

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1135 - Bevarende lokalplan for Bisserup (B)

Sagsfremstilling

10. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1135 - Bevarende lokalplan for Bisserup (B)

Sagsnr.: 330-2014-59489

Dok.nr.: 330-2015-338159

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal træffe beslutning om at godkende den hvidbog der er udarbejdet i forbindelse med offentlighedsfasen for forslag til Lokalplan 1135 – Bevarende lokalplan for Bisserup. Desuden skal der træffes beslutning om lokalplanen kan vedtages endeligt.

Baggrund

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde i september 2014, at igangsætte en revision af den eksisterende bevarende lokalplan for Bisserup, i form af en ny Lokalplan 1035.

Baggrunden for denne beslutning var særligt et ønske om at tilbyde muligheden for etablering af "flex-boliger" i byen. Dette er ikke muligt med den nuværende lokalplan.

Grundlæggende betyder muligheden for at etablere "flex-boliger", at helårsboliger *kan* anvendes som fritidsboliger, og man derved ikke nødvendigvis skal have folkeregisteradresse i boligen.

Herudover var det vigtigt for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget, at der blev mulighed for at etablere solanlæg i byen, og at Bisserup grundlæggende fortsat skal beholde sit grønne attraktive præg.

Inden der blev udarbejdet et forslag til lokalplan, var der i november 2014 en såkaldt for-offentlighedsfase. Her var det muligt for offentligheden at bidrage med gode ideer, forslag og bemærkninger til den kommende planlægning. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget behandlede de modtagne bemærkninger fra offentlighedsfasen på mødet i december 2014.

På baggrund af udvalgets behandling blev der udarbejdet et forslag til lokalplan, som blev politisk behandlet i april 2015, og blev udsendt i den lovpligtige 8 ugers offentlige høring 30. april.

I den 8 ugers offentlighedsfase har der været afholdt et borgermøde i Bisserup Forsamlingshus den 20. maj 2015.

Da offentlighedsfasen udløb den 28. juni 2015 var der modtaget 23 høringssvar, heraf én underskriftindsamling med 59 underskrivere.

Langt de fleste henvendelser drejer som om muligheden for flex-boliger – både for og imod muligheden og med gode argumenter både for og imod. Herudover er der bemærkninger omkring havnen, som ikke er en del af lokalplanen samt de bebyggelses-regulerende bestemmelser. Endeligt har mange benyttet lejligheden til at komme med gode ideer til Bisserups fremtid og ønsker til andre tiltag.

Hvidbog over de indkomne henvendelser, vedlagt som bilag 1, resumerer henvendelserne og indeholder Center for Vækst og Plans vurdering af disse, herunder indstillinger til deres indflydelse på den endelige lokalplan.

Retligt grundlag

Lokalplaner udarbejdes, jf. Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at godkende Lokalplan 1135, som den har været forelagt i offentlig høring, uden at tage hensyn til

de modtagne henvendelser.

Byrådet kan vælge at godkende Lokalplan 1135, som den har været forelagt i offentlig høring, og medtage de henvendelser, som ikke kræver fornyet høring – det svarer til de, der i hvidbogen foreslås medtaget:

- Børnebissen indskrives under institutioner
- Det præciseres i lokalplanen, hvilke tagmaterialer der skal anvendes, hvis oprindeligt tag ikke kan afgøres.

Endeligt også de øvrige redaktionelle rettelser, der fremgår af ”Vurdering”

Byrådet kan vælge at udtage dele af Bisserup retten til at etablere flex-boliger, eks. som foreslået i offentlighedsfasen, i delområde 1. Der vil imidlertid være tale om så væsentligt et forhold der gør, at lokalplanen i sin helhed skal i fornyet høring. Herefter vil der atter blive udarbejdet en hvidbog og indstilling til endelig vedtagelse med evt. ændringer.

Byrådet kan vælge at undlade at vedtage Lokalplan 1135, således vil det oprindelige plangrundlag Lokalplan 60, inkl. tillæg samt Lokalplan 82 fortsat være gældende.

Vurdering

Som det fremgår af henvendelserne er flex-boliger i Bisserup et tema mange har en holdning til og mange er berørt af.

