

01.02.00-G01-26-20

197. Igangsætning af planlægning - Nyt byggeri på Adelgade 96 og 98, Skanderborg

Resumé

Administrationen har modtaget et projekt for nyt byggeri på Adelgade 96 og 98 i Skanderborg. Projektet kan juridisk set gennemføres ved at dispensere fra gældende planlægning, men har også et udtryk og en placering, der vil skabe en synlig forandring i bybilledet på Adelgade.

Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal indledes en planproces, hvorigennem der sættes rammer for et projekt på det pågældende sted.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget et projekt for nyt byggeri på Adelgade 96 og 98 i Skanderborg. Projektet kan juridisk set gennemføres ved at dispensere fra gældende planlægning, men har også et udtryk og en placering, der vil skabe en synlig forandring i bybilledet på Adelgade.

Projektet er vedlagt denne sag som bilag.

Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal indledes en planproces, hvorigennem der sættes rammer for et projekt på det pågældende sted. Hvis udvalget vælger at igangsætte planlægning, vil administrationen høre ansøger, om denne ønsker at gå videre med sagen og i givet fald vende tilbage til udvalget med en egentlig sag omkring retningen for den kommende planlægning. Hvis udvalget vælger ikke at igangsætte planlægningen vil administrationen behandle sagen som byggesag.

For og imod

Administrationen har vurderet det indkomne projekt og har oplyst følgende plusser og minusser:

Plusser

- Ud fra de viste illustrationer m.m. er der skabt gode uderum for ejendommens beboere
- Ejendommen åbner sig mod Kulturtorvet i stueetagen
- Parkering er løst på egen ejendom.

Minusser

- Bygningen syner "todelt" med den lette stueetage og den tunge overdelt. Den todelte facade fremstår på projektets nuværende stade ubearbejdet mod Kulturtorvet, hvorfor det er svært at vurdere, hvordan facaden samlet set vil bidrage til byrummet på Kulturtorvet, fx om bygningen vil virke stor og dominerende på torvet

- Grundet bygningens højde vil tagterrasserne medvirke til, at støjen flyttes opad. Hertil skal det overvejes, om disse opholdsarealer kan skabe indbliksgener.

Generelle overvejelser

Da Adelgade 96-98 ikke er det eneste nye byggeri, der er undervejs på Adelgade, burde man tænke sammenhæng mellem, hvordan nyt byggeri integreres i den ældre del af Skanderborg by.

Nuværende planforhold

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 2½ etager – byggeriet er i 4 etager, men syner nok kun som 3½ (kommuneplanrammen tillader 4½ etager). Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på 110 – projektet har en bebyggelsesprocent på 170. Lokalplanen giver mulighed for baghus i 1½ etager – projektet har et baghus i 1 etage med tagterrasse oven på og desuden en parkeringslift, som må skulle betragtes som 2 etager.

Området er ligeledes omfattet af Lokalplan 071 - For facader og skilte i det centrale byområde i Skanderborg.

Dialog og høring

-

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at udvalget tager stilling til, om der skal indledes en planproces, hvorigennem der sættes rammer for et projekt på det pågældende sted.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at der ikke indledes en planproces for området, men projektet behandles som en byggesag
- at der afholdes et fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget i januar 2021 om arkitektur i f.eks. Adelgade, baseret på cases, og med henblik på evt. udarbejdelse af standard.

Bilag

- Skitse materiale, projekt for nyt byggeri på Adelgade 96 og 98, Skanderborg.