

Punkt 12: Forslag til lokalplan nr. 5041 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou S2021-3783

Resumé

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til Lokalplan nr. 5041 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou. Lokalplanen gør det muligt at opføre en etageboligbebyggelse i maks. 4 etager.

Forvaltningen indstiller, at forslag til lokalplan nr. 5041 vedtages og fremlægges i offentlig høring i 10 uger.

Baggrund for sagen

HFE Byg & Ejendomme har i samarbejde med Gandrup Krabbe Vang arkitekter udarbejdet et boligprojekt for etageboliger ved Søndergade 4-6 i Hou. Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget har på møde d. 1. juni 2021 vedtaget, at skitseprojektet danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplan nr. 5041 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou. Arealet der ønskes planlagt udgør ca. 2.170 m² i alt og er omfattet af lokalplan 5008 og kommuneplanramme 5.C.1. Området er centralt placeret i Hou og omfatter enkelte boliger samt parkering. Området har udsigt til Honnørkajen/Havnepladsen, Lystbådehavnen og Færgebyen ved Hou Havn mod syd og sydøst, færgelejet og boliger ved Klitrosevej mod øst, samt boliger og indkøb mod nord og vest.

Lokalplanforslaget muliggør, at der kan opføres en boligbebyggelse med udgangspunkt i lejeboliger samt et område til offentlig parkering.

Odder Kommune har modtaget en underskriftsindsamling i mod byggeriets højde.

Underskriftsindsamlingen vil medtages som høringssvar under den offentlige høring af lokalplanen.

Lovgrundlaget er Planloven og Kommuneplan 2021-2033, rammeområde 5.C.1.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanforslag nr. 5041

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2.170 m² og omfatter ejendommene matr. nr. 22bk, 22o og 22p alle Halling by, Halling. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af lokalplan 5008, som ophæves for planområdet ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 5041. Området er ligeledes omfattet af kommuneplanramme 5.C.1. (Se bilag)

Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelse af ny etageboligbyggeri til helårsbeboelse, at muliggøre etablering af offentlig parkering,

at sikre en egnskarakteristisk beplantning inden for lokalplanens afgrænsning.

Bebyggelsesprocenten er 130 for området som helhed. Lokalplanen inddeler området i 2 delområder.

Delområde 1 er udlagt til boligområde. Det ønskede projekt omfatter ca. 1.810 m² boligareal. Der kan etableres 1 etagebebyggelse i maks. 4 etager med en bygningshøjde på maks. 15 m. inklusiv gulvkote på maks. 40 cm, hvorfor bygningshøjden forventes at blive under 15 m. Den øverste etage skal udføres som udnyttelig tagetage med saddeltage med min. 30° hældning.

Facader på boligbebyggelsen skal udføres i teglsten i lyse jordfarver eller grå nuancer.

Mindre bygningsdele kan udføres i zink, træ, metal-, aluminiums- eller pladebeklædning.

Tagbeklædning skal bestå af teglsten, skiffer eller tagpap evt. med listedækning. Tagpap skal fremstå ensartet mat sort eller mørkegrå.

Der kan etableres kviste på boligbebyggelsens tagflade. Kviste må ikke gives en samlet længde på over 50% af bygningens facadelængde. Der kan ligeledes etableres indbyggede altaner på alle af boligbebyggelsens etager.

Delområde 2 er udlagt til offentlig parkeringsplads.

Klimatilpasning

Udviklingsplanen for klimatilpasning i Hou tager bl.a. hensyn til ny planlægning ved og omkring Hou havn. Der forudsættes på længere sigt anlagt en fysisk klimasikring af den bagvedliggende del af Hou, mod syd langs Strandgade, havnepladsen og den nye bydel

Færgebyen samt videre mod nord

Ved havnen forudsættes højvandssikringen løst ved etablering af Havnepladsen som et rekreativt rum til byens havn med et forhøjet niveauplan. Højvandssikringen langs Strandgade og Havnepladsen kobles på bebyggelsen ved Færgebyen, hvor højvandssikringen integreres i bebyggelsen, og derfra langs kysten mod nord.

Med udgangspunkt i ovenstående løsninger forudsættes området nord for Strandgade derfor, at blive sikret for oversvømmelser som en del af en fælles sikring. Boligprojektet ved Søndergade 4-6 anbefales derfor med en maks. sokkelhøjde på 40 cm. Med en forventet gennemsnitlig terrænkote på 1,43 betyder det, at gulvkoten vil ligge i kote 1,83 DVR90. Det vurderes, at der med denne gulvkote er taget højde for det samlede klimaprojekt ift. stigende middelvandstand som følge af klimaændringer og deraf følgende ekstremvandstande ift. byggeriets beliggenhed, levetid og sårbarhed over for oversvømmelse.

Miljøscreening

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter miljøvurderingsloven. Screeningen viser, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der ikke foretaget en egentlig miljøvurdering. Afgørelse om ikke at miljøvurdere vil blive annonceret samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Kommuneplan 2021-2033

Vedtagelse af ny lokalplan nr. 5041 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou forudsætter, at Kommuneplan 2021-2033, som behandles sideløbende af Økonomi- og Erhvervsudvalget samt Byrådet vedtages endeligt.

Høringsfrist

En del af høringsperioden er berørt af juleferie og vinterferie og planlægningen har desuden en stor interesse i lokalbefolkningen. Derfor foreslår forvaltningen, at der tilføjes 2 uger til den offentlige høring - i alt 10 uger.

Sagens gang

Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 23. november 2021

Byrådet den 13. december 2021

Forvaltningen indstiller

At forslag til lokalplan nr. 5041 vedtages og fremlægges i offentlig høring i 10 uger.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 5041