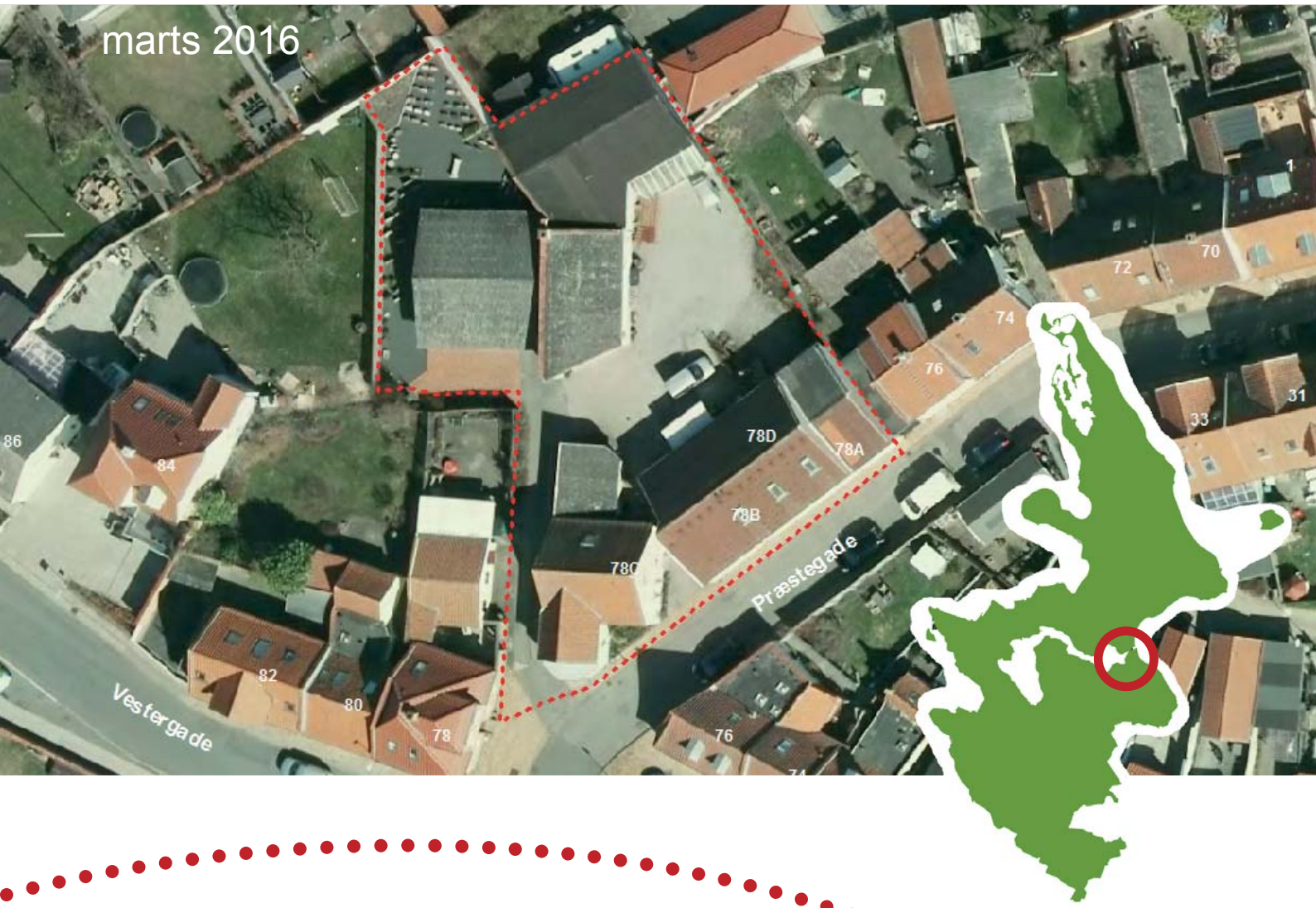
Kerteminde Kommune

Kommuneplantillæg nr. 18

til Kommuneplan 2013-2025

3.B.25 Boliger i Præstegade, Kerteminde

marts 2016



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
plan-byg@kerteminde.dk

Indhold

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 18

Baggrund 1

Eksisterende forhold 2

Fremtidig forhold 4

Miljøvurdering 5

Fremlæggelsespåtegning 6

Fremlæggelse og vedtagelse

Forslaget har været fremlagt til offentlig høring i 8 uger fra den 14.04 2015 til den 09.06 2015.

Kerteminde Byråd vedtog kommuneplantillæget endeligt 31.03.2016. Kommuneplantillægget blev offentliggjort den 04.04.2016 på Plansystem.dk.

