

Forslag til lokalplan 1134, Bevarende lokalplan for Omø by (B)

Sagsfremstilling

5. Forslag til lokalplan 1134, Bevarende lokalplan for Omø by (B)

Sagsnr.: 330-2014-71988

Dok.nr.: 330-2015-27120

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Forslag til lokalplan 1134 – Bevarende lokalplan for Omø by - skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Forslag til bevarende lokalplan for Omø by nr. 1134 skal erstatte den eksisterende lokalplan nr. 78. På Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets møde i maj 2014 blev det besluttet, at tage planen op til revision for at se om flexboliger og solcelle kunne være muligt.

Offentlighedsprocessen og det interne arbejde er koordineret med arbejdet med Landsbyfornyelsespuljen, hvor der er bevilget 1 million kroner til istandsættelse og nedrivning på Agersø og Omø tilsammen. Det har givet synergi til begge projekter.

Det har været vægtet højt, at borgerne og beboerforeningen blev involveret i lokalplan processen helt fra start, og der er blevet gjort en del for, at informere om fordele/ulemper ved flexboliger, solceller og andre emner der rørte borgerne. Der er afholdt to sparings-møder med beboerudvalgsformanden, et dialog-møde for fastboende på øen, et tilsvarende i Slagelse for ikke fastboende og et møde med ø-udvalget. Det har endvidere været muligt for borgerne at skrive spørgsmål og bemærkninger til Byg og Plan. En hvidbog er vedlagt som bilag. Generelt er der positive tilbagemeldinger på flexboliger og lidt bekymring omkring solceller på tage.

Lokalplanforslaget er screenet med henblik på virkninger på miljøet. Det vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig. Der er derfor ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Forslaget er layoutet i Slagelse Kommunes nye lokalplanskabelon. Hensigten er, at gøre lokalplanerne mere brugervenlige, særligt ved læsning på skærm. De juridiske formkrav er de samme. Inden forslaget sendes i offentlig høring indsættes der flere fotos af karakteristiske steder på Omø, så den kommer til at matche Agersø planen.

De væsentligste ændringer i planen i forhold til den oprindelige lokalplan nr. 78 er:

- Der gives mulighed for flexboliger,
- Der gives mulighed for solceller, der ikke kan ses fra offentlig vej,
- Der indføres såkaldt bonusvirkning for de fleste bestemmelser i lokalplanen, dvs. at der ikke efterfølgende skal gives landzonetilladelse (da landsbyen er beliggende i landzone),
- Planen harmoneres med planen for Agersø og moderniseres generelt dvs. der er ændret en smule på de bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- De bevarende bestemmelser omkring tage mv. er specificeret,
- Bevaring af specifikke træer er fjernet.
- Kortbilaget om bevaringsværdige bygninger er ændret fra den tidligere lokalplan. Men, vurderingsgrundlaget er ikke ændret. Jf. SAVE metoden er alle bygninger i landsbyen fra før 1940 vurderet med point fra 1 til 9. Vurderingen blev foretaget af den tidligere Skælskør Kommune. I den hidtil gældende lokalplan viste man på kortbilaget bygninger med værdien 1-3 som høj bevaringsværdi. Bygninger med værdien 4-6 vist som middelbevaringsværdi og bygninger fra 7-9 blev vist med lav bevaringsværdi. Lokalplanforslaget viser kategori 1 til 4 som bevaringsværdig og kategori 5 til 9 ingen bevaringsværdi, som for de øvrige SAVE-vurderinger i Slagelse Kommune.

- I den eksisterende lokalplan var der arealer inde i landsbyen der var forbeholdt jordbrugsformål. Arealerne må kun anvendes til landbrug, gartneri o. lign., og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål. Denne bestemmelse er nu fjernet.

Retligt grundlag

Lokalplanforslaget er udarbejdet i henhold til Planlovens kap 5.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Lokalplanforslaget er screenet iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1.

Handlemuligheder

Hvis lokalplanforslaget vedtages, sendes det efterfølgende i offentlig høring i 8 uger.

Det foreslås, at der holdes et borgermøde i offentlighedsfasen. Til dette møde ønsker øboerne at en ekspert i flexboliger holder oplæg.

Endvidere foreslår administrationen, at der for at sætte gang i istandsættelse og bevaring, afholdes "en lørdag med en ekspert i bevaring" – f.eks. ved købmanden på øen. Hvor det er muligt at få gode råd om udvendig istandsættelse.

Vurdering

Center for Plan og Byg anbefaler forslaget til lokalplan idet det vurderes:

- at der for Omø by er flere fordele end ulemper ved flexboliger, idet salgsværdien på boligerne skønnes at stige, mulighederne for slag vil være større og det skønnes, at incitamentet til istandsættelse og vedligeholdelse generelt vil stige. Alt i alt skønnes det, at gavne bosætningen og turismen på øen.
- solceller er en moderne bæredygtig løsning, der kan indpasses i kulturmiljøet og den gamle by, hvis de ikke kan ses fra offentlig vej.
- Planen harmoneres med planen for Agersø og moderniseres generelt. Det har været et ønske fra beboerforeningen og vil lette administrationen.
- Bonusvirkning for de fleste bestemmelser vil betyde en tidsbesparelse for borgerne og en besparelse af kommunens ressourcer når ansøgninger skal behandles.
- Kortbilaget om bevaringsværdige bygninger er ændret. Vurderingsgrundlaget er ikke ændret. På den måde er lokalplanen og Kommuneplan 2013 enslydende. Det er den måde Kulturstyrelsen anbefaler.
- De bevarende bestemmelser og kortbilaget vedrørende træer er fjernet, da det vurderes, at Omø By altid vil være en meget grøn by i kraft af de mange åbne arealer. Der er ikke specifikke træer der har helt særlig betydning.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Da lokalplanen har bonusvirkning er der en lille intern tidsbesparelse i Center for Plan og Byg.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Centerchef for Plan og Byg indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. **at** at forslaget til lokalplan nr. 1134 vedtages og sendes i offentlig høring,
2. **at** at der afholdes borgermøde i offentlighedsfasen og der inviteres en ekspert i flexboliger til at holde oplæg,
3. **at** at der for at sætte gang i istandsættelse og bevaring, afholdes "en lørdag med en ekspert i bevaring".

Bilag

330-2015-32374	Lokalplan 1134 Bevarende lokalplan for Omø by 3.pdf
330-2015-32376	tidsplan som bilag til dagsorden.pdf
330-2015-32383	Bevaring_omoeby.pdf
330-2015-32387	hvidbog for off Omø.pdf
330-2015-34435	MV screening Omø lokalplan.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 2. februar 2015:

Fraværende:

Anbefales.