

Plan og tekniks møde den 22. april 2022

Via teams kl. 08.00

Referat

69 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

70 - Beslutning om rammer for boligbebyggelse ved Færgevej og Borgervænget

Resume

Sagen genoptages til fornyet drøftelse i udvalget.

Udvalget besluttede den 2. februar 2022 at udsætte sagen om at sende forslag til lokalplan 133 i offentlig høring for at gennemføre en yderligere dialog med områdets beboere, inden det endelige lokalplansforslag godkendes. Der har nu været afholdt dialogmøde og udvalget skal tage stilling til de overordnede rammer for fremtidig boligbebyggelse på Færgevej 53.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan og teknik, at:

1. Beslutte om planscenarie 1, 2 eller 3 skal danne grundlag for ny bebyggelse på Færgevej 53.
2. Såfremt planscenarie 2 eller 3 vælges, udarbejdes en ny lokalplan på baggrund af følgende rammer:
 - Antal boliger: højest 22 boliger (ud over den eksisterende bolig)
 - Antal etager: etageantallet på boliger, der orienteres direkte mod boliger i nabobebyggelse, må ikke overstige 1
 - Vejadgangen: principperne for trafikafviklingen og stistruktur videreføres, som det er vist i det

fremlagte forslag

- P-pladser: der anlægges minimum 1 p-pladser pr. bolig og reserveres plads til yderligere p-plads pr bolig
- Kystlandskab: afstanden til kysten skal minimum svare til den, der er mulig med Byplanvedtægt 14.

Historik

Beslutning fra Plan og teknik, 30. marts 2022, pkt. 56:

Indstillingspunkt 1:

Planscenarie 1 blev bragt til afstemning.

For stemte: Kirsten Weiland (N) , Lars Jepsen (A), Anne-Lise Kuhre (A) og Kenneth Jensen (A)

Imod stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og John Schmidt Andersen (V)

Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og John Schmidt Andersen (V) stemte imod, idet planscenarie 2 er mere ambitiøs end planscenarie 1 og det er mere i overensstemmelse med moderne byggeri.

Planscenarie 1 blev tiltrådt.

Indstillingspunkt 2:

Forkastet.

Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og John Schmidt Andersen (V) begærer den i Byrådet.

Beslutning

Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og John Schmidt Andersen (V) annullerer begæringen om at sende sagen i Byrådet.

Udvalget besluttede, at sagen skal genoptages på næstkommende møde i Plan og teknik.

Sagsfremstilling

I februar blev forslaget til lokalplan 133 forelagt Plan og teknik. Udvalget besluttede specifikt, at bebyggelsesprocenten for området skulle reduceres og at der blev planlagt en borgerdialog, hvor også bygningshøjder, tagterrasser, adgangsveje og afstand til kysten skulle drøftes. Den 3. marts 2022 blev der holdt dialogmøde med borgerne i nærområdet.

Borgerne er indforstået med, at området skal anvendes til boliger. De ønsker generelt, at projektet i højere grad skal tage udgangspunkt i den gældende byplanvedtægt 14. De ønsker som udgangspunkt ikke, at lokalplanen skal give mulighed for meget mere end 12 boliger og kun i én etage. De ønsker desuden, at boligerne skal orienteres mod vest, som det er tilfældet i byplanvedtægten og den eksisterende bebyggelse mod syd.

Borgerne gav udtryk for ikke at kunne se kvaliteten af bebyggelsen, som de mener er for tæt. De finder de rekreative områder for små og forventer, at parkeringsbehovet er større end 1 plads pr. bolig pga. boligernes forventede pris. Yderligere peger de på, at bebyggelsen af hensyn til kystlandskabet ikke bør placeres tættere på kysten, end det den gældende byplanvedtægt giver mulighed for.

Med hensyn til vejspørgsmålet udtrykte borgerne bekymring for, at området skal have adgang fra Borgervænget, hovedsageligt fordi, det fremlagte projekt giver mulighed for væsentligt flere boliger end den gældende byplanvedtægt.

Sammenfattet vurderes modstanden mod projektet primært at være rettet mod antallet af boliger og etageantallet og dermed indbliksgener.

Planscenarier

Overordnet set kan rammerne for ny bebyggelse i området opdeles i tre forskellige planscenarier:

1. Gældende byplanvedtægt:

Byggeri på grunden sker inden for den gældende byplanvedtægt 14. Ny lokalplan er dermed ikke nødvendig.

Byplanvedtægt 14 fra 1976 giver mulighed for, at der kan opføres tæt lav boligerne i højst 1 etage og med vestvendte facader. Det er ikke muligt at dispensere fra disse principper. Der kan på baggrund af byplanvedtægten opføres 12 boliger i området ud over villaen nr 53.

