

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 19-05-2021

Mødedato Onsdag d. 19. maj 2021 kl. 15:00

Mødested Rådhuset, Holbækvej 141B, Kalundborg

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Beslutning om at godkende forslag til Lokalplan nr. 577 og Kommuneplantillæg nr. 5 for Boligbeby	4
Underskriftsark.....	7

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

Sagsfremstilling

1. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-42430 J.nr.: 00.01.10 Dokumentnr.: 326-2021-109985

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. maj 2021:

Ingen.

Punkt 2: Beslutning om at godkende forslag til Lokalplan nr. 577 og Kommuneplantillæg nr. 5 for Boligbebyggelse i del af Klosterparken

Sagsfremstilling

2. Beslutning om at godkende forslag til Lokalplan nr. 577 og Kommuneplantillæg nr. 5 for Boligbebyggelse i del af Klosterparken

Åbent

Sagsnr.: 326-2021-3959 J.nr.: 01.11.20 Dokumentnr.: 326-2021-87737

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 28. oktober 2020 godkendt en rammeaftale mellem Kalundborg Kommune og AP Ejendomme A/S. Rammeaftalen forudsætter et nyt plangrundlag, der giver mulighed for at anvende Område 1 til boligformål. Forslag til lokalplan nr. 577 for boligbebyggelse i del af Klosterparken, Kommuneplantillæg nr. 5, samt screening efter miljøvurderingsloven fremlægges nu til beslutning om offentlig fremlæggelse.

Indstillinger

Direktøren indstiller at:

1. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 godkendes til offentlig fremlæggelse i minimum 8 uger.
2. Forslag til Lokalplan nr. 577 for boligbebyggelse i del af Klosterparken godkendes til offentlig fremlæggelse i min. 8 uger.
3. Vurderingen om at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget offentliggøres med klagefrist på 4 uger.
4. Administrationen bemyndiges til at foretage nødvendige redaktionelle ændringer til planforslaget forinden offentlig bekendtgørelse.
5. Der afholdes et borgermøde om lokalplanen i august måned.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Formålet med kommuneplantillæg nr. 5 er at danne grundlag for, at der inden for det udpegede område kan planlægges nærmere for et bolig- og rekreativt område, med bæredygtigt byggeri. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen, for så vidt angår bebygget etageareal, bygningshøjder og tilpasningen til omgivelserne. Kommuneplantillægget omfatter en mindre udvidelse af den eksisterende ramme K03.OF08. (Bilag 1)

Den gældende Lokalplan nr. 1.1-3 for biblioteks- og administrationsbebyggelse m.v. i Klosterparken giver ikke mulighed for boliger. Den del, som er omfattet af denne lokalplan, ophæves derfor i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den udarbejdede lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge nærmere bestemmelser for disponering af området, for at sikre at områdets parkmæssige karakter fastholdes, at ny bebyggelse indpasses i parken, og at bebyggelsens udtryk tager afsæt i byens historiske bebyggelser. (Bilag 2)

Kommuneplantillægget

Området ved den grønne park mellem Klosterparkvej og Kalundborg Gymnasium, er i dag rammelagt til rekreative- og offentligt formål, herunder til administration og andre offentlige formål. For at kunne etablere boliger i en del af Klosterparken, er der parallelt med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Med tillægget etableres nyt rammeområde til boligformål på hele det eksisterende rammeområde K03.OF08 og dele af rammeområderne K03.R07 og K03.R06 i Kommuneplan 2017-2028.

Forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget er indkaldt ideer og forslag til planlægningen for boligbebyggelse i del af Klosterparken. Ideer og forslag har været indkaldt i perioden 8. april til 22 april 2021.

Der er i alt indkommet 4 bidrag. Generelt bærer bidragene præg af bemærkninger til placeringen i den grønne bypark, samt processen, hvor offentligheden menes at være inddraget sent. Derudover er der konkrete forslag til både de eksisterende forhold, ændringer i projektet, samt forslag til videre arbejde med hele boligudviklingsprojektet i bymidten. En del af bidragene håndteres allerede i forbindelse med planprocessen. Emner der vedrører andre byområdesområder i midtbyen noteres og tages op igen når der kigges på det videre arbejde med boliger i midtbyen. Den Politiske Styregruppe for udvikling af midtbyen, har på deres møde den 6. maj 2021, taget de indkomne bidrag til efterretning. De indkomne bidrag og behandling heraf, er vedlagt som Bilag 4.

Lokalplanens principper

For at sikre ovenstående hensyn i planlægningen er lokalplanen udarbejdet ud fra følgende overordnede principper.

