

## **Notat vedr. ændringsforslag og konsekvenser ved justeringer i lokalplanforslag 11.C33.1 – Centerområde op hjørnet af Nygade og Skolegade.**

Notat er udarbejdet på den baggrund at hele lokalplanen vedtages, med at der justeres i lokalplanen således at området kan udbygges i etaper.

1. etape består af matrikel nr. 613, 612, 611c, 610 7000dk.
2. etape består af matrikel nr. 603, Børnehavn Asylet.

Ved den forslåede etapedelning er det muligt at lave en samlet karréstruktur, hvor Børnehaven Asylet ligger i "baggården". Ved denne løsning skal der sikres en adgang til Asylet. I lokalplanen indgår der ikke parkering til Asylet.

Ved en vedtagelse af lokalplanen er det muligt at opretholde Børnehaven Asylet da, den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er omtalt i planen.

### **Parkeringsbehov i lokalplanen:**

Hvis hele byggeretten i lokalplan udnyttes, kræver det ca. 130 p-pladser til byggeriet.

Med en etapedelning kræver det ca. 108 p-pladser til byggeriets 1. etape.

Der kan ved udnyttelse af hele lokalplanområdet etableres ca. 370 p-pladser i 2 parkeringsdæk.

På terræn er der yderligere plads til en mindre parkeringsplads på ca. 24 p-pladser. Parkeringsarealet er placeres inden for det område af lokalplanen som giver de ringeste solforhold. Der skal tages forbehold for placering af en rampe til parkeringskælderen.

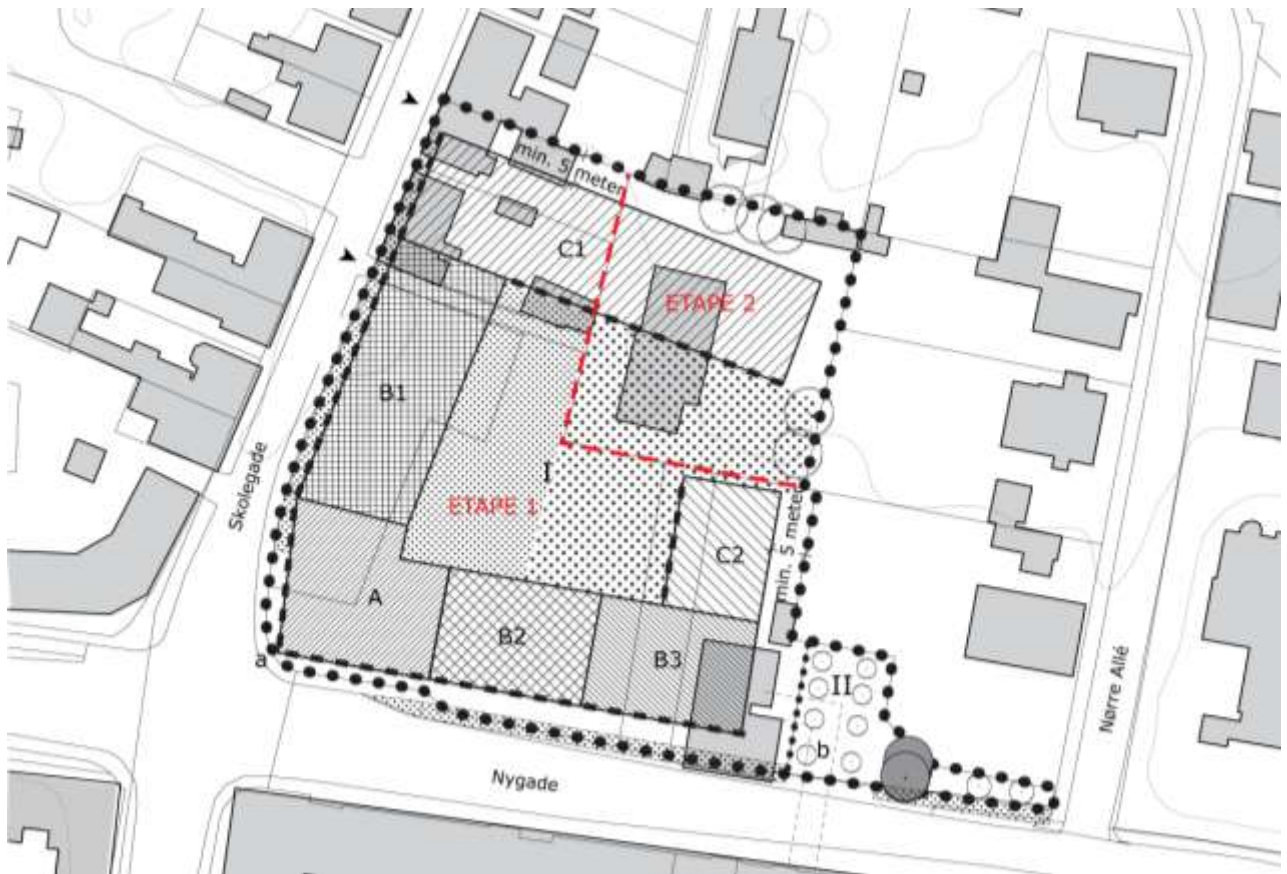
Der bliver ikke lavet justeringer i lokalplanen i forhold til byggeretter.

### **Ændringer i forhold til lokalplanforslaget:**

Det sammenhængende udendørs opholdsareal på minimum 1000 m<sup>2</sup> (§9.3) reduceres til minimum 500 m<sup>2</sup>. For at det forsat er muligt at Børnehaven Asylet kan blive i området.

Hvis indsigelser fra naboer på Nørre Allé skal imødekommes kræver det en præcisering i lokalplan hvad angår vinduer og altaner mod øst.

Forvaltningen anbefaler i den sammenhæng at der indskrives i lokalplanen at der ikke må være vinduer mod øst i byggefelt C1, for at imødekomme eventuelle indbliksgener. Ligeledes anbefales det at lokalplanen og lokalplankortet justeres således at det på lokalplankortet fremgår hvilken minimumsafstand der skal holdes fra byggefelt C1 og C2 til skel.



Oversigtskort etapedeling