



Punkt 14.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.068 og Lokalplan 4-1-123 Boliger, Riishøjsvej, Vejgård (1. forelæggelse)

2019-099502

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.068.
- forslag til Lokalplan 4-1-123.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

Helle Frederiksen og Lisbeth Lauritsen var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter det tidligere Rishøjcenter i Vejdølev. Der kan etableres 55 boliger i bygningerne, hvoraf 50 boliger har et nettoareal under 50 m². På grund af bygningens brede gangarealer har disse boliger dog et relativt højt bruttoareal på op til 69 m². De betragtes derfor som små boliger i relation til parkeringsnormen.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 20. maj 2020 og byrådet den 15. juni 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-123](#)

[Kommuneplantillæg 4.068](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for at omdanne det tidligere Riishøjcenter i Vejgård til boliger. Riishøjcentrets nuværende anvendelse til plejeboliger ophørte i efteråret 2019. Der er på baggrund af de fysiske muligheder for at indrette boliger i bygningerne foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent for det tidligere Riishøjcenter fra 115 til 125. Den nuværende bebyggelsesprocent er 119, men der ønskes mulighed for at opføre tre elevatortårne, der vil øge den samlede bebyggelsesprocent.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne det tidligere Riishøjcenter i Vejgård til boliger. Bygningernes oprindelige udtryk bevares, og det eksisterende gårdrum fastholdes til opholdsareal for områdets beboere. Der gives dog mulighed for at opføre tre elevatortårne på gårdsiden af bebyggelsen.

Da bygningerne er indrettet med store gangarealer pga. den tidligere anvendelse, vil selv relativt små boliger have et højt bruttoareal. På den baggrund er det konkret vurderet, at boliger under 70 m² brutto i disse bygninger kan betragtes som små boliger i relation til parkeringsnormen.

Der er ikke plads til mere end 10 p-pladser i lokalplanområdet. Derfor giver lokalplanen kun mulighed for at etablere relativt små boliger, hvor parkeringsbehovet er lavt. Hvis bygningerne evt. senere ønskes indrettet til større boliger, skal der findes flere parkeringspladser uden for lokalplanområdet, f.eks. gennem tinglysning eller ny planlægning.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.068 for et område ved Riishøjsvej

Udkast til Lokalplan 4-1-123 Boliger, Riishøjsvej, Vejgård