

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 25-09-2019

Mødedato Onsdag d. 25. september 2019 kl. 16:00

Mødested Rådhuset, Holbækvej 141 B, Kalundborg

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Beslutning om dispensation fra lokalplan nr. 513 - Bakkevangen.....	4

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

Sagsfremstilling

1. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-42430 J.nr.: 00.01.10 Dokumentnr.: 326-2019-259466

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. september 2019:

Godkendt.

Punkt 2: Beslutning om dispensation fra lokalplan nr. 513 - Bakkevangen

Sagsfremstilling

2. Beslutning om dispensation fra lokalplan nr. 513 - Bakkevangen

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-24094 J.nr.: 01.00.00 Dokumentnr.: 326-2019-258376

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

I forbindelse med godkendelse af skema B for 30 almene boliger på Bakkevangen, besluttede Kommunalbestyrelsen den 25. august 2019, at sagen, forud for udstedelse af byggetilladelse, ekstraordinært sendes i høring, hvorefter sagen efterfølgende sendes til behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Indstillinger

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra lokalplan 513 på følgende områder:

1. § 3.2: Beboelsesbygninger skal opføres som lavenergibygninger, jf. byggelovgivningens retningslinjer.
2. § 5.6: Der indrettes parkeringsareal til mindst 2 biler på egen grund.
3. § 6.11: Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter og med husenes hovedretning vinkelret på det fredede dige.
4. § 6.13: Terrænregulering skal begrænses mest muligt. Indenfor den enkelte grund må der maksimalt terrænreguleres plus/minus 1 m.
5. § 6.15: Tage skal udformes med en hældning på mellem 10 og 25 grader som ensidige tage.
6. § 8.7: Mindre grønne kiler: De grønne kiler mellem delområderne, jf. kortbilag 1, må ikke bebygges og skal have en karakter af ekstensivt plejet natur som blomstereng jf. område F3 på kortbilag 3. (Kortbilag 1 og 3 er her henvisninger til lokalplanens kortbilag).

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Kalundborg Almennyttige Boligselskab fik, i december 2017, tilsagn om opførelse af 30 almene boliger på Bakkevangen. Den nye afdeling får navnet "Tornsbjærg".

Forud for tilsagnet besluttede Teknik- og Miljøudvalget, i september 2017, at meddele dispensation fra lokalplan 513 til projektet. Dispensationen omfattede følgende forhold:

- ændrede vej- og udstykningsforhold, herunder til at de to boliggrupper B7 og B8 kan udstykkes som en helhed,
- at den eksisterende vej Bakkevangen kan benyttes som adgangsvej til begge boliggrupper, samt
- at der kan etableres en vejforbindelse i den grønne kile mellem delområderne B7 og B8.

Dispensationen meddeles efter forudgående naboorientering og med vilkår om, at der maksimalt opføres i alt 30 boliger i de to delområder. Projektet er vedlagt som Bilag 2.

Efter licitation har det vist sig, at projektet fra 2017 ikke kan realiseres indenfor rammebeløbet for de almene boliger. Der er derfor udarbejdet et revideret projekt, hvor bebyggelsen er samlet i den sydlige del af B7 og B8, hvor terrænet er mere jævnt. Det betyder, at den nordlige del af området i videre udstrækning vil fremstå som naturområde. Projektet er vedlagt som bilag 3.

Det aktuelle projekt omfatter fortsat 30 boliger, der fordeles med 16 boliger i delområde B7 og 14 boliger i B8. Boligerne opføres i ét plan inden for lokalplanens byggefelter med facader beklædt med naturskifer. Projektet orienteres øst-vest i stedet for det tidligere projekt med to nord-syd gående boligstræder. Forbindelsesvejen mellem område B7 og B8 får et mere jævnt og lige forløb. Eksisterende vej Bakkevangen skal fortsat være adgangsvej til område B7 og B8.