Der er både røster for og i mod muligheden for flex-boliger i Bisserup og ligeledes gode argumenter for og i mod.

Der kan aldrig opstilles garantier for, hvilke konsekvenser en mulighed for flex-boliger kan medføre. Der er en reel mulighed, at byen ikke fremover kan have samme høje aktivitetsniveau og attraktion som nu – omvendt er det svært at vide, om det vil være ved, uanset muligheden for flex-boliger eller ej.

På baggrund af de tidligere politiske udmeldinger om så stor fleksibilitet som muligt på boligmarkedet, samt at give muligheder for forskellige typer af boliger, er det Center for Vækst og Plans vurdering, at der skal gives tilladelse til at etablere flex-boliger i hele Bisserup.

Det ser ud til at særligt den sydlige del af Område 1, nedenfor bakken mod havnen, er meget interessant i forhold til flex-boliger. Det må her konstateres, at der allerede i dag er over 25 % af boligerne, hvor ingen er tilmeldt Folkeregisteret i netop dette område.

Det er Center for Vækst og Plans vurdering, at det ikke umiddelbart vil give mening at undtage dette, eller den øvrige del af Område 1, muligheden for flex-boliger, da det formentligt vil være her, det vil være mest attraktivt.

Det anbefales i stedet at følge dels boligmarkedet, dels antallet af flexboliger i Bisserup tæt. Således vil det være muligt at ændre hele eller dele af lokalplanen igen, hvis det viser sig, at udviklingen går en uheldig retning. Det vurderes, at det vil være en god ide at orientere udvalget herom min. en gang om året fremover.

Det er Center for Vækst og Plans vurdering, at der skal foretages følgende rettelser fra forslag til Lokalplan 1135 til den endelige plan:

- Børnebissen indskrives under institutioner
- Det præciseres i lokalplanen, hvilke tagmaterialer der skal anvendes, hvis oprindeligt tag ikke kan afgøres.
- hvilket fremgår af hvidbogen.

Desuden følgende, som centeret efterfølgende er opmærksom på, og som enten har været en fejl eller uhensigtsmæssigt og kan tilføjes eller ændres umiddelbart:

- Solceller flyttes til § 6 - Tekniske Anlæg
- Her tilføjes endvidere en bestemmelse om, at der ikke kan opstilles husstandsvindmøller, idet det fremgår af Kommuneplan 2013 (besluttet, idet Byrådet ikke ønskede husstandsvindmøller i bevaringsværdige landsbyer)
- Et byggefelt, der fremgik af lokalplanforslaget, fjernes, idet det allerede er udbygget
- Kortbilaget med bevaringsværdige bygninger er nu korrekt med kun de bevaringsværdige huse og ikke som først fejlagtigt opdelt i to kategorier
- Diverse konsekvensrettelser på baggrund af foreslåede rettelser
- Ændring i tekst omkring skovbyggelinje.

Ovenstående er indarbejdet i den endelige Lokalplan 1135, der forelægges som bilag 2.

I forbindelse med klargøringen af den endelige lokalplan har Center for Vækst og Plan drøftet dele af afgrænsningen af lokalplanen, samt zoneforhold i forhold til planens vestlige grænse med lodsejeren. Der kan muligvis være tale om, at der er nogle uhensigtsmæssigheder som ligger tilbage fra den oprindelige lokalplan som efterfølgende må afklares, og kan medføre mindre ændringer som dog kan ske administrativt og kun med inddragelse af lodsejeren.

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 for offentlighedsfasen for forslag til lokalplan 1135 – bevarende lokalplan for Bisserup godkendes,
2. **at** Lokalplan 1135 – Bevarende lokalplan for Bisserup vedtages med de foreslåede ændringer,
3. **at** følge boligmarkedet, herunder antallet af flexboliger og huspriser tæt med orientering herom til fagudvalget min. årligt.

Bilag

330-2015-393244	Bilag 1 - hvidbog for offentlighedsfase
330-2015-393268	Bilag 2 - lokalplan 1135 Bisserup

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 10. august 2015:

Fraværende:

Anbefales.

Flemming Erichsen (A), Steen Olsen (A) og Ali Yavuz (A) kunne ikke tilslutte sig muligheden for indretning af flexboliger.