

Endelig vedtagelse af lokalplan 512 - tillæg 1 - Tipsvænget

25/5575

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på deres møde den 3. juni 2025 at offentliggøre forslag til lokalplan 512 tillæg nr. 1, som skal muliggøre en ændret anvendelse af Tipsvænget 4. Udvalget skal træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplantillægget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkender:

- At forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer omkring regnvandsbassinet.
- At høringssvar giver besvares som anført i dagsordenspunktet.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med salget af Tipsvænget 4 er det nødvendigt med en ændring af gældende lokalplan 512 for området, så de udbudte anvendelser for ejendommen kan muliggøres.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på deres møde den 3. juni 2025 at offentliggøre et forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 (bilag 1 – forslag til lokalplan 512 – tillæg 1).

Høringssvar

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 19. juni til og med den 17. juli 2025.

Der er modtaget 1 høringssvar fra en bruger af arealerne omkring Tipsvænget 4. Høringssvaret er vedlagt som bilag (bilag 2 – høringssvar lokalplan 512 – tillæg 1).

Høringssvaret omhandler reducere af arealer anlagt til sport og idræt, placering af byggefelt og regnvandsbassin. Der stilles spørgsmål om erstatningsarealer, vejret, arealanvendelser af byggefelt C mv.

Høringssvaret giver anledning til, at flytning af regnvandsbassinet udgår, øvrige bemærkninger giver ikke anledning til ændringer, men besvares som beskrevet nedenfor.

Byggefelter

Byggefelt B's omfang og placering er med lokalplantillægget uændret. Ændringerne for byggefelt B omhandler anvendelsen af byggefelt B som fremadrettet vil kunne anvendes til kultur-, fritids- og erhvervsformål, herunder kultur- og idrætsfaciliteter, klublokaler, restaurationer, cafeteria, hotel/sportel, undervisning, messer, kontorer og liberale erhverv.

Lokalplan 512 giver i dag mulighed for at der kan opføres i alt 5.000 m² bebyggelse i byggefelt B og C tilsammen. I lokalplantillægget er det præciseret, hvor meget der må opføres i hhv. byggefelt B og C. Der gives fortsat mulighed for samlet 5.000 m² bebyggelse.

Lokalplanen udløser ikke en handlepligt og der er pt. ikke planer om nedlæggelse af arealer anlagt til sport og idræt indenfor byggefelt B.

Regnvandsbassin

Det anbefales, at den foreslåede flytning af regnvandsbassinnet udgår af det endelige lokalplantillæg.

Ved en nærmere vurdering af nuværende afløbsforhold for byggefelt B er det vurderet, at der ikke er behov for et nyt udlæg til regnvandsbassinnet. Dette vil kun være aktuelt, hvis man ved en senere planlægning ønsker et større omfang af bebyggelse end det lokalplantillægget giver mulighed for.

Øvrige bemærkninger

Lokalplantillægget ændrer ikke på forhold omkring adgangsvej fra Tipsvænget, som er sikret via lokalplan 512 §§ 4.1-4.2.

Eventuel senere udnyttelse af det kommunalt ejede restareal af byggefelt B kan betyde, at man vil skulle nedlægge boldbaner som er placeret indenfor byggefeltets afgrænsning. Det skal dog bemærkes, at der i delområde II kan anlægges arealer til erstatning, hvor der er dele af området som i dag ikke er taget i brug.

Det viste "fremtidigt stadion" på illustrationsplanen stammer fra den gældende lokalplan 512 og er derfor ikke en del af de ændringer som har været i høring med lokalplantillægget.

Byggefelt C's anvendelse er ikke ændret med lokalplantillægget.

Videre proces

Hvis udvalget beslutter at vedtage lokalplan 512 – tillæg nr. 1 med de foreslåede ændringer omkring regnvandsbassinnet, så vil det endelige lokalplantillæg blive offentliggjort herefter.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplantillægget er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende budget.

CO2-Konsekvensvurdering

Anvendelsesændringen forventes ikke at medføre ændringer til CO2 udledningen, da omfanget af bebyggelse ikke ændres med lokalplantillægget.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalplansamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 02-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

BILAG:

1 - 6618459	Åben	Forslag til lokalplan 512 – tillæg 1	(84601/25)	(H)
2 - 6687071	Åben	Bilag 2 - Høringssvar Lokalplan 512 - tillæg 1 (fra bruger Villads Engstrøm)	(132524/25)	(H)