2. Ny lokalplan inden for gældende kommuneplanramme:

Med en ny lokalplan, der er i overensstemmelse med kommuneplanen, kan der opføres tæt lav boliger i højst 1 etager og med højde op til 8,5 m. En bebyggelse i højst 1 etage vil være i tråd med nabobebyggelsen mod nord og etagemæssigt nærme sig bebyggelsen på Borgervænget. Boliger i 1 etager kan delvist fremstå i 2 etager, når der samtidigt tages højde for orientering og afstand til nabobebyggelse, men skal overordnet set fremstå i 1 etager for at overholde kommuneplanens rammebestemmelse.

3. Ny lokalplan og ny kommuneplanramme:

Ny lokalplan udarbejdes med udgangspunkt i det lokalplanforslag, der blev forelagt udvalget den 2. februar 2022. Bebyggelsesprocenten reduceres fra 37 % til 30 %. Med ny lokalplan og kommuneplantillæg kan der gives mulighed for boliger i mere end 1 . Det lokalplanforslag, der er forelagt udvalget i februar og præsenteret til borgerdialog i marts, er tæt lav boligbyggeri i 2 etager med tagterrasser, hvor byggefeltet er placeret 8 meter fra skel for at reducere indbliksgener.

Områdets karakter og eventuelle indbliksgener

Området er bynært med kort afstand til station og indkøbsmuligheder. Samtidigt ligger det attraktivt - tæt på Roskilde fjord. De omkringliggende boligområder er parcelhusområder med enfamiliehuse i 1 etager og rækkehuse i 1 etager med private haver. Lokalplanområdet er således omgivet af en forholdsvis åben og lav bebyggelse, hvor tålegrænsen for indbliksgener er lavere end i rækkehusbebyggelser i flere etager.

Den attraktive beliggenhed gør det ønskeligt at fortætte området, så flere kan få mulighed for at bo i moderne boliger uden private haver/udendørsarealer tæt på både kysten og centrum. Men ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende nabobebyggelser.

Etageantal

På baggrund af dialogmødet er det administrationens anbefaling, at højden på boliger, der orienteres direkte mod boliger i nabobebyggelse ikke bør overstige 1 etager. Dels for at imødekomme eventuelle indbliksgener og for at tilpasse til områdets karakter.

Antal boliger

Uanset om der er gives mulighed for byggeri i 1 eller flere etager, er det administrationen vurdering, at der højst bør planlægges for 20-22 boliger (ud over villaen i nr 53) for at opnå en attraktiv og moderne bebyggelse. En sådan bebyggelse vil tage højde for den åbne karakter, der

gør sig gældende i de omkringliggende områder og samtidig realisere det potentiale, der er for fortætning i det bynære attraktive område.

Vejadgang og Parkering

Det fremlagte forslag, hvor trafikken fordeles på to veje med en ensrettet vej, vurderes at være den mest hensigtsmæssige trafikafviklingen. Med hensyn til antallet af p-pladser anbefaler administrationen, at kommunens p-plads norm for enfamiliehuse (2 p-pladser pr bolig) anvendes, fordi boligerne med hensyn til størrelse og bebyggelsesprocent kommer til at ligne enfamiliehuse.

Kystlandskab

Det er administrationens vurdering, at hensynet til kystlandskabet vil være opfyldt med en lokalplan, hvor afstanden til kysten minimum svarer til den, der er mulig med Byplanvedtægt 14.

Samlede anbefaling såfremt planscenarie 2 eller 3 vælges

På baggrund af dialogmødet og udvalgets beslutning om, at bebyggelsesprocenten skal reduceres til 30, anbefaler administrationen, at der med ny lokalplan sættes følgende rammer:

- Antal boliger: højst 22 boliger (ud over den eksisterende bolig)
- Antal etager: etageantallet på boliger, der orienteres direkte mod boliger i nabobebyggelse, må ikke overstige 1
- Vejadgangen: principperne for trafikafviklingen og stistruktur videreføres, som det er vist i det fremlagte forslag
- P-pladser: der anlægges minimum 1 p-pladser pr. bolig og reserveres plads til yderligere p-plads pr bolig.
- Kystlandskab: afstanden til kysten skal minimum svarer til den, der er mulig med Byplanvedtægt 14

Opsummering af dialogmødet, forslag til lokalplan 133 og byplanvedtægt 14 er vedlagt som bilag.

Inddragelse

I marts 2020 blev et tidligere forslag til lokalplan 133 sendt i offentlig høring i 8 uger.

I december 2020 holdt administrationen sammen med projektudvikler et digitalt dialogmøde med naboerne til lokalplanområdet.

I marts 2022 holdt kommunen sammen med projektudvikler et fysisk dialogmøde med naboerne til lokalplanområdet.

Når der er udarbejdet lokalplanforslag vil dette komme i offentlig høring inden endelig vedtagelse.

Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

- Dialogmøde om LP 133 - Opsamling
- Byplanvedtægt nr 14
- FORSLAG til lokalplan 133 for et boligområde ved Færgevej og Borgervænget

71 - Underskrifter

Beslutning

.