

Punkt 312 Møllestedet, 8543 Hornslet. Dispensation fra lokalplan 307

Resumé

Erhvervs- og planudvalget skal i denne sag tage stilling til hvorvidt der kan gives tilladelse til dispensationer fra lokalplan 307.

Dispensationen er en forudsætning for den videre behandling af byggeansøgning vedrørende 40 boliger ved Møllestedet i Hornslet.

Sagsfremstilling

LTT Arkitektur har på vegne af Møllestedet ApS ansøgt om dispensationer fra lokalplan 307 i forbindelse med et nyt byggeri med 40 boliger. Se bilag 1.

Ansøger indsendte i marts måned 2021 en forespørgsel omhandlende ny bebyggelse ved Møllestedet. Administration indledte en dialog med ansøger, hvor ansøgers projekt blev rettet til, således at projektet efter Administrationens vurdering lå inden for lokalplanens hoveddisponering og principper. Det forespurgt projekt vil dog fortsat kræve en række dispensationer fra lokalplanen.

Projektet blev i juni 2021 sendt i parts- og naboorientering. Der kom i den forbindelse høringssvar fra flere naboer. Her blev der blandt andet blivet peget på det høje antal boliger, risikoen for øget trafik og at projektet muligvis lå inden for det § 3 naturområde, som det grænser op til.

Ansøger fremsendte herefter sine svar på de indkommende høringssvar og ansøger blev bedt om at afklare hvor grænsen til § 3 naturområdet lå.

Administrationen får i februar 2022 svar på placeringen af §3 naturområdet. Projektets placering er nu ændret således det holder sig uden for §3 naturområdet.

Administrationen vurderede på baggrund af de indkommende høringssvar, og dialogen med Hornslet Distriktsråd, at det kunne være godt med et dialogmøde på stedet.

Der afholdes et dialogmøde den 9. juni 2022. På dialogmødet deltager naboer, Hornslet Distriktsråd, Syddjurs Kommunes administration, bygherre og rådgiver. På foranledning af Hornslet Distriktsråd deltager Borgmester Michael Stegger Jensen og Udvalgsformand for Erhvervs- og Planudvalget Kasper Kolstrup Møller.

Formålet med dialogmødet var, at redegøre for den gældende lokalplan med udgangspunkt i de indkomne høringssvar og besvare eventuelle spørgsmål. På mødet havde bygherrens rådgiver desuden mulighed for at præsentere tankerne bag det ansøgte projekt.

Administrationen vurderede på baggrund af mødet, at projektets disponering af bygninger i en og to etager bør ændres. Ansøger retter projektet til og indsender i august 2022 det tilrettede projekt.

Projektet har indtil nu kørt som en forespørgsel og ansøger ønsker nu at vide om ansøger kan få de nødvendige dispensationer således projektet kan realiseres. Ansøger indsender i slutning af november 2022 ansøgning om dispensation fra flere bestemmelser i lokalplan 307.

Overordnet kan disse bestemmelser inddeles indenfor tre områder:

- § 4 Udstykning
 - §4.3 omhandler udstykning i henhold til vejledende udstykningsplan
 - §4.6 omhandler at udstykning af parcel minimum skal være 220m²
- § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - §5.1 omhandler forlængelse af vejen Møllestedet og udformning af vejforløb.
 - §5.2 omhandler vejens tværprofil kan være som illustreret i lokalplanen
 - §5.6 omhandler de interne veje inden for projektområdet samt adgangs placering hertil.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering
 - §6.6 omhandler hvorledes bebyggelsen kan placeres i forhold hoveddisponering og principper som vist på kortbilag 2,3 og 4
 - §6.8 omhandler bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel
 - §6.10 omhandler bebyggelsens placering inden for byggefeltet.
 - §6.13 omhandler terrænregulering.

Naboer til projektet samt Hornslets Distriktsråd er hørt om ovenstående dispensationer.

Administrationen har efterfølgende modtaget høringssvar fra flere naboer og Hornslets Distriktsråd. Deres bemærkninger er centreret omkring nedenstående forhold:

Antal boliger	Der er et generelt ønske om, at lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan med 28 boliger fastholdes.
Boligernes udseende	Der peges på, at byggeriet med sine træfacader ikke harmonerer med det eksisterende byggeri i området eller med den illustration, der er vist i lokalplan 307.