Projektet vil forudsætte supplerende dispensation fra lokalplan nr. 513 (bilag 4) på flg. punkter:

· § 3.2: *Beboelsesbygninger skal opføres som lavenergibygninger, jf. byggelovgivningens retningslinjer.*

· § 5.6: *Der indrettes parkeringsareal til mindst 2 biler på egen grund.*

Der anlægges i alt 38 parkeringspladser, heraf 4 handicappladser (inkl. 2 pladser for minibusser). Parkeringspladserne etableres som 1 plads ved hver bolig, og herudover anlægges P-pladser i mindre grupper. Desuden udlægges der areal til 7 parkeringspladser, der kan realiseres i det omfang, der måtte blive behov. På denne måde undgås overflødige parkeringspladser, der kan forringe det oplevede bomiljø.

· § 6.11: *Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter og med husenes hovedretning vinkelret på det fredede dige.*

Bebyggelsen opføres indenfor lokalplanens byggefelter B7 og B8, men kun i den sydlige del af byggefelterne. Herved kan det kuperede terræn mod nord friholdes. Husblokkene orienteres som følge heraf parallelt med diget, men de enkelte huses hovedretning er orienteret vinkelret på diget.

· § 6.13: *Terrænregulering skal begrænses mest muligt. Indenfor den enkelte grund må der maksimalt terrænreguleres plus/minus 1 m.*

Bebyggelsen samles mod syd, i det mest jævne terræn inden for de to byggefelter. Terrænreguleringen overstiger dog lokalplanens begrænsning på 1 m i byggefelt B8, ved lavningen mellem de to byggefelter, hvor terrænet reguleres ca. 1,6 meter.

· § 6.15: *Tage skal udformes med en hældning på mellem 10 og 25 grader som ensidige tage.*

Bebyggelsen opføres med ensidig hældning på 5 grader. Den lavere hældning skyldes, at husene opføres som præfabrikeret modulbyggeri, hvilket indebærer begrænset produktions- og transporthøjde.

· § 8.7: *Mindre grønne kiler: De grønne kiler mellem delområderne, jf. kortbilag 1, må ikke bebygges og skal have en karakter af ekstensivt plejet natur som blomstereng jf. område F3 på kortbilag 3. (Kortbilag 1 og 3 er her henvisninger til lokalplanens kortbilag).*

Vejen, der forbinder de to nye boligområder vil være placeret i den sydlige del af den mindre grønne kile mellem delområderne B7 og B8 i område F3. Vejen vil få et jævnt forløb langs terrænlínerne, jf. bilag 3

Der er gennemført en forudgående orientering jf. planloven. Orienteringen er sendt til ejerne af Bakkevangen 8, 10, 16, 18 og 50 og Raklev Høje 82. Ejerne af Bakkevangen 8, 10, 16 og 50 har fremsendt samlet svar med bemærkninger, der er vedlagt som bilag. Ejerne af Bakkevangen 18 og Raklev Høje 82 har ikke fremsendt bemærkninger. Høringsfristen udløber fredag den 20. september 2019 og eventuelle bemærkninger indgået herefter fremlægges for udvalget på mødet.

Grundlæggende fremgår det af høringssvaret, at man mener dispensationerne er i så væsentlig modstrid med lokalplanens principper, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. I forhold til generne for de nuværende beboere, fremhæves primært mulige indbliksgener fra den nye bebyggelse. Behandlingen af høringssvarene er vedlagt som bilag 5.

Kalundborg Museumsforening har uopfordret fremsendt bemærkninger til projektet. Bemærkningerne handler dels om kvaliteten af selve projektet og dels om diget syd for bebyggelsen. For så vidt angår diget, så gør foreningen opmærksom på, at det vil være hensigtsmæssigt med en større afstand til diget, af hensyn til muligheden for at etablere trampestier mellem diget og den nye bebyggelse. Bemærkningerne er vedlagt som bilag 6.

Administrationen vurderer, at de ansøgte dispensationer er mindre væsentlige i forhold til de dispensationer der blev givet i september 2017, hvor det væsentligste spørgsmål var ændringen af vejføringen, så vejadgangen til området blev samlet i én vejadgang, med en forbindelsesvej mellem de to delområder. Årsagen til den løsning var, at der ikke kunne anlægges vejadgang som beskrevet i lokalplanen, idet der ligger en beskyttet sø der hvor den ene vej skulle anlægges.

