

REFERAT Erhvervs-, Beskæftigelses- og Kulturudvalget d. 09-02-2016

Mødedato Tirsdag d. 09. februar 2016 kl. 16:00

Mødested Udvalgsværelse 3

Mødedeltagere Henrik Nielsen, Finn Olsen, Jens Munk, Ulla Larsen, Mads
Fredeløkke, Curt Sørensen, Bruno Hansen, Steven Johannes
Legêne, Bo Hansen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til kommuneplantillæg 988 og lokalplan 607 for "Krøyers Plads", Jessens Mole 7-9.....	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Erhvervs-, Beskæftigelses- og Kulturudvalget den 09-02-2016

Godkendt.

Punkt 2: Forslag til kommuneplantillæg 988 og lokalplan 607 for "Krøyers Plads", Jessens Mole 7-9

15/14551

Beslutningstema

Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg 2013.23 og lokalplan 607 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved "Krøyers Plads", Jessens Mole 7-9.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der træffes beslutning om,

- At forslag til kommuneplantillæg 2013.23 og lokalplan 607 videresendes til byrådets godkendelse med henblik på offentlig høring i 8 uger.
- At VVM-screeningen og miljøvurderings-screeningen sendes i partshøring

inden der træffes afgørelse om behov for eventuel VVM-vurdering og miljøvurdering.

- At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 25. august 2015 at iværksætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Jessens Mole 7-9.

Lokalplanområdet mellem Jessens Mole, strædet, baneplassen og private arealer mod syd

Byrådet vedtog februar 2014 "Fremtidens Havn" som et værktøj til at sikre en sammenhæng mellem bymidte og havn med tilpasning til byens skala, byrumsforløb og funktioner. Udviklingsplanen er en overordnet ramme for anvendelsen og bebyggelsens omfang, hvor den endelige udformning og arkitektur fastlægges i en lokalplan.

I forlængelse af udviklingsplanen har kommunen solgt Jessens Mole 7-9, også kaldet "Krøyers Plads" til blandet bolig- og erhvervsformål. Forslag til kommuneplan og lokalplan er udarbejdet efter ønske fra den private ejer af Jessens Mole 7-9, som ønsker mulighed for at realisere et projekt til blandet bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke en projektplan, der minutiøst fastlægger det endelige byggeris præcise udseende. Lokalplanen oversætter principperne fra "Fremtidens Havn", udbudsmaterialet for Jessens Mole 7-9 og den indgåede købsaftale til bestemmelser, der videst muligt skal sikre en bebyggelse i tråd med byrådets intentioner for byggeri på havnen.

Lokalplanen betyder, at der kan ændres på områdets skala, da planen muliggør et højere og mere massivt byggeri end det eksisterende. Området får en mere urban karakter, og der opnås en væsentlig fortætning for byen på stedet i overensstemmelse med byrådets mål for byens udvikling.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbyggeri udformet som en U-formet karréstruktur i varierede højder nedtrappet mod vandet. Bygningshøjderne for etagebyggeriet varierer fra 18,0 meter i op til 5 etager inklusive parkeringskælder og teknikrum (mod byen) til 10,8 meter (i retning mod vandet). Mod Jessens Mole kan der indrettes

erhverv. De to bevaringsværdige bygninger mod Jessens Mole sikres, og der kan indpasses nybyggeri i nutidig arkitektur i sammenhæng med eller i nærheden af de to bygninger.

Parkering må kun ske i parkeringskælder, dog kan der ved en privat retlig aftale gives mulighed for parkering på naboejendommen mod syd.

Ud over at muliggøre et projekt med boliger og med erhverv i stueplan, åbner lokalplanen mulighed for, at 1. sal kan anvendes til service, kontorer, klinikker og kulturelle formål.

Vejadgangen til lokalplanområdet vil ske fra Jessens Mole via det blinde stræde mellem Jessens Mole og Toldbodvej. Der sikres en offentlig tilgængelig sti gennem området, parallelt med Jessens Mole.

Med byrådets beslutning den 25. august 2015 er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som giver mulighed for en maksimal bygningshøjde på 16 m over kote 4.15.

Det betyder at bygningen reelt kan være op til 18 meter over terræn, idet grunden skråner fra banepladsen ned mod Jessen Mole. Der er i lokalplanen indlagt punkter, der sikrer en nedtrapning af byggeriet mod Jessens Mole, så bebyggelsen vil variere fra 18 meter til maksimum 10,8 meter over terræn (gældende kommuneplanramme fastsætter en maksimal bygningshøjde på 15 meter).

Med købsaftalen er bebyggelsesprocenten øget fra 140 til 150 og etageantallet er ændret fra 4 til 5 inklusive hævet parkeringskælder og teknikrum. Kommuneplantillægget har således til formål at ændre den gældende rammebestemmelse 01.01.C3.727 til nyt rammeområde 01.01.C3.988 med samme anvendelsesbestemmelse, men ændring af:

- Bebyggelsesprocenten fra maksimalt 140 til maksimalt 150.
- Etageantallet fra 4 til 5 inklusive parkeringskælder og teknikrum.
- Bygningshøjden fra maks. 15 m til maks. 18 m.

Forud for udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er planlægningen annonceret i en forhøring i henhold til planlovens bestemmelser. Kommunen har modtaget tre bemærkninger, som omhandler:

- Byggeriets omfang, udsynet fra baglandet mod havnen, hensynet til områdets stedsidentitet.
- Information om tidsrummet for offentlig høring af planforslagene.
- Det vanskelige i at forholde sig indholdet, når offentligheden ikke er oplyst om, på hvilke betingelser salget af grunden er sket.

Perioden for offentlig høring af kommuneplantillæg og lokalplanforslag er planlagt fra den 8. marts til den 3. maj 2016. Administrationen anbefaler, at der afholdes borgermøde tirsdag den 5. april.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der er ingen direkte kommunaløkonomiske udgifter i forbindelse med lokalplanen.

Erhvervsmæssige konsekvenser:

Lokalplanen muliggør indretning af erhverv som privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed, undervisning og værksted med butik. Virksomheder må kun etablere sig i områderne,

hvis de er medtaget under Miljøklasse 2 eller derunder.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Beslutning i Erhvervs-, Beskæftigelses- og Kulturudvalget den 09-02-2016

Fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg 2013.23_forslag.pdf

Bilag 2 - VVM-vurdering_02022016.pdf

Bilag 3 - Forslag 03022016.pdf