

DAGSORDEN Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 01-04-2020

Mødedato Onsdag d. 01. april 2020 kl. 15:05

Mødested Skype-møde

Indholdsfortegnelse

Planlægning - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan 2019-16 Bogense Kyst.....	3
---	---

Punkt 408: Planlægning - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan 2019-16 Bogense Kyst

Sagsfremstilling

408. Planlægning - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan 2019-16 Bogense Kyst Åbent

Sagsnr. 480-2019-11936 Dok.nr. 480-2020-119037

Sagens kerne

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 26. september 2019, at udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for området ved Bogense Kyst kunne igangsættes.

Processen har været igangsat og planforslagene for henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan har været i offentlig høring. I høringsperioden er der kommet en del indsigelser fra hovedsagelig ejerforeningen, som ikke kan tilslutte sig det planforslag som har været sendt i høring.

På den baggrund har bygherre valgt at udarbejde et nyt plangrundlag for området, som primært omhandler ændringer af hovedbygningen. Bygherre har tidligere fremsendt dokumentation for, at ejerforeningen bakker op om ændring af plangrundlaget for hovedbygningen. Hovedbygningen kan med det nye plangrundlag ændres til ferieboliger og med mulighed for helårsboliger.

I det nye plangrundlag er henholdsvis en fritliggende helårsbolig, samt den mulighed, at de eksisterende ferieboliger kunne ændres til helårsbeboelse efter en samlet plan, fjernet i forhold til tidligere fremsat lokalplanforslag. Det var særligt disse 2 punkter ejerforeningen ikke var enige om i forbindelse med det tidligere fremsendte lokalplanforslag. Bygherre har oplyst, at ejerforeningen er blevet orienteret om, at der nu fremlægges et nyt planforslag, der alene omhandler ændret plangrundlag for hovedbygningen

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og forslag til Lokalplan 2019-16 sendes i 4 ugers offentlig høring.

Sagens baggrund

CH Byggeservice har på vegne af Odense VVS, som er ny ejer af hovedbygningen, ansøgt om udarbejdelse af nyt plangrundlag. Ansøgningen omfatter matr. 3s, 1b og 1bp, begge Bogense Markjorder.

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 26. september 2019, at udarbejdelsen af nyt plangrundlag kunne igangsættes.

Processen har været igangsat og planforslagene har været i offentlig høring. I høringsperioden er der kommet en del indsigelser fra blandt andet ejerforeningen, som ikke kan tilslutte sig det planforslag som har været sendt i høring.

Derfor har bygherre valgt at udarbejde et nyt plangrundlag, som kun omhandler ændringer af hovedbygningen. Det nye plangrundlag skal muliggøre en ombygning af hovedbygningen, så der kan etableres 9 ferie- eller helårsboliger. Eksisterende diskotek/natklub i hovedbygningens kælderetage nedlægges for at skabe plads til vaskekælder og depotrum til de nye boliger.

I dette nye plangrundlag er ønsket om en fritlæggende helårsbolig samt den mulighed, at de eksisterende ferieboliger kunne ændres til helårsbeboelse efter en samlet plan fjernet, i forhold til det tidligere fremsendte lokalplanforslag.

Området er i dag omfattet af Kommuneplanramme E1 og Lokalplan 2-118, der blandt andet udlægger området til hoteldrift med tilhørende hotellejligheder, uden mulighed for helårsbeboelse. Det har dog efter mange år vist sig umuligt at opretholde hoteldriften, særligt da de fleste af lejlighederne er solgt fra til private ferieboliger (en mulighed der kom med den reviderede lokalplan i 2001). Odense VVS ønsker derfor at udnytte hovedbygningen til et mere anvendeligt formål, med henblik på at skabe et roligt og attraktivt område.

Planmæssigt vil det være muligt at åbne op for helårsbeboelse, da området ligger i byzone. Kommuneplanrammen vil skulle ændres fra erhvervsformål til boligformål (helårs- eller fritidsbebyggelse), og lokalplanen vil skulle indeholde

deltaljerede bestemmelser for bygningernes udseende, så hovedbygningen og eksisterende ferieboliger sikres et ensartet og originalt udtryk, der skal fastholdes ved evt. ombygning og nødvendig efterisolering mv.

Da planlægningen omfatter et kommuneplantillæg udføres lokalplanforslaget som A-lokalplan, jf. Delegationsplanen.

Det skal til sagens behandling bemærkes, at når en ejendom ændrer status fra feriebolig til helårsbolig, skal bygningsreglementets krav til den nye anvendelse være opfyldt. Det betyder, at der før en evt. anvendelsesændring kan træde i kraft, skal foreligge et færdigmeldt og godkendt byggeprojekt.

Baggrunden for byggelovens krav skal findes i lovens formål, som er at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den yder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Derudover også at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug.

Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt at sende en ændring af plangrundlaget for området i høring. Kommunalbestyrelsen vil derfor på det næste møde få sagen på til orientering.

Økonomiske oplysninger

Sagen har ikke været forelagt Økonomi og Løn.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget - orientering til Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Planloven.

Bilag

480-2019-124498	Fuldmagt fra ejerforeningen, Bogense Kyst
480-2020-120820	Forslag - Kommunalplantillæg nr_10
480-2020-120824	Forslag til Lokalplan 2019-16_Bogense Kyst

Bilag

Fuldmagt fra ejerforeningen, Bogense Kyst

Forslag - Kommunalplantillæg nr_10

Forslag til Lokalplan 2019-16_Bogense Kyst