



Punkt 3.

Godkendelse af lokalplan 5-1-107 Nord for Vadum Kirkevej, Vadum (1. forelæggelse)

2020-060852

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 5-1-107,
- at der ikke skal laves en miljørapport,
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger
- at infrastrukturforbedringer langs Vadum Kirkevej finansieres via afsat pulje til oplandsbyer med særligt vækstpotentiale.

Realisering af lokalplanen vil have direkte såvel som afledte økonomiske konsekvenser for kommunens økonomi som beskrevet i afsnittet "Økonomi". Som følge af byudviklingen opstår der behov for ændring af den trafikale infrastruktur langs nordsiden af Vadum Kirkevej.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på knap 4 ha. Langs lokalplanområdets vestlige grænse løber Gammelå fra nord til syd og åen vil sammen med et rekreativt område langs åens østlige side udgøre et nyt naturstrøg, som skal fungere som rekreativt område og medvirke til håndtering af overfladevand fra det nye boligområde øst for Torpet Kærvej.

Det nye boligområde består af tæt-lav og/eller etageboliger. Antallet af boliger er ca. 55 alt efter endelig disponering af området.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Vadum Kirkevej via en mindre forlængning af Torpet Kærvej. Der etableres en ny boligvej internt i det nye boligområde og samtidig skal anlægges stier. Stiforbindelser i det rekreative område langs Gammelå skal desuden sikre gode forbindelse langs med og på tværs af Gammelå. Der sikres en ny cykel-/gangbro over Gammelå i den forbindelse.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalgets møde den 23. juni 2022 og byrådet den 15. august 2022.

Link til digital plan

[Lokalplan 5-1-107](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at muliggøre ny boligbebyggelse øst for Torpet Kærvej. Som en del af lokalplanen udlægges et nyt rekreativt område langs Gammelå.



Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra en udvikler. Udvikling af området er i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Vadum, som blev godkendt i byrådet i januar 2021 (punkt 6).

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af tæt-lav- og etageboliger. Det forventes, at der er efterspørgsel efter mindre boliger i Vadum, så der bliver mulighed for at fraflytte det større parcelhus. Dermed kan igangsættes en flyttekæde, hvor nye børnefamilier får mulighed for at flytte ind i ledige parcelhuse. Børnefamilier kan også finde det attraktivt at flytte til et nyt område med tæt-lav eller etageboliger.

Lokalplanens indhold

Naturstrøget langs østsiden af Gammelå udformes som et nyt ådalstracé. I den forbindelse skal Gammelå's skrænter på østsiden reguleres, og ådalen som helhed skal understøtte rekreation for de kommende beboere. Naturstrøget har flere funktioner som fælles udendørs opholdsareal, naturområder, regnvandshåndtering, beplantning og stier.

I tilknytning til boligområdet skal der indrettes nære fælles udendørs opholdsarealer. En mindre del af de fælles udendørs opholdsarealer kan placeres i ådalen.

Kantzonen mellem bolig og boligvej skal indrettes, så der skabes plads til et semiprivat opholdsareal og kantzonen skal delvis fremstå grøn/beplantet. Desuden skal der til hver bolig indrettes et privat opholdsareal.

Ambitionen er at sætte rammerne for en nutidig arkitektur af høj kvalitet, og hvor traditionelle principper for byggeri kombineres med funktionalitet. Lokalplanen stiller blandt andet krav til bygningernes tagformer og materialer for at skabe en sammenhængende struktur. Samtidig hermed ønskes også en forskellighed for hver 15-20 boligenheder for at opnå en diversitet i bebyggelsens udtryk.

Lokalplanområdet fremstår forholdsvis fladt, og der vil i forbindelse med byggemodning af området være mulighed for at delvis hæve terrænet med op til 0,75 m, for at skabe bedre mulighed for at klimasikre området mod stigende grundvandsspejl og bedre mulighed for regnvandshåndtering uden at skulle pumpe.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vadum Kirkevej ved at der etableres en ny vejtilslutning via Torpet Kærvej. Flytning af vejtilslutningen gør, at der skabes et mere trafiksikkert vejforløb. Området øst for lokalplanområdet er også udlagt til boligformål. Der sikres mulighed for en kommende vejadgang i den nordlige del af lokalplanområdet. Boligerne tilgås via en ny intern vej, der snor sig igennem området.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Torpet Kærvej via en ny boligvej, som får navnet Engsløjfen. Navnet er foreslået af udvikler.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

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 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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

De overordnede politiske målsætninger, vedtaget i forbindelse med Mobilitet 2040 er, at flere ture skal foretages på cykel eller ved gang, og der er samtidig målsætning om færre tilskadekomne i trafikken.



På den baggrund vurderer By og Land, at der er behov for etablering af fortov langs nordsiden af Vadum Kirkevej på en strækning på ca. 80 m. Den smalle kørebane nødvendiggør, at hastigheden på Vadum Kirkevej skal nedsættes til 40 km/t. Vadum Kirkevej passerer Gammelå, og broen skal udvides, så der også er plads til et fortov over åen.

Fortovet vil sikre en trafikikker forbindelse for gående langs Vadum Kirkevej fra vejadgangen ved Torpet Kærvej til Foltmannsvej. Udgifterne til etablering af fortov, udvidelse af kørebane/bro og vejafvanding er estimeret til ca. 0,3 mio. kr. I overslaget er det antaget, at der kan godkendes en hastighedsnedsættelse uden etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Der er ikke afsat midler til anlæg af ovennævnte tiltag på kommunens budget.

Der er igangsat yderligere to lokalplaner i Vadum, som begge vurderes at medføre behov for etablering af fortov. Prisen for dette er estimeret til ca. 1,3 mio. kr.

Følgende muligheder for finansiering er i forbindelse med lokalplanlægning undersøgt (gælder for alle tre lokalplanområder):

1. Udbygningaftale om infrastruktur (planlovens kap. 5a) vurderes ikke at kunne anvendes ifølge kommunens administrationspraksis, da der er tale om en lokalplan, som er i overensstemmelse med kommuneplanen.
2. Betingelse for ibrugtagning (planlovens § 15, stk. 2) vurderes ikke at kunne anvendes, når der er tale om et fortov langs en offentlig vej.
3. Vilkår i forbindelse med ny vejadgang (Lov om offentlige veje § 49, stk. 5 og 6) vurderes ikke at kunne anvendes, da anlæg af fortov ikke er påkrævet i forbindelse med med en ny vejadgang.
4. Vejbidrag (Lov om offentlige veje, kap. 4) kan anvendes, hvis vejen er direkte nabo til lokalplanområdet og samtidig ligger i byzone. I dette tilfælde ligger vejen i landzone og mulighed for vejbidrag kan derfor først anvendes efter lokalplanens endelige godkendelse. Vejbidrag kunne anvendes på den del der grænser op til lokalplanen, men ikke for den resterende del mod vest. I de tre konkrete lokalplantilfælde vurderes muligheden for at anvende vejbidrag for at være forpasset, da dette bør italesættes tidligt i lokalplanprocessen.

By og Land foreslår, at udgiften finansieres via afsat pulje til oplandsbyer med vækstpotentiale. Det kan oplyses, at Byrådet har afsat 2 x 2,5 mio. kr. til forbedringsprojekter i de 11 oplandsbyer i 2022 og 2024 samt 5,0 mio. kr. i 2027.

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter til overtagelse af ejendom for kommunen.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 5-1-107 Nord for Vadum Kirkevej, Vadum