



Punkt 16.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 7.015 og Lokalplan 7-1-115 Boliger, Lucernevej, Klarup (1. forelæggelse)

2021-024885

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 7.015.
- forslag til Lokalplan 7-1-115.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 9 uger (grundet juleferie).

Mads Sølvér Pedersen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.600 m², og området kan anvendes til etageboliger og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Antallet af nye boliger ligger sandsynligvis på 25-30 alt efter boligtype. Bebyggelsen skal overholde det skrå højdegrænseplan i forhold til naboskel mod nord og vest og den maksimale højde på byggeriet bliver 8,5 m. Centralt i området etableres en ny adgangsvej fra Lucernevej, og der udlægges område til fælles udendørs opholdsareal indeholdende et orangeri.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 3. december 2020 (punkt 3).

Fordebatten var i perioden den 7. december 2020 - 4. januar 2021.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 14. april 2021 (punkt 2).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 10. marts 2022 og byrådet 28. marts 2022.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-115](#)

[Kommuneplantillæg 7.015](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for at omdanne eksisterende erhverv til et boligområde, hvor der enten kan etableres etage- eller tæt-lav-bebyggelse med en højde på maks. 8,5 m.

Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, men er ikke i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanramme 7.1. B1. Kommuneplantillægget ændrer følgende:

Mulighed for etageboligbebyggelse i 2 etager (fortsat maks. 8,5 m), da kommuneplanrammen kun giver mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 50 ved etage-boligbebyggelse, hvor kommuneplanrammen giver mulighed for maks. 40 (tæt-lav) og maks. 30 (åben-lav).

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger op til Klarupvej, som fungerer som en af indfaldsvejene til Klarup fra vest. Området ligger omkranset af boligbebyggelse (primært åben-lav bebyggelse) og ligger i kort afstand til den centrale del af Klarup. Umiddelbart ud for lokalplanområdet er der placeret et busstoppested på Klarupvej og banestien ligger i kort afstand fra området.

Boligerne bliver placeret langs en lukket boligvej med adgang fra Lucernevej og boligvejen forbindes til Klarupvej via en stiforbindelse. Parkering placeres langs boligvejen.

Der er mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager og med en maks. højde på 8,5 m. Der foreligger ikke pt et konkret projekt for området, men i forhold til bygningernes arkitektoniske udtryk er der i lokalplanen bestemmelser, som skal styre facadeudtryk, tag, altaner, tagterrasser, trapper mv.

For at mindske indkigs- og skyggegener i forhold til naboer mod vest og nord er der i lokalplanen bestemmelse om, at det skrå højdegrænseplan skal overholdes. Det skrå højdegrænseplan gælder ifølge Bygningsreglementet kun i forbindelse med åben-lav boligbebyggelse. Der er således tale om en skærpelse, som gør, at der ved bebyggelse med en højde på 6,0 m skal være en afstand til skel på min. 4,3 m. Der er desuden bestemmelse om vinduer, som skal mindske indkig.

Beplantningen i området er reguleret, så det sikres, at der etableres ny beplantning, som skal give området et grønt udtryk. Det fælles udendørs opholdsareal skal indrettes, så der skabes en god helhedsvirkning, og der er krav om etablering af et orangeri med en størrelse på min. 15 m².

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 7.015

Udkast til Lokalplan 7-1-115