

Høring af bevarende lokalplan nr. 1133 for Agersø By (D)

Sagsfremstilling

3. Høring af bevarende lokalplan nr. 1133 for Agersø By (D)

Sagsnr.: 330-2014-71987

Dok.nr.: 330-2015-51206

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Ø-udvalget skal drøfte forslag til bevarende lokalplan 1133 Agersø By, som er i høring fra den 2. marts til 27. april 2015.

Baggrund

Forslag til bevarende lokalplan for Agersø by og havn nr. 1133 skal erstatte den eksisterende lokalplan nr. 55 med tillæg nr. 1. På Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets møde i maj 2014 blev det besluttet at tage planen op til revision for blandt andet, at se om flexboliger og solceller kunne være muligt.

Byrådet har på mødet den 23. februar 2015 godkendt lokalplanforslaget og besluttet at sende det i høring fra den 2. marts til den 27. april 2015.

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 lokalplanprocessen 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 sparringsmøder med beboerudvalgsformanden, et dialogmøde 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 Center for Plan og Byg. Henvendelserne er samlet i en hvidbog, der 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 skærmen. De juridiske formkrav er de samme.

De væsentligste ændringer i planen i forhold til den oprindelige lokalplan nr. 55 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 dele af landsbyen er beliggende i landzone),
- Planen harmoneres med planen for Omø 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 reduceret til kun at omfatte alleen og træet foran købmanden,
- 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 vistes 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, så hele landsbyen har samme regelsæt uanset byzone eller landzone,
- På havnen er der ændret i stiforløbet, så det danner en mere naturlig mulighed for at gå en tur.

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.

Vurdering

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

- at der for Agersø by er flere fordele end ulemper ved flexboliger, idet salgsværdien på boligerne skønnes at stige, mulighederne for salg 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 Omø 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.
- På havnen er der ændret i stiforløbet, så det danner en mere naturlig mulighed for at gå en tur. Der har været en positiv dialog med ejerne af ejendommene og det er understreget, at ejerne ikke har pligt til at etablere stien. Det meste af stien er allerede etableret, da den er tinglyst på ejendommene.

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 Teknik og Miljø indstiller,

1. at Ø-udvalget drøfter forslag til ny bevarende lokalplan 1133 for Agersø By,
2. at udvalget udarbejder hørings svar inden høringsfristens udløb den 27. april 2015.

Bilag

330-2015-97582

Lokalplan 1133 Bevarende lokalplan for Agersø by layoutet udgave
2 .pdf

Beslutning i Ø-udvalget den 3. marts 2015:

Fraværende:

Ø-udvalget er enig i de principielle forhold i lokalplanen. Det er op til borgerne at komme med bemærkninger.

Ø-udvalget ønsker at blive orienteret om hørings svar.

Ø-udvalget ønsker at få en liste tilsendt, ift. hvem der har fået tilskud fra renoverings- og nedrivningspuljen.