

Lokalplan nr. 1133, Bevarende lokalplan for Agersø By og Havn (B)

Sagsfremstilling

8. Lokalplan nr. 1133, Bevarende lokalplan for Agersø By og Havn (B)

Sagsnr.: 330-2014-71987

Dok.nr.: 330-2015-286126

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Lokalplan nr. 1133 - Bevarende lokalplan for Agersø By og Havn, samt tilhørende hvidbog skal vedtages endeligt.

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 23. februar 2015, at forslag til lokalplan nr. 1133, samt miljøvurdering skulle vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

Der har i processen op til udarbejdelsen af forslaget været afholdt et borgermøde på øen for fastboende, et i Slagelse for ikke fastboende, samt en række møder med beboerforeningsformanden, ø-udvalgsformanden og ø-udvalget.

Lokalplanforslaget har til formål, at sikre og bevare Agersø By som kulturmiljø med mange bevaringsværdige bygninger. Ligeledes er det formålet, at byen kan anvendes til boligformål med mulighed for flexboliger, småerhverv samt offentlig og privat service. Det er også lokalplanens formål, at sikre havnens anvendelse som havn med havneerhverv og lystbådehavn samtidigt med, at der gøres plads til turister, der gerne vil gå en tur.

Forslag til lokalplan nr. 1133, samt miljøvurdering har været fremlagt i offentlig høring i perioden den 27. februar 2015 til den 27. april 2015.

I høringsperioden kom der skriftlige indsigelser fra 13 personer/foreninger, hvoraf en del af dem har flere punkter. Nogle af disse kræver ifølge planloven en helt ny proces, hvis de skal vedtages, mens andre kan ændres, hvis borgerne høres i f.eks. 1 uge inden beslutningen træffes. Der er også punkter, der har medført mindre ændringer til lokalplanforslaget. Det hele er nærmere beskrevet i vedhæftede hvidbog, hvor også administrationens vurdering og indstilling fremgår.

Redaktionelt er ordlyden af § 1 også ændret fra "...helårsboligformål med mulighed for flexboligtilladelse,..." til "...boligformål...". Flexboliger reguleres i anden lovgivning og den ændrede formulering er derfor mere hensigtsmæssig på længere sigt, men meningen er den samme.

I hovedtræk går indsigelserne på:

Formålsparagraffen:

- Et ønske om at formuleringen om flexboliger sikres, så den også kan imødekomme lovændringer.
- Et ønske om at ordet "udvikling" nævnes i formålsparagraffen.

Bevaringsværdier:

- To ønsker om at lempe de bevarende paragraffer om farver og materialer.
- Et ønske om at der kan opsættes solceller, hvor det er synligt fra offentlige arealer.
- To ønsker om at udtage bygninger af kortbilaget om bevaringsværdier, så de ikke længere er bevaringsværdige.
- En anbefaling om at husene isoleres indad.
- Et ønske om at minimumsgrundstørrelsen ændres fra 800 m² til 700 m².
- Et ønske om at facadehøjden og husdybden kan ændres fra 3,0 m til 3,5 m og 8,0 m til 8,5 m.
- Et ønske om at der kan etableres dobbelthuse.
- Et ønske om at der ikke stilles vilkår i forbindelse med nedrivningstilladelser.

- Fejl på kortbilaget med stendiger.
- Et ønske om at åbne for sorte tegltage.
- Et ønske om at tage kan udskiftes til et magen til det, der lå på huset før 2015, uanset hvilket tag det måtte være.

Område III og IV – havnegrill:

- Tre ønsker om at fastholde område III og V, som de er i forslaget.
- Tre ønsker om at slå område III og IV sammen som det oprindelige H1.

Campingvogne:

- Et ønske om at campingvogne kan stå i landsbyen op til 6 mdr. mod nu midlertidigt i 6 uger.
- Et ønske om at der ikke må stå campingvogne i landsbyen mod nu midlertidigt i 6 uger.

Flere byggegrunde:

- Et ønske om at udvide lokalplanafgrænsningen, så der kan udstykkes flere grunde.

Diverse:

- Et ønske om at landmænd kan have midlertidig oplag af afgrøder.
- Et ønske om at bådstørrelser fjernes.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres gennem Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har nu fire muligheder:

- Udvalget har mulighed for at anbefale Byrådet, at lokalplan 1133 vedtages endeligt med de rettelser der er foretaget
- Udvalget har også mulighed for at sende en del af de indkomne ønsker i høring blandt borgerne i lokalplanområdet. Borgerne får i så fald 1 uge til at udtale sig. De indkomne svar kan sendes til Byrådet som en hvidbog i forbindelse med den endelige behandling i juni, eller til udvalgets fornyede behandling
- Udvalget har mulighed for at beslutte at sende et nyt lokalplanforslag i offentlig høring i 8 uger
- Udvalget har mulighed for at forkaste forslagene. I så fald vil den nuværende lokalplan nr. 55 være gældende

Hvis mulighed et eller to vælges, kan lokalplanen vedtages endeligt af Byrådet i juni. Dette har betydning for de borgere, der gerne vil sælge deres huse som flexboliger hurtigst muligt. Hvis mulighed tre eller fire vælges kommer det til at tage længere tid, inden der kan gives flexbolig tilladelse på Agersø.

Vurdering

Center for Vækst og Plan anbefaler, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkender hvidbogen og indstiller lokalplan nr. 1133 til endelig godkendelse i Byrådet uden yderligere rettelser.

Lokalplanforslaget har til formål at sikre og bevare Agersø By som en by med liv og mange velbevarede kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger. Ideen er, at det fortsat skal være en attraktiv landsby for både bosættere og turister. Derfor er der i den bevarende lokalplan lagt stor vægt på bevaring, men samtidigt er der forsøgt indarbejdet bestemmelser der følger med tiden.

