



Punkt 12.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.076 og Lokalplan 4-10-109 Boliger og erhverv, Malum Alle og Fjelshøjvej, Sdr. Tranders (1. forelæggelse)

2020-059722

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.076
- forslag til Lokalplan 4-10-109
- at der ikke skal laves en miljørapport
- at forslagene sendes i offentlig høring i 10 uger (8 uger plus forlængelse grundet sommerferie)

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Planerne omfatter et areal på ca. 3 hektar. I den centrale og sydlige del af planområdet muliggør planerne opførelse af tæt-lav boligbebyggelse. Mod sydøst ligger i dag en firlænget gård, som ikke har høj bevaringsværdi, og som forventes nedrevet.

I den vestlige del af området ligger en grøn kile, som skal markere en grøn kant på området og friholdes for bebyggelse. Nærmest boligbebyggelsen skal den grønne kile anvendes til dele af de fælles opholdsarealer.

Den nordøstlige del af planområdet indeholder ved udarbejdelsen af planerne flere mindre erhvervsvirksomheder. Planerne ændrer ikke på dette forhold, men medtager arealet for at skabe et samlet plangrundlag for området.

Der udlægges to byggefelter til henholdsvis det eksisterende mindre erhvervsområde og det nye boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Der kan opføres maksimalt 4.900 m² tæt-lav boligbebyggelse i op til 1½ etage.

Planerne fokuserer på, at området skal integreres i det eksisterende landsbymiljø i Sdr. Tranders, særligt i forhold til bebyggelsens udseende, beplantning og stiforbindelser, som skal understøtte landsbykarakteren.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 9. september 2021 (punkt 7).

Fordebatten var i perioden den 15. september 2021 - 13. oktober 2021.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 10. marts 2022 (punkt 7).

Forventet endelig godkendelse

Planerne forventes godkendt ultimo 2022.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-10-109](#)

[Kommuneplantillæg 4.076](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Planerne er udarbejdet efter ønske fra en privat bygherre, der ønsker at opføre tæt-lav boligbebyggelse i en del af området. Det eksisterende erhvervsområde mod nordøst medtages for at skabe et samlet plangrundlag for området.

Formålet med planerne er at muliggøre et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i det vestlige Sdr. Tranders. Det er vigtigt, at området integreres visuelt og fysisk i den øvrige del af landsbyen, særligt hvad angår bebyggelsens udseende, beplantning og stiforbindelser.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udvider den eksisterende landsbyramme 4.10.L3 Sønder Tranders, således en del af rammen udvides til Karfeldts Alle mod vest. I den nye kommuneplanramme er der fastsat bestemmelse om, at arealet, hvormed rammen udvides, ikke må bebygges, men fortsat skal indgå i den grønne struktur omkring landsbyen.

Der er redegjort for områdets sammenhæng med beliggenheden inden for rekreative interesser i og ved byerne, jf. retningslinje Grønne og rekreative interesser i og ved byerne.



Der er foretaget mindre redaktionelle ændringer.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i den vestlige del af Sdr. Tranders. Foruden det nye boligområde, omfatter planområdet mod nordøst et eksisterende erhvervsområde, som indeholder flere mindre erhvervsvirksomheder. Der lægges med lokalplanen ikke op til væsentlige ændringer for dette område.

Den nye tæt-lav boligbebyggelse og private opholdsarealer i form af forhaver og baghaver skal placeres i delområde B. Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelt B1, hvor der må opføres maksimalt 4.900 m² boligbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, hvilket tilsvarende maksimal bygningshøjde og etageantal i store dele af Sdr. Tranders. Bebyggelsen skal internt i delområdet placeres med minimum 5 meters afstand og forskydes mod enten øst eller vest for at skabe variation i området.

Arkitektonisk fokuserer lokalplanen på, at den tæt-lave boligbebyggelse skal afspejle landsbykarakteren. Bebyggelsen skal opføres som sammenbyggede længehuse med sadeltag. Farve- og materialemæssigt skal der anvendes samme typer, som der skal anvendes i størstedelen af landsbyen. Vinduer og terrassedøre skal være placeres i "murhuller" og være sprosseinddelte. Der er skal være synlig gesims og det er muligt at opføre kviste, som der ses flere steder i landsbyen.

Den grønne kile i den vestlige del af planområdet ligger i delområde A. Lokalplanen sikrer, at den grønne kile fastholdes og friholdes for bebyggelse, anlæg, private opholdsarealer, parkeringsarealer, terrænreguleringer samt befæstede arealer (undtagen vejadgang og stiforbindelser). Kilen skal fremstå ekstensivt plejet med en bund af vilde græsser og blomstrende urter. Kilen er inddelt i en principiell vestlig og østlig del af hensyn til kilens grønne udtryk samt af hensyn til trafikstøj fra Karlfeldts Alle. Den vestlige del af kilen skal udgøres af et minimum 25 meter bredt areal, som skal beplantes med træer og buske placeret primært i klynger. Den vestlige del af kilen skal danne en grøn kant og markere overgangen mellem landsbyen og omgivelserne. Den østlige del af kilen, nærmest boligbebyggelsen, skal indeholde dele af de fælles udendørs opholdsarealer samt mindre klynger af træer og buske.

Der skal anlægges stiforbindelser i den grønne kile samt internt i det nye boligområde. Stierne skal sikre, at området kobles op på det eksisterende stinet og sammen med den øvrige del af landsbyen. I planens sydøstlige hjørne (delområde C) skal en stiforbindelse