

Forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 - Tipsvænget

25/5575

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen besluttede på deres møde den 17. december 2024 at acceptere tilbud på køb af ejendommen Tipsvænget 4. Ejendommen påtænkes en anvendelse til kultur- fritids- og erhvervsformål, hvilket kræver en ændring til den gældende lokalplan 512. Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om offentliggørelse af forslag til lokalplantillæg nr. 1 som muliggør den ændrede anvendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkender:

- At forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 sendes i offentlig høring i mindst 4 uger.
- At der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med salget af Tipsvænget 4 har ejendommen været udbudt til kultur-, fritids- og erhvervsformål, herunder klublokaler, cafeteria/restaurant, undervisning, kontorer og liberale erhverv. Udbuddet af ejendommen blev godkendt af Kommunalbestyrelsen på deres møde den 29. oktober 2024. Tilbuddet på ejendommen er afgivet i overensstemmelse med udbudsbetingelserne og er accepteret af Kommunalbestyrelsen den 17. december 2024.

Tipsvænget 4 er omfattet af lokalplan 512 og er beliggende i delområde 2 indenfor byggefelt B. For delområde 2 gælder, at byggefelt B må anvendes til klubhuse og lignende, idrætsanlæg, grønne områder, samt parkering og regnvandsbassin.

Der kræver derfor en ændring af lokalplan 512, hvis de udbudte anvendelser for Tipsvænget 4 skal muliggøres.

Lokalplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 som er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Forslag til lokalplan 512 – tillæg 1).

Lokalplantillægget er udarbejdet som en såkaldt lokalplan af mindre betydning, hvor der kun tilføjes eller ændres få bestemmelser til den gældende lokalplan. Ændringerne er anført med grøn tekst.

I den gældende lokalplan 512 er anvendelser til kultur-, fritids- og erhvervsformål, herunder kultur- og idrætsfaciliteter, klublokaler, restauranter, cafeteria, hotel/sportel, undervisning, messer, kontorer og liberale erhverv mulige inden for delområde 1. Lokalplantillægget ændrer afgrænsningen for delområde 1, så byggefelt B fremadrettet er beliggende inden for delområde 1 fremfor delområde 2.

Der er derudover fastsat bestemmelser, som skal præcisere omfanget af bebyggelse inden for byggefelt B og særligt for Tipsvænget 4, samt en mindre justering af regnvandsbassinets placering, som skal sikre afvanding af byggefelt B. Omfanget af bebyggelse for Tipsvænget 4 er fastsat til maksimalt 1.400 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 45 %) med et bebygget areal (fodaftryk) på maksimalt 1.000 m². Omfanget er fastsat på baggrund af en vurdering af ejendommens udformning, nuværende bebyggelse og områdets karakter.

Offentlig høring

Efter udvalgets godkendelse vil administrationen sende forslag til lokalplan 512 – tillæg 1 i offentlig høring i mindst 4 uger. Der vil ikke blive afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, da der er tale om mindre ændringer til den gældende lokalplan 512.

Videre proces

Forslaget er jf. kompetencefordelingsplanen en A-lokalplan, hvilket betyder, at administrationen er bemyndiget til at behandle og vedtage lokalplanen. I det tilfælde, at der ikke indkommer høringssvar, som giver anledning til ændringer i det offentliggjorte forslag, kan administrationen derfor endelig vedtage lokalplantillægget.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

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

En konsekvens af de ændrede anvendelsesmuligheder kan være en øget mængde af trafik afhængig af, hvordan Tipsvænget 4 på sigt ønskes anvendt. Det vil kunne betyde yderligere afledt trafik til rundkørslen ved Skovsbovej/Ryttervej/Wandallsvej, som er udpeget som en uheldsbelastet lokalitet. En øget trafikbelastning vurderes at kunne forværre de trafiksikkerhedsmæssige udfordringer i rundkørslen særligt for cyklister. Hvis trafikmængden øges, kan det være nødvendigt at fremrykke indsatser og anlægsmidler for at afhjælpe udfordringerne med rundkørslen.

Tipsvænget 4 var udbudt med henblik på tilvejebringelse af en ny lokalplan med et etageareal på 1.000 m². I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har køber fremkommet med et ønske om at etagearealet øges til 1.400 m². Ønsket er imødekommet på baggrund af en planfaglig vurdering og der er samtidig foretaget en vurdering af, at det kan rummes indenfor den indgået købsaftale.

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 Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 03-06-2025

Indstillingen godkendes.

BILAG:

1 - 6618459	Åben	Forslag til lokalplan 512 – tillæg 1	(84601/25)	(H)
-------------	------	--------------------------------------	------------	-----