Vejforhold og parkeringspladser	<p>Der er stor bekymring for, at et øget antal biler vil gøre området mere usikkert for fodgængere og cyklister samt være en belastning for de øvrige beboere i området</p> <p>Der er bekymring for, at et reduceret antal parkeringspladser fra to til halvanden parkeringsplads pr. bolig vil være med til at presse biler ud i nærområdet, når boligerne modtager gæster eller besøg.</p>
Regnvandshåndtering	<p>Der var i første høring ikke medsendt en plan for regnvandshåndtering. Den blev efterfølgende udarbejdet og udsendt i ny høring, således at spørgsmål vedrørende regnvandshåndtering blev afklaret.</p>

Alle hørings svar kan ses i deres fulde længde i bilag 2.

Kommentar fra ansøger

Ansøger har fået tilsendt de indkomne hørings svar og har fremsendt bemærkninger til de forskellige emner. Ansøger lægger i sit svar vægt på at den ansøgte bebyggelse vil sikre et varieret udbud af boliger, samtidig med at der skabes en bebyggelse, hvor fællesskab og nære relationer vægtes højt..

Ansøgers kommentar kan læses i bilag 3.

Vurdering

Der er i det ansøgte projekt vist 40 boliger. Administrationen vurderer, at der med lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan, er angivet et område med felter for mulig bebyggelse. Der er i lokalplanen illustreret 28 boliger, hvilket ikke er den eneste mulige løsning. Lokalplanens øvrige bestemmelser åbner op for andre løsninger, der muligvis vil kræve dispensation.

Det vurderes, at forøgelsen af antal boliger i området ikke vil ændre væsentligt på antallet af personer og biler i området. Det skyldes blandt andet at boligerne bliver mindre, hvilket ofte gør, at der ikke bor så mange i hver bolig. Dette betyder også at der forventeligt vil være et mindre behov for parkeringspladser i området. Det vil sige at der er sammenhæng mellem de mindre boliger og ansøgers ønske om dispensation fra antal parkeringspladser, således at der er halvanden parkeringsplads per bolig i stedet for to. Det totale antal parkeringspladser vil ved 40 boliger med halvanden parkeringsplads udgøre fire ekstra parkeringspladser i forhold til 28 boliger med hver to parkeringspladser.

De ansøgte boliger opføres med træfacader, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Træfacader bliver ofte brugt i større byggeri, da det signalerer bæredygtighed, hvilket også er ønsket med dette byggeri. Illustrationer af byggeriet kan ses i bilag 1.

Administrationen har set på mulighederne for en trafikal løsning, hvor der bliver taget større hensyn til bløde trafikanter (fodgængere og cyklister). Dette er gjort på baggrund af flere hørings svar som påpeger, at der muligvis kan være en udfordring, når der kommer yderligere borgere til Møllestedet. Arbejdet med at finde en løsning pågår fortsat i Administrationen.

Det er Administrationens vurdering, at en ændring af vejforløbet vil påvirke området positivt i forhold til en bedre afvikling af trafikken med mere plads til de bløde trafikanter.

Det er Administrationens vurdering, at det ansøgte projekt, overordnet set, følger lokalplanens hoveddisponering og principper. Administrationen vurderer på den baggrund, at der kan gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes, at de ansøgte dispensationer er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 307 og ikke i strid med principperne for lokalplanen. Se bilag 4 for uddybende begrundelse.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

Administrationens indstilling har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Lovgrundlag

Lokalplan 307 - Et nyt boligområde Møllestedet, Hornslet øst. Se bilag 5.

Indstilling

Direktøren for Udvikling og Kultur indstiller til Erhvervs- og planudvalget at godkende, at der gives dispensation fra bestemmelserne i §4, §5 og §6, som fremgår af sagsfremstillingen, i lokalplan 307 for Møllestedet i Hornslet.

Beslutning i Erhvervs- og planudvalget (EP) den 17-05-2023

Erhvervs- og planudvalget godkender de ansøgte dispensationer under forudsætning af at mindst 50 % af boligenhederne er bygget i 1- plan og som seniorvenlige.

Trafiksikkerheden i området og især hensynet til de bløde trafikanter søges løst i den mobilitetsplan som Natur-, teknik- og miljøudvalget har iværksat.