

REFERAT 2022-25: Teknik-, By- og Boligudvalget d. 25-06-2025

Mødedato Onsdag d. 25. juni 2025 kl. 13:30

Mødested Ekstraordinært møde - teamsmøde

Mødedeltagere Kirsten H. Bachmann, Tage Petersen, Kristian Beuschau, Erik Krogh, Ganeswaran Shanmugaratnam

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 1.1-4 Dagligvarebutik ved Vestergade, Guderup....	4
Lukket: 3. Underskriftsark - (Lukket punkt).....	7

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

25/646

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- dagsordenen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 25-06-2025

Godkendt.

Punkt 2: 2. Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 1.1-4 Dagligvarebutik ved Vestergade, Guderup

24/5980

Sagsresumé

Teknik- By- og Boligudvalget igangsatte den 5. marts 2024 udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende miljøscreening for en dagligvarebutik ved Vestergade i Guderup.

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre opførelsen af en dagligvarebutik ved Vestergade i Guderup, matr.nr. 358, 359, 618, 619 og 1093 Guderup, Egen. Området ligger i den sydlige del af Guderup og udgør et areal på ca. 9.000 m².

Området er i dag lokalplanlagt, men forvaltningen vurderer, at en realisering af projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2023-2035. Det er derfor ikke nødvendigt at lave et kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet en miljøscreening af planen, som konkluderer, at forslaget til lokalplanen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger og at der ikke er krav om at udarbejde en miljøvurdering.

Lokalplanen er placeret i en kategori B, jf. ABC-kategoriseringen for lokalplaner.

Projektet understøtter Byrådets Vision 2022-2025 om at understøtte udviklingen af kommunens lokalsamfund. Projektet understøtter ligeledes arkitektur- og bevaringspolitikens værdier og målsætningen om skabe områder, der har høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og danner rammen om det gode liv i byer og bykerner.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at forslag til lokalplan 1.1-4 Dagligvarebutik ved Vestergade, Guderup sendes i offentlig høring i fire uger
- miljøscreeningen for området.

Sagsfremstilling

Teknik-, By- og Boligudvalget igangsatte den 5. marts 2024 udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende miljøscreening for en dagligvarebutik ved Vestergade i Guderup.

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre opførelsen af en dagligvarebutik ved Vestergade i Guderup, matr.nr. 358, 359, 618, 619 og 1093 Guderup, Egen. Området ligger i den sydlige del af Guderup og udgør et areal på ca. 9.000 m².

Området er i dag lokalplanlagt, men forvaltningen vurderer, at en realisering af projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Ved udarbejdelsen af en ny lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan delvist.

Den nye lokalplan har til formål at fastlægge områdets overordnede anvendelse til centerformål og fastlægge områdets konkrete anvendelse til detailhandel i form af én enkeltstående dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal. Lokalplanen har ligeledes til formål at muliggøre boligformål inden for en del af lokalplanområdet. Dette skyldes, at lokalplanen også omfatter to boligejendomme nord for Vestergade, henholdsvis Vestergade 18 og 20. Disse fastholdes til boligformål, men omfattes af lokalplanen for at kunne sikre etablering af to støjskærme mod Vestergade.

Herudover har lokalplanen til formål at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling på Vestergade, ved krydset mellem Nordborgvej, Dyndved Gade og Vestergade, samt til formål at sikre etablering af afværgeforanstaltninger i form af støjskærme, så støjbelastningen fra dagligvarebutikken overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj mod nærmeste boliger.

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i rammeområde 1.1.003.C, som er udlagt til centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomheder, boliger, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. De to boligejendomme Vestergade 18 og 20 nord for Vestergade, ligger i rammeområde 1.1.005.B, som er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2023-2035. Det er derfor ikke nødvendigt at lave et kommuneplantillæg.

Området ligger hovedsageligt i byzone, mens en mindre del af området ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres de dele, som ligger i landzone til byzone.

Der er udarbejdet en miljøscreening af planen, som konkluderer, at forslaget til lokalplanen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger og at der ikke er krav om at udarbejde en miljøvurdering.

Lokalplanen er placeret i en kategori B, jf. ABC-kategoriseringen for lokalplaner.

Forudsat udvalgets godkendelse sendes lokalplanforslaget i offentlig høring i fire uger. Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et informationsmøde som en del af den offentlige høring, da forvaltningen allerede er i løbende dialog med nabolaget. Berørte parter og naboer vil blive orienteret forud for høringsfasen.

Klimaforhold

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke påvirkes væsentligt af klimaforhold.

Trafikale forhold

Der skal i forbindelse med etablering af overkørsel til dagligvarebutikkens areal, etableres venstresvingsbane på

Vestergade i krydset mellem Nordborgvej, Dyndved Gade og Vestergade.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser. Det bemærkes at der skal etableres en svingbane, men etablering finansieres af bygherre.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik-, By- og Boligudvalget den 25. juni 2025

I referatet fra Teknik-, By- og Boligudvalgets igangsættelse af lokalplanen den 5. marts 2024 fremgår matr.nr. 1093 Guderup, Egen som en del af afgrænsningen for lokalplanen. Matr.nr. 1093 som på det tidspunkt var placeret sydvest for matr.nr. 619 Guderup, Egen. Undervejs i lokalplanprocessen er matr.nr. 1093 imidlertid blevet lagt sammen med matr.nr. 619, hvorfor matr.nr. 1093 Guderup, Egen ikke længere eksisterer. Som følge heraf er lokalplansforslaget samt miljøscreeningen opdateret, så matr.nr. 1093 Guderup, Egen ikke længere fremgår.

Forvaltningen præciserer, i forhold til ejerforholdene for de to boligejendomme nord for Vestergade, henholdsvis Vestergade 18 og 20, i forhold til etableringen af de pågældende støjskærme på ejendommene, at de to ejendomme ejes af samme, ejer som ønsker at etablere en dagligvarebutik på matr.nr. 358, 359, 618 og 619 Guderup, Egen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 10-06-2025

Ikke godkendt. Sagen sendes retur til forvaltningen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 25-06-2025

Godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag 1.1-4 Dagligvarebutik ved Vestergade, Guderup

Miljøscreening 1.1-4

Punkt 3: Lukket: 3. Underskriftsark - (Lukket punkt)

25/645