De efterfølgende projektændringer består hovedsageligt i, at bebyggelsen samles i delområdernes sydlige ender, altså tættest mod diget og parcelhusgrundene syd for diget. Denne ændrede placering er dog indenfor lokalplanens bestemmelser, idet byggeriet ikke opføres tættere på diget end lokalplanen tillader. Det skal dog bemærkes, at lokalplanens kortbilag giver indtryk af, at bebyggelsen vil ligge samlet i husblokke vinkelret på diget, men dette er ikke præciseret i lokalplanens bestemmelser, hvor kravet er, at huse opføres med retning vinkelret på diget.

Med hensyn til indbliksgener, så er det klart, at en nabobebyggelse med facader mod naboejendommene vil give mulighed for indblik begge veje i en eller anden form. Det reviderede projekt medfører dog ikke indbliksgener udover hvad man ville kunne forvente i et boligområde eller på baggrund af lokalplanen.

Med hensyn til planens principper, så er der tale om bebyggelse der i anvendelse svarer til lokalplanens. Ændringerne, hvor vejforløbet er det væsentligste, medfører ikke, at områdets karakter af boligenklaver i et landskabeligt område

nedbrydes og den ændrede placering af husene indenfor de to delområder er ikke i strid med lokalplanen.

Med hensyn til afstanden til diget, så er det rigtigt, at boligernes facader og opholdsarealer vil vende ud mod diget og en eventuel trampesti langs dette. Det vil være en generel udfordring indenfor hele lokalplanområdet, hvor delområderne nord og syd for diget er udlagt tæt på dette. Der er mulighed for passage imellem dige og delområder i det der er lokalplanområdets fællesarealer og det reviderede boligprojekt ændrer ikke på dette forhold.

Administrationen har drøftet byggesagen med Kalundborg Almennyttige Boligselskab og deres rådgivere, for at afdække mulighederne for at imødekomme nogle af bemærkningerne til projektet. Boligselskabet oplyser, at bebyggelsen er samlet mod syd, fordi terrænets forløb og jordbundsforholdene fordyrer projektet, der skal realiseres indenfor de fastsatte rammebeløb for almene boliger. Boligselskabet oplyser på den baggrund, at det vil være muligt at rykke dele af bebyggelsen, primært i delområde B7, ca. 2 meter mod nord, men at det vil have konsekvenser for kvaliteten af selve projektet, særligt i forhold til boligernes udearealer, ligesom eventuelt afledte fordyrelser vil påvirke andre dele af projektet.

Det er samlet set administrationens anbefaling, at der meddeles de ansøgte supplerende dispensationer til gennemførelse af projektet. Det skal bemærkes, at såfremt Teknik- og Miljøudvalget ikke kan godkende projektet indenfor de i dagsordenen beskrevne rammer, er Kommunalbestyrelsen nødt til at genoptage sagen om godkendelse af skema B i den støttesag der blev behandlet den 25. august 2019.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bemærkninger til forudgående orientering om dispensationer fra lokalplan 513 boligområde Herredsåsen - sagsnr 326-2017-24094	326-2019-257837
Bilag 2 - Tidligere projekt fra 2017	326-2019-249206
Bilag 3 - Aktuelt projekt	326-2019-249205
Bilag 4 - Lokalplan nr. 513	326-2019-249203
Bilag 5 - Behandling af høringssvar	326-2019-260391
Bilag 6 - Mail vedr. Stendige ved Bakkevang	326-2019-261314

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. september 2019:

1. Tilrådt.
2. Tilrådt.
3. Tilrådt med bemærkning om, at bebyggelsen flyttes mindst 1-2 meter længere væk fra diget og gerne længere endnu.
4. Tilrådt.
5. Tilrådt.
6. Tilrådt med bemærkning om, at beboerne i Bakkevangsområdet involveres i plejen af diget og beplantningen på dette.

Bilag

Bemærkninger til forudgående orientering om dispensationer fra lokalplan 513 boligområde Herredsåsen - sagsnr 326-2017-24094

Bilag 2 - Tidligere projekt fra 2017

Bilag 3 - Aktuelt projekt

Bilag 4 - Lokalplan nr. 513

Bilag 5 - Behandling af høringssvar

Bilag 6 - Mail vedr. Stendige ved Bakkevang