Kommuneplantillægget kan ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.kerteminde.dk.

Hvis du har spørgsmål til kommuneplantillægget kan du sende dem til Erhversafdelingen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde eller på mail til plan-byg@kerteminde.dk.

Baggrund

Det nærværende kommuneplantillæg fastlægger mulighed for, at etablere en ny boligbebyggelse i Præstegade, Kerteminde.

Tillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 265 og har til formål, at skabe overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplanen.

Området for lokalplan 265 som omfatter hele matrikel 287au, Kerteminde bygrunde samt vejarealet for matrikel 7000v. Planområdet er beliggende indenfor to kommuneplanrammer - ramme *3.B.16, Møllevænget m.m.* og *3.B.18, Præstegade, Tværgade*.

Med nærværende kommuneplantillæg udtages arealerne for planområdet fra de to kommuneplanrammer og gøres til en selvstændig kommuneplanramme med navnet *3.B.25 Boliger i Præstegade*.

Formålet med den nye kommuneplanramme er at skabe mulighed for at etablere en ny boligbebyggelse.

Den eksisterende bebyggelse i området nedrives for at ny bebyggelse kan opføres.

Området er i dag omfattet af en bevaringsdeklaration fra 1976. Og der henvises til vejledningen *Gamle huse – nye tider, Råd og vink om restaurering af gamle Kertemindehuse* fra 2001 udgivet af Bevarings- og Miljøforeningen i samarbejde med Kerteminde Kommune.

Eksisterende forhold

Eksisterende forhold

Ramme 3.B.16 Møllevænget m.m.

Anvendelse generelt
Boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Nuværende zonestatus
Byzone

Plandistrikt
Kerteminde

Bebyggelsesprocent
Maks. bebyggelsesprocent pr. ejendom 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav.

Arealanvendelse
Området skal anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

Byggeforhold
Ny bebyggelse skal have en udformning og et materialevalg, der er i harmoni med den stedlige byggetradition.

Opholdsarealer
Opholdsarealet på den enkelte ejendom skal være mindst lige så stort som boligetagearealet.

Bebyggelsens udformning
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager hvoraf den ene er udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,50 m.

Notat
Der er tinglyst grundsalgsbetingelser på en del af ejendommene.

Ramme 3.B.18 Præstegade, Tværgade

Anvendelse generelt
Boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Nuværende zonestatus
Byzone

Plandistrikt
Kerteminde

Bebyggelsesprocent
Maks. bebyggelsesprocent pr. ejendom 60.

Arealanvendelse
Området skal anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.

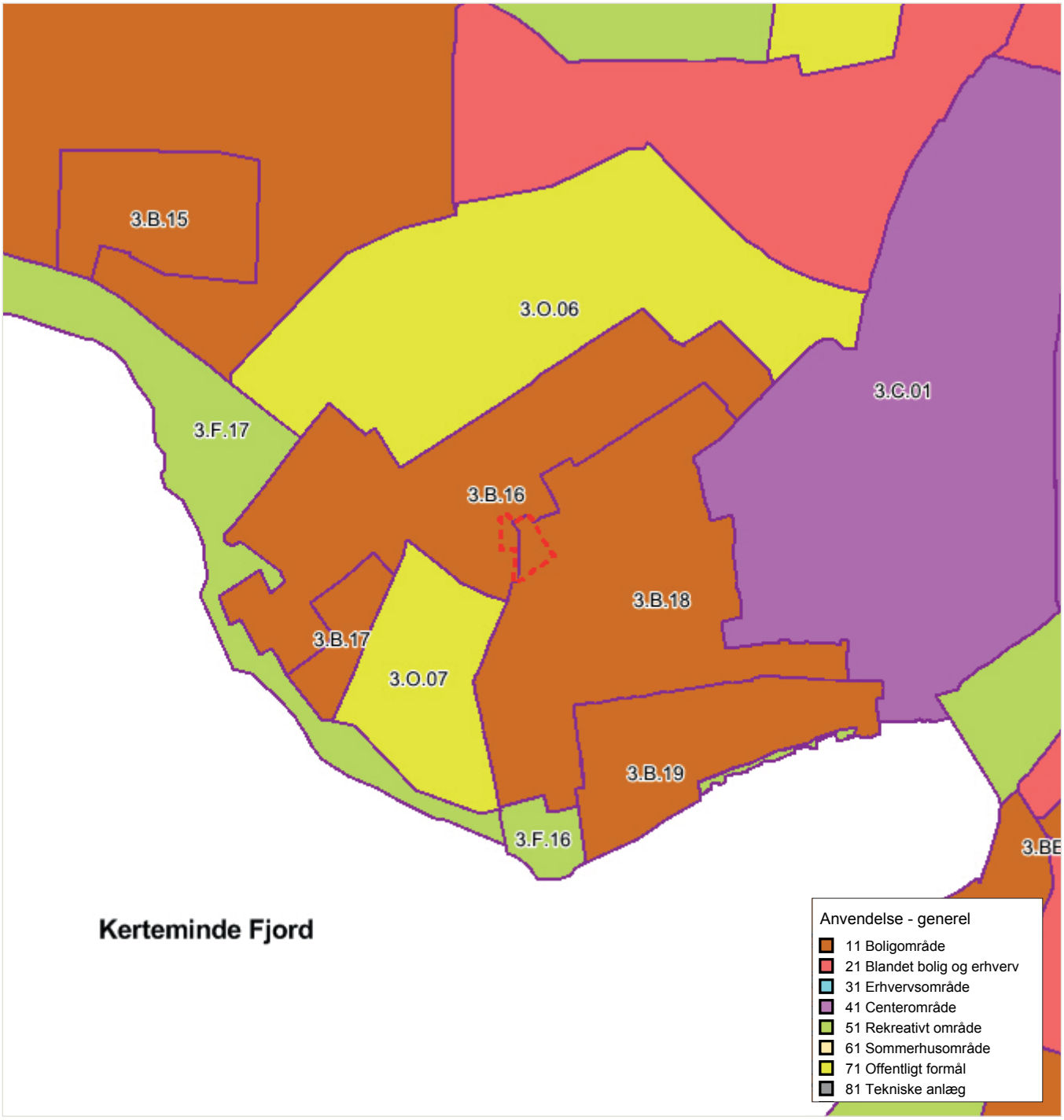
Byggeforhold
Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden ikke ændres unden Byrådets tilladelse.

