

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 25-04-2022

Mødedato Mandag d. 25. april 2022 kl. 08:00

Mødested Videomøde via Teams

Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordnen.....	4
Godkendelse af lokalplanforslag 09-D-01.01 for tæt-lave boliger ved Jens Thise Vej 82 og 82A, Th	5
Orientering.....	8
Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol.....	9

Punkt 1: Fraværende

00.22.04-P35-22-21

Resume

Sagsforløb: TM

Beslutning

Eskild Sloth Andersen havde meldt afbud til mødet.

Punkt 2: Bemærkninger/ændringer til dagsordnen

00.22.04-P35-22-21

Resume

Sagsforløb: TM

Sagsfremstilling

Eventuelle bemærkninger/ændringer til dagsordnen.

Beslutning

Ingen.

Eskild Sloth Andersen var fraværende.

Punkt 3: Godkendelse af lokalplanforslag 09-D-01.01 for tæt-lave boliger ved Jens Thise Vej 82 og 82A, Thise

01.02.05-P16-7-21

Resume

Sagsforløb: TM

Fagforvaltningen har udarbejdet lokalplanforslag 09-D-01.01 for tæt-lave boliger ved Jens Thise Vej 82 og 82A, Thise.

Projektet giver mulighed for etablering af 6 tæt-lave boliger.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om lokalplanforslaget kan godkendes og udsendes i 4 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

I februar 2022 igangsatte Teknik- og Miljøudvalget udarbejdelse af en ny lokalplan for arealet Jens Thise Vej 82 og 82A i Thise.

Eksisterende lokalplan

Arealerne er i dag omfattet af lokalplan 6351-01 Bevarende lokalplan, Thise by, der udlægger området til åben-lave boliger. Lokalplanen omhandler bevaring af byggestilen for nogle udpegede eksisterende huse og fastholdelsen af vejstrukturen ved Jens Thise Vej. En tidligere bygning på arealet er i bevaringslokalplanen angivet som ”oprindeligt landsbyhus”. Der er sket nedrivning på grund af bygningens ringe stand. Da nærområdet er præget af boliger med blandet udseende, stilles færre krav til udseende end i den bevarende lokalplan. Se uddrag i bilag.

Formålet i den bevarende lokalplan er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt erhvervsformål, der kan indpasses i landsbymiljøet,
- at sikre, at den fremtidige udvikling i lokalplanområdet sker på en måde, så kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i området bevares, samtidig med at der gives muligheder for fornyelse.

Med ny lokalplan stilles der krav om indpasning i kulturmiljøet. Placeringen af byggefelter er med til at understøtte vejforløbet langs Jens Thise Vej. Lokalplanen begrænser hvilke materialer, der må anvendes, således bebyggelsen indpasses landsbyen. Der er krav til facader, som skal udføres i teglsten som blank, vandskuret eller pudset og kalket/malet teglstensmur. Der er endvidere krav om taghældning på 20-40 grader.

Byggemuligheder

Området kan anvendes til tæt-lave boliger i form af dobbelthuse. Der kan maksimalt opføres 6 tæt-lave boliger. Bebyggelsen opføres af samme bygherre til udlejningsformål. Efter byggelovens § 10A skal der være mulighed for at udstykke hver bolig. Lokalplanforslaget giver derfor mulighed for at udstykke boligerne. Bebyggelsen skal placeres inden for lokalplanens byggefelter (se lokalplanens kortbilag 2). Bebyggelsen opføres i maksimalt 1 etage.

Grundstørrelser

De generelle rammer forholder sig til grundstørrelser for tæt-lave boliger. Her fastlægges en grundstørrelse som udgangspunkt på mindst 400 m² pr. grund inkl. andel af fællesarealer, medmindre der er en planlægningsmæssig begrundelse for at fravige arealkravet. Grundstørrelsen på 400 m² kan ifølge retningslinje 1.1.6. i kommuneplanen kun fraviges, når konkrete overvejelser om områdets karakter, vejbetjening og friarealer betinger det og ud fra en samlet vurdering af projektet.

Der er i nyere lokalplaner givet tilladelse til grunde mindre end 400 m² baseret på ovennævnte overvejelser.

Grundarealerne i projektet varierer mellem 289-376 m² inkl. andel af fællesarealer og fælles p-pladser.

Vurdering af bebyggelsesplanen og grundstørrelserne:

- Der er tilkørsel til de enkelte boliger, så området er tilgængeligt for beboerne.
- Der sikres lys og luft mellem dobbelthusene, hvor bygningerne får en max højde på 5 m.
- Der etableres både privat opholdsareal ved den enkelte bolig og større fælles opholdsarealer.
- Ansøger påpeger, at der efterspørges små grunde. Tæt-lave boliger er særligt attraktive for dem, der ikke har ønske om eller kan overkomme den store grund og have.

På den baggrund vurderer fagforvaltningen, at bebyggelsesplanen lever op til kravene.

Miljøscreening

Fagforvaltningen har gennemført en miljøscreening af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven. Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige negative miljøpåvirkninger, og der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurdering.

Da lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, er beslutning om godkendelse af lokalplanforslaget delegeret til Teknik- og Miljøudvalget. Hvis der ikke indkommer høringssvar til lokalplanforslaget, er fagforvaltningen bemyndiget til at vedtage planen endeligt.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget godkender lokalplanforslag 09-D-01.01 og udsender planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Personale

Ingen.

Beslutning

Godkendt – forslaget sendes i 2 ugers offentlig høring.

Eskild Sloth Andersen var fraværende.

Bilag

Oversigtskort

Lokalplanforslag 09-D-01.01

Matrikelkort

Administrationsplan

Uddrag af lokalplan ift. oprindeligt landsbyhus

Punkt 4: Orientering

00.22.04-P35-22-21

Resume

Sagsforløb: TM

Beslutning

Intet til referat.

Eskild Sloth Andersen var fraværende.

Punkt 5: Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.04-P35-22-21

Godkendt.

Eskild Sloth Andersen var fraværende.