

REFERAT Udvikling, By og Land d. 12-01-2021

Mødedato Tirsdag d. 12. januar 2021 kl. 17:00

Mødested Videomøde

Indholdsfortegnelse

Igangsættelse af Lokalplan 521.08 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse.....	3
---	---

Punkt 17: Igangsættelse af Lokalplan 521.08 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse

01.02.05-P16-2-21

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af forslag til Lokalplan 521.08 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. At igangsætte udarbejdelse af lokalplan
2. At godkende principperne for lokalplanforslag

Sagsfremstilling

Sagen handler om igangsættelse af lokalplan 521.08 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse.

Sagen har tidligere været behandlet som landzonesag i UBL 2019. Tilladelse blev givet 2. maj 2019, med muligheden for udnyttelse af eksisterende byggeri i landzone til boliger jf. Planlovens §35. stk. 10.

Tilladelsen blev påklaget i Planklagenævnet. Ved afgørelse 2. december 2019 har Planklagenævnet ophævet tilladelsen og hjemvist sagen til fornyet behandling i kommunen.

I 2020 blev der udarbejdet plangrundlag for Frederiksværk 160, som indbefattede lokalplan 521.06 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse, samt kommuneplantillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013-'25. Plangrundlaget blev vedtaget af byrådet 10.11.2020, men grundet administrativ proces-fejl er lokalplanen bortfaldet, da den ikke blev offentligt annonceret indenfor 8 uger af den endelige vedtagelse, jf. planlovens § 32, stk 2.

Kommuneplantillægget er ikke bortfaldet, og er retligt gældende som en del af den gældende Kommuneplan 2013-'25.

Denne sag omhandler derfor igangsættelse af lokalplan, som tager udgangspunkt i byrådets beslutning 10.11.2020.

Her blev det besluttet af der maksimalt kan etableres 10 boliger. Der er vedlagt forslag til lokalplan som bilag, som afspejler dette.

Ansøgningen

Der ønskes mulighed for at indrette 10-12 boliger i eksisterende ejendom. Ejendommen er oprindeligt opført som udstillingsbygning med bolig på 138m². Dvs. der ved museets ophør står ca 600m² tomme lokaler. Bygningen er opført med fire sammenhængende længer med et åbent gårdrum i midten.

Ansøger ønsker at:

- ?Indrette 10-12 boliger på 65-80m² fordelt ligeligt på de to etager. Der vil evt. indrettes fællesfaciliteter i ejendommen.
- ?Anvende eksisterende hovedindgang. Der vil være indgange til de enkelte lejligheder fra gårdrummets midte. Der vil opføres svalegang på indersiden til lejlighederne i tagetage.

- ?Fastholde vejadgang fra Frederiksværkvej (også til helårsbeboelsen beliggende nord for ejendommen) men flytte den, så den føres øst for garagen langs skel mod naboer.
- ?Fastholde parkering. Der er i dag parkering til ca. 20 biler.
- ?Indrette eksisterende garage til varmecentral, samt opføre små skure til opbevaring.

Planlægningsmæssig vurdering

Administrationens vurdering er, at projektet ikke vil få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø. Karakteren af ejendommen og området ændres ikke og områdets beskyttelsesinteresser kompromitteres ikke, da bygningsmasse, parkeringsareal og muligheden for kontinuerlig trafik allerede eksisterer.

Den eksisterende anvendelse vurderes at have et højere brugstryk end det ansøgte.

Det vurderes at anvendelsesændringen er gunstig for området såvel som bygningen, som ellers risikerer at stå ubrugt fremover.

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-'25, under ramme 7.B.12 som udlægger området til boligformål i landzone.

Interessenter

Der har allerede været en del borgerinddragelse i den tidligere proces, som har ledt til en reduktion i antallet tilladte boliger fra 12 til 10.

Lokalplanen vil blive sendt i høring hos nærmeste naboer.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har d. 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, således at det som udgangspunkt er administrationen der godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar, skal planen forlægges for Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse. Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Det forventes at planen sendes i 4 ugers høring i 1. kvartal 2021. Endelig vedtagelse forventes 1. eller 2. kvartal 2021.

Administrativ anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af lokalplanforslag 521.08 for boliger på Frederiksværkvej 160, Ramløse igangsættes med udgangspunkt i følgende principper

- at sikre en fortsat anvendelse af eksisterende bygningsmasse, ved at give mulighed for etablering af op til 10 lejligheder.
- at sikre vejadgangen fra Frederiksværkvej og fortsat vejadgang for nr. 162.
- at sikre kommunens retningslinjer for parkering overholdes
- at indpasse projektet i og sikre de omkringliggende Natura2000 områder.
- at indpasse projektet i og sikre kulturarvsværdier i området.

Lovgrundlag

Planloven, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 §15

Kommuneplan 2013-'25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune

Beslutning

1. Tiltrådt.

Ændringsforslag fra B til indstilling nr. 2: At lokalplanforslaget maksimalt skulle lægge op til seks boliger.

For: B (1)

Imod: NG, Morten Jørgensen, V, Ø, A, O (10)

Ændringsforslag ikke tiltrådt.

2. Afstemning om administrationens indstilling nr. 2:

For: NG, Morten Jørgensen, V, Ø, A (9)

Imod: O, B (2)

Tiltrådt.

Bilag

Lokalplanforslag