Opholdsarealer
Opholdsarealet på den enkelte ejendom skal være mindst lige så stort som boligetagearealet.

Bebyggelsens udformning
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager hvoraf den ene er udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,50 m. Bebyggelsen skal ved udformning tilpasses den omkringliggende historiske bebygggelse.

Lokalplaner
Bevarende Lokalplan nr. 79, Lillestranden fra 2003.

Eksisterende kommuneplanrammer



Figur 1. Kommuneplanens nuværende rammeområder med planområdets arealer angivet.

Fremtidig forhold

Forslag til ramme 3.B.25 Boliger i Præstegade

Anvendelse generelt
Boligområde

Fremtidig zonestatus
Byzone

Nuværende zonestatus
Byzone

Plandistrikt
Kerteminde

Bebyggelsesprocent
Maks. bebyggelsesprocent pr. ejendom 70.

Arealanvendelse
Området skal anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.

Byggeforhold
Ny bebyggelse skal have en udformning og et materialevalg, der er i harmoni med den stedlige byggetradition.

Ny bebyggelse skal opføres med størst mulig hensyntagen til miljø- og klimaforhold

Opholdsarealer
Opholdsarealet på den enkelte ejendom skal være mindst lige så stort som boligetagearealet.

Bebyggelsens udformning
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,50 m. Bebyggelsen skal ved udformning tilpasses den omkringliggende historiske bebygggelse.

Figur 2. Forslag til kommuneplanens fremtidige rammer.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 939 om miljøvurdering af planer og programmer af 3. juli 2013 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes / screenes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Jævnfør lovbekendtgørelsens § 3 skal der ved planer og programmer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende kommuneplantillæg fastlægger mulighed for at opføre en ny bebyggelse i Præstegade 78 og skaber overensstemmelse mellem Kerteminde Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan nr. 265.

Planområdet vedrører en ejendom i Kerteminde by. Området er hidtil blevet anvendt til erhverv og boliger. Dette ønskes af ejendomsejeren ændret til boliger i form af 10 lejligheder. Ændringen medfører en nedrivning af det eksisterende for at en ny bebyggelse kan opføres.

Kommuneplantillægget er miljøscreennet og vurderes at have en uvæsentlig påvirkning af miljøet. Screeningen giver ikke anledning til en miljøvurdering af planforslaget, da de eventuelle miljøpåvirkninger afledt planen ikke vurderes som væsentlige eller som miljøpåvirkninger som der ikke kan tages højde for i den videre planlægning.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer blev offentliggjort sammen med forslaget til lokalplanen den 14.04 2015.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Kerteminde Byråd den 31.03 2016.

På Byrådets vegne:

Hans Luunbjerg
Borgmester

/

Tim Jeppesen
Kommunaldirektør

KONTAKT:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk