

20 (Offentlig) Godkendelse af ændret afgrænsning af bevarende lokalplan 23-016 for Det Gamle Apotek i Kjellerup samt mulighed for nedrivning

Sagsbehandler: dr14516

SagsID:

EMN-2022-03547

Resume

Plan- og Vejudvalget skal godkende, at afgrænsningen af den bevarende lokalplan 23-016 for Det Gamle Apotek i Kjellerup ændres, så lokalplanafgrænsningen kun omfatter sokkelgrunden for den bevaringsværdige bygning, Vestergade 13-15.

Afgrænsningen der blev godkendt ifm. udvalgets igangsætning af lokalplanarbejdet 31. maj 2022, vil forudsætte udarbejdelse af miljøvurdering af trafik- og virksomhedsstøj (busterminalen). Det kan ikke nås indenfor tidsrammen for det § 14 forbud, der blev besluttet på Plan- og Vejudvalgets møde 5. april 2022. Forbuddet medfører, at der inden 25. april 2023 skal sendes et forslag i offentlig høring.

Udvalget skal også godkende hvorvidt lokalplanen udelukkende skal give mulighed for bevaring af den bevaringsværdige bygning, Vestergade 13-15 (løsning A) eller om lokalplanen også skal give mulighed for en nedrivning mod, at der opføres en ny bygning som erstatning for den bevaringsværdige bygning (løsning B).

Teknik- og Miljøafdelingen har afholdt møder med ejerne og deres advokat/rådgiver fra Kasus Advokater uden at finde frem til en tilfredsstillende bebyggelsesplan for det samlede lokalplanområde.

Lokalplanens afgrænsning og indhold sendes derfor til genbehandling.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at afgrænsningen af forslag til lokalplan 23-016 reduceres til kun at omfatte sokkelgrunden for den bevaringsværdige del af Det Gamle Apotek, Vestergade 13-15.
- Løsning A - at forslag til lokalplan 23-016 udelukkende giver mulighed for bevaring af den bevaringsværdige del af Det Gamle Apotek,

eller:

- Løsning B - at forslag til lokalplan 23-016 både giver mulighed for bevaring af den bevaringsværdige del af Det Gamle Apotek, men også nedrivning af bygningen mod, at der opføres en ny bygning som erstatter den bevaringsværdige del af Det Gamle Apotek. Dette under forudsætning af, at særlige karakteristika, herunder skala,

placering og præsentation mod Vestergade, fastlægges med bestemmelser i lokalplanen.

Tidligere beslutninger

...

Sagen

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget besluttede 5. april 2022 at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige del af bygningen vist med skravering herunder. §14-forbuddet medfører, at der skal udsendes et forslag til lokalplan 23-016 inden 25. april 2023.

Plan- og Vejudvalget besluttede 31. maj 2022 at igangsætte udarbejdelse af den bevarende lokalplan for Det Gamle Apotek med en afgrænsning som ses herunder.



Afgrænsning af lokalplanen som besluttet 31. maj 2022 og ny afgrænsning som indstillet

Plan- og Vejudvalget blev 4. oktober 2022 orienteret om; status for planlægningen for bevaring af Det Gamle Apotek, herunder om kommunens overtagelsespligt, afgørelse af klagesag vedr. § 14-forbuddet samt det videre arbejde. Til orienteringssagen indgik et notat om bevaringsværdier, der bl.a. belyser muligheden for nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Vestergade 13-15. Da bygningens bevaringsværdier primært knytter sig til bygningens placering og kulturhistoriske værdi, kan bevaringsværdierne jf. notatet til en vis grad videreføres i en ny bygning på stedet. Notatet vedlægges dagsordenen.

Ny lokalplanafgrænsning

Teknik og Miljøafdelingen anbefaler, at lokalplanafgrænsningen reduceres til kun at omfatte sokkelgrunden for den bevaringsværdige bygning Vestergade 13-15, som det fremgår af kortet herover.

Derved skal der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen, og der kan fremsendes et forslag til lokalplan til Plan- og Vejudvalgets møde i marts 2023, så tidsfristen for § 14-forbuddet overholdes.

Hvis Plan- og Vejudvalget ønsker at holde fast i den oprindelige lokalplanafgrænsning, forudsætter det en skriftlig aftale med ejerne om udsættelse af fristen for udsendelse af lokalplanforslag.

Overtagelsespligt

Plan- og Vejudvalget blev 4. oktober 2022 orienteret om, at kommunen havde fået udarbejdet et notat af Codex Advokater om kommunens overtagelsespligt i den konkrete sag. Det fremgik af notatet, at kommunen kan blive overtagelsespligtige, hvis ejendommen ikke kan udnyttes i samme grad, som ejerne rimeligvis kunne forvente forud for lokalplanlægningen.

Notatet fra Codex Advokater og konklusionerne er blevet fremlagt for ejendommens ejere samt deres advokat på et møde 4. oktober 2022. Efterfølgende har Teknik- og Miljøafdelingen modtaget bemærkning til det juridiske notat, hvor der udtrykkes stor uenighed. Bemærkningerne er udarbejdet af Kasus Advokater og vedlægges som bilag til denne sag. Ejerne og deres advokat/rådgiver er blevet oplyst om, at der ikke for nuværende gøres yderligere, da en endelig afklaring af spørgsmålet om overtagelsespligt baserer sig på en konkret vurdering iht. et fremtidigt plangrundlag (lokalplan).

Mulighed for nedrivning under særlige forhold

Der kan både gives mulighed for en fuld bevaring af bygningen Vestergade 13-15 (løsning A) samt en fastlæggelse af forhold som skal være overholdt ifm. nedrivning og opførelse af en ny bygning som erstatter Det Gamle Apotek (løsning B).

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at muligheden for nedrivning af Det Gamle Apotek indarbejdes i lokalplanen under forudsætning af, at der stilles konkrete krav til en ny bygning på stedet. En ny bygning skal i så tilfælde videreføre væsentlige karakteristika fra den bevaringsværdige bygning, herunder skala, placering og præsentation mod Vestergade. Ejerne Jimmi Bech og Kasper Ramsdal har udtrykt ønske om dialog, hvis denne løsning muliggøres.

Miljøscreening

Teknik- og Miljøafdelingen har foretaget en foreløbig miljøscreening af både en bevarende lokalplan for det samlede lokalplanområde og en smal lokalplan udelukkende for sokkelgrunden for Det Gamle Apotek, Vestergade 13-15.

En lokalplan for det samlede område forventes at udløse udarbejdelse af en miljøvurdering for trafik- og virksomhedsstøj. Støjberegningerne for trafikstøj samt støj fra busterminalen skal byggherre stå for. Disse tidskrævende støjberegninger forventes at kunne undlades, hvis der kun laves en bevarende lokalplan for sokkelgrunden for Det Gamle Apotek, Vestergade 13-15.

Borgerinddragelse

Forslag til bevarende lokalplan 23-016 vil blive fremsendt til Plan- og Vejudvalget til marts 2023 for fremlæggelse i offentlig høring.

Bilag

- 1 (Notat - Bemærkninger til Codex Advokaters notat af 15. september 2022 - 9850414)
- 2 (Notat vedr væsentlige bevaringsværdier 29. august 2022 - Kjellerup Apotek - 9893782)