De præciseringer og rettelser der er foretaget i det vedlagte bilag er i tråd med lokalplanens formål og understøtter således formålet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller, at det anbefales over for Byrådet,

1. at hvidbogen til Lokalplan nr. 1133 godkendes,

2. at lokalplan nr. 1133 vedtages med de foreslåede ændringer. Herunder:

- At formålsparagraffen tilrettes, så ordet "udvikling" indgår i formålet,
- At ønsket om at lempe de bevarende paragraffer om farver og materialer, solceller, husdybder, facadehøjder og grundstørrelser ikke imødekommes, dog med undtagelse af farven sort på tagsten
- At ønsket om at udtage bygninger af kortbilaget om bevaringsværdige bygninger ikke imødekommes
- at ønsket om at tage kan udskiftes til et magen til det, der lå på huset før 2015, uanset hvilket tag det måtte være, ikke imødekommes.
- At ønsket om at kunne etablere dobbelthuse imødekommes og vedtages som vist i bilaget
- At område III og IV ikke ændres
- At campingvogne kan stå i landsbyen midlertidigt i op til 6 uger, som vist i bilaget
- At ønsket om udvidelse af lokalplangrænsen med flere byggegrunde ikke imødekommes
- At ønsket om at landmænd kan have midlertidigt oplag af afgrøder mv. præciseres som i bilaget.
- At imødekomme ønsket om at båd størrelser i lokalplanen fjernes
- At de redaktionelle ønsker imødekommes, som vist i bilaget

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2015:

Fraværende:

Anbefales idet bullit: "at område III og IV ikke ændres" udgår.

Der ønskes en selvstændig høring af ændringer jf. dagsordenspunkt. Såfremt der kommer høringssvar af væsentlig betydning genbehandles lokalplanen i udvalget.

Supplerende oplysninger fra Vækst og Plan

Supplerende beslutningstema

Byrådet skal udover ovenstående beslutningstema tage stilling til den supplerende høring af borgerne der har været afholdt efter Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets møde.

Supplerende baggrund

Efter Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets møde har der været afholdt en supplerende høring af borgerne indenfor lokalplanområdet.

Inden lokalplanforslaget sendes til endelig vedtagelse i Byrådet ville Udvalget gerne give alle berørte parter indenfor lokalplanområdet lejlighed til, at udtale sig om særligt én bestemmelse i lokalplanen. Næmlig hvorvidt område III og IV skal slås sammen og have en tekst svarende til teksten i den gældende lokalplan nr. 55 eller ej.

I forslag til lokalplan nr. 1133 er der to områder, der kaldes henholdsvis område III og IV. For disse to områder gælder: *Område III må kun anvendes tilhavneerhverv, havneformål, kiosk/grillbar samt rekreative formål. Der må ikke indrettes boliger i området. Område IV må kun anvendes til genbrugsplads og rekreativt formål som bl.a. lystbådehavn.*

I den gældende lokalplan nr. 55 er der et område, der er kaldt H1. For dette område gælder: *Området må kun anvendes til havneformål og dermed forbundenvirksomhed. Der må ikke indrettes boliger i området. Både, der kan sejle mere end 10 knob, må ikke have fast plads i havnen.*

Supplerende retligt grundlag

Der kan efter Planlovens § 27, stk. 2, foretages ændring af planforslaget i forbindelse med planens endelige vedtagelse. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere

mfl. end dem, der er kommet med indsigelse på dette punkt, kan endelig vedtagelse ikke ske, før de pågældende – inden for en frist kommunalbestyrelsen har fastsat – har haft lejlighed til at udtale sig.

Supplerende handlemuligheder

Udover de handlemuligheder der er beskrevet ovenfor under den oprindelige dagsordenstekst er der yderligere følgende handlemuligheder:

- Høringen og hvidbogen kan vedtages politisk. Og den endelige lokalplan kan herefter enten tilrettes eller vedtages uændret.
- Der kan foretages en ny høring med en længere tidsfrist. Hvilket betyder, at sagen kan komme på Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets dagsorden igen.
- Der kan ses bort fra høringen. Hvorefter område III og IV ikke kan ændres.

Supplerende vurdering

Det vurderes at høringen på ca. 1 uge er meget korte tid for borgerne til at reagere. Normalt gives der to uger i sager om naboorientering i byggesager og otte uger i lokalplaner der sendes i høring. Den korte frist var uundgåelig hvis Byrådet skal nå at vedtage planen endeligt inden sommerferien, af hensyn til de borgere der venter på at kunne benytte flexboligordningen. Det er jf. planloven Byrådets vurdering hvor lang fristen skal være.

På Agersø er der en mindre gruppe borgere der ikke har digitale post kasser, disse borgere har desværre ikke kunnet nå at få brevet i tide.

Supplerende indstilling

Center for Vækst og Plan indstiller, at det anbefales overfor Byrådet,

1. **at** den ekstra høring og den tilhørende hvidbog godkendes,
2. **at** område III og IV tilrettes i den endeligt vedtagne lokalplan. Så område III nu kommer til at svare til det oprindelige område H1, dog undtaget bestemmelsen om 10 knob.

Beslutning i Økonomiudvalget den 22. juni 2015:

Fraværende:

At 1 og 2 anbefales.

Bilag

330-2015-243648	Hvidbog Agersø.docx
330-2015-259312	Lokalplan 1133 Bevarende lokalplan for Agersø by endelig udgave 200515.
330-2015-303508	Lokalplan 1133 hvidbog ekstra høring.

Beslutning i Byrådet den 29. juni 2015:

Fraværende: Ali Yavuz (A), Steen Olsen (A)

Høringen blev godkendt, og område III og IV tilrettes.