Bebyggelsesplan

Lokalplanen har til sigte at udnytte et mindre areal, i den nordlige del af lokalplanens område, til parkbebyggelse i form af 8 punkthuse til boliger. Bebyggelsen indpasses i terrænet og knytter sig til de eksisterende bebyggelser nord for lokalplanens område. Målet med bebyggelsens organisering er at komprimere veje og øvrige belagte overflader så meget som muligt mod nord, således at der frigøres mest mulig plads mellem husene til det grønne, træer, kig ind i parken og forbindelser. De sydvestlige arealer friholdes for bebyggelse, og bevares som offentlig park. Ligeledes gives der mulighed for at omdanne Kaalund Kloster til boligformål.

Lokalplanområdet er opdelt i tre overordnede delområder hvoraf Delområde 1 er den grønne kile og parkområdet, Delområde 2 udgør Kaalund Kloster og Delområde 3 kan anvendes til nye boligbebyggelser. Ny bebyggelse skal tage højde for parkens naturlige landskab og placeres nænsomt i forhold til terrænet og koterne. Der kan bygges i 3 og 4 etager og det tilstræbes at husene nedskaleres fra fire til tre etager i den "første række" mod parken, af hensyn til nærheden til Kaalund Kloster.

Indenfor lokalplanens område, kan der bygges maksimalt 10.000m² etageareal, udover Kaalund Kloster. Bebyggelsens udformning som punkthuse, i op til 4 etager, efterlader et væsentligt mindre fodaftryk i området og friholder dermed også mere grønt areal til gavn for både beboeres og byens brug af parken og de grønne områder.

Grøn kile og beplantning

Den omkringliggende natur og landskabet er indarbejdet i lokalplanområdet ved at friarealerne udgør grønne ubebyggede tilgængelige områder. Det tilstræbes, at mange af de eksisterende træer bevares og at nødvendige fældninger erstattes af ny tilsvarende beplantning, så det atmosfærefyldte parkrum beholder sin karakter, og kan optræde i nyt samspil med bygningerne.

Beplantningen består af bevoksning i varierende lag af buske, mindre træer samt større træer. Beplantningen er med til at definere nogle afskærmede zoner omkring bebyggelse, så de tilgængelige arealer for ophold og gennemgang i parken er defineret.

Lov om Miljøvurdering

Administrationen har gennemført en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen er lige nu i høring hos berørte myndigheder fra den 6. maj 2021 til den 20. maj 2021. Der er på nuværende tidspunkt indkommet en bemærkning i høringsperioden. Bemærkninger indarbejdes løbende og tages med i den endelige vurdering, inden Kommunalbestyrelsen godkender af forslaget den 26. maj 2021. På nuværende tidspunkt vurderer administrationen, at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der således ikke skal udarbejdes miljørapport. Den endelige afgørelse træffes først, når høringsperioden slutter og de sidste bemærkninger er kommet ind. Screeningen for Miljøvurdering er vedlagt som bilag 3.

Varmeprojekt

Der er igangsat et varmeprojektforslag efter varmelovgivningen.

Tillæg til spildevandsplanen

Det er nødvendigt at udarbejde et tillæg til spildevandsplanen for at kunne byggemodne området. Der udarbejdes et spildevandsplantillæg, som behandles i en særskilt sagsfremstilling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Økonomiudvalgets møde den 19. maj 2021:

Anbefales.

Liste Ø stemmer imod med bemærkning om et ønske om, at bevare et grønt område i midtbyen.

Kommunalbestyrelsens møde den 26. maj 2021:

For indstillingen stemte 24 (V, O, B, C og A).

Imod indstillingen stemte 3 (Ø, F og Demokratisk Fællesliste).

Indstillingen blev godkendt.

Liste Ø stemmer imod med bemærkning om et ønske om, at bevare et grønt område i midtbyen.

Liste F stemmer imod, da der mangler en helhedsplan for midtbyen.

Demokratisk Fællesliste siger nej, fordi man ikke vil have byggeri på området.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 5 til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028	326-2021-114410
Bilag 2 - Forslag til Lokalplan nr. 577 for boligbebyggelse i del af klosterparken	326-2021-115065
Bilag 3 - Screening for miljøvurdering af planer og programmer	326-2021-114309
Bilag 4 - Behandling af indkomne bidrag, ved indkaldelse af Ideer og forslag	326-2021-114411

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. maj 2021:

Anbefales.

Liste Ø stemmer imod med bemærkning om et ønske om, at bevare et grønt område i midtbyen.

Bilag

- Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 5 til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028
- Bilag 2 - Forslag til Lokalplan nr. 577 for boligbebyggelse i del af klosterparken
- Bilag 3 - Screening for miljøvurdering af planer og programmer
- Bilag 4 - Behandling af indkomne bidrag, ved indkaldelse af Ideer og forslag

Punkt 3: Underskriftsark

Sagsfremstilling

3. Underskriftsark

Åbent

Sagsnr.: 326-2020-11005 J.nr.: 00.01.00 Dokumentnr.: 326-2021-110183

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. maj 2021:

Godkendt.