod, at der sker bebyggelse i gårdrum.



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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 3. oktober 2019 (punkt 4)

Magistratens møde 7. oktober 2019 (punkt 2)

Byrådets møde 21. oktober 2019 (punkt 6).

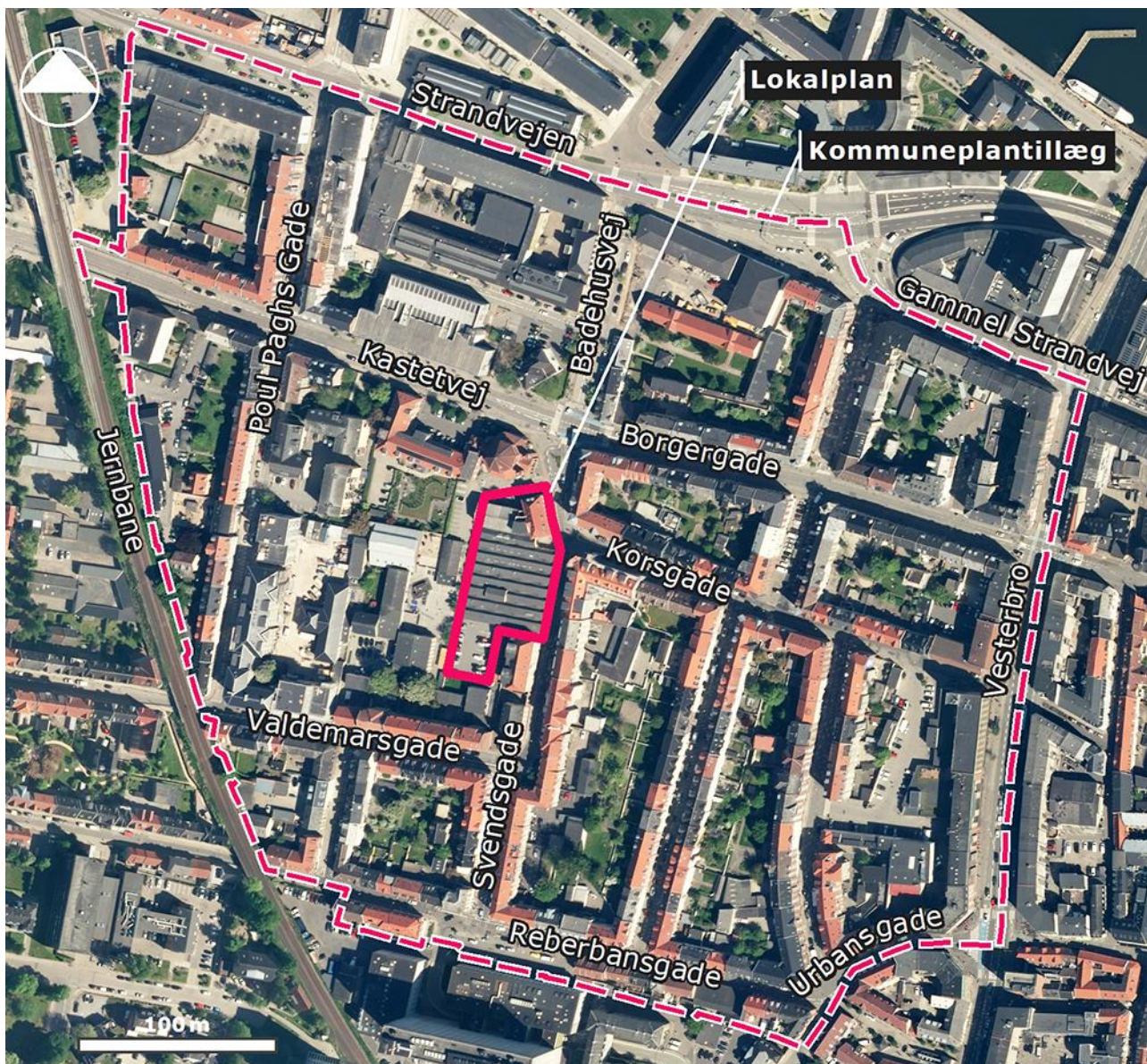
Forslagene har været offentliggjort i perioden 25. oktober til og med 20. december 2019.

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 185, 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 4 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

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Sct Mariæ Skole
2. Andelsboligforeningen Svendsgade 15-17
3. Sct Mariæ Kirke
4. Vestbyens Samråd

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Sct Mariæ Skole vedrørende manglende inddragelse, afstand til skel, bygningshøjder, indblik- og skyggepåvirkning samt gener i byggefasen.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Afstanden fra den nye bebyggelse til skellet mod skolegården forøges, og minimumsafstanden tilføjes til lokalplanen. Gårdbebyggelsens højder reduceres. Lokalplanens redegørelse for skyggeforhold uddybes, så den redegør detaljeret for påvirkningen af skolegården. Facadematerialet ændres til et lysere materiale for at give et lettere udtryk. Der er afholdt et dialogmøde med indsigerne og bygherre, hvor muligheder for håndtering af gener i byggefasen blev drøftet.

2. Indsigelse fra Andelsboligforeningen Svendsgade 15-17 vedrørende indblik- og skyggepåvirkning, bebyggelsens omfang samt konsekvenser for ejendommen.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Gårdbebyggelsens højder reduceres, men placeringen af opholdsarealer på tagene fastholdes. Lokalplanens redegørelse for skyggeforhold uddybes, så den redegør detaljeret for påvirkningen af naboejendommen. Der vil fortsat være indbliksgener for ejendommen, der er beliggende i områdets sydlige del. De højeste bygninger er dog placeret længst mod nord for at mindske generne.

3. Indsigelse fra Sct Mariæ Kirke vedrørende manglende inddragelse, afstand til skel, bygningshøjder, skyggepåvirkning samt gener i byggefasen.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Lokalplanens redegørelse for skyggeforhold uddybes, så den redegør detaljeret for påvirkningen af kirkens facade og vinduesparti. Gårdbebyggelsens højde reduceres. Der vil i byggesagsbehandlingen blive stillet



krav om skånsomme byggemetoder, der skal sikre kirken mod skader. Der vil i den forbindelse være opmærksomhed på de særlige forhold vedrørende kirken.

4. Indsigelse fra Vestbyens Samråd vedrørende manglende helhedsplanlægning, miljøvurdering af planerne, bebyggelsens omfang og fælles opholdsarealer.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Bebyggelsens omfang reduceres for gårdbebyggelsen, og den maksimale bebyggelsesprocent i kommuneplanen ændres, så den svarer til lokalplanen. Det fremgår af overskriften på kommuneplanens retningslinje 6.1.2, at den vedrører opholdsarealer ved nyudlæg. Da der er tale om erstatningsbyggeri, er der foretaget en konkret vurdering af at opholdsarealerne har det nødvendige omfang. Med bebyggelsens omfang tilgodeses også hensynet til kommuneplanens retningslinje 13.13 om stationsnær fortætning langs den kommende Plusbus. Der udarbejdes ikke en miljørapport, da planlægningen ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. En eventuel VVM-screening foretages først når det endelige byggeprojekt er kendt.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.051 for området ved Badehusvej og Svendsgade

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

Bilag - afsnit i redegørelsen om sol- og skyggeforhold samt indblik

Indsigelser i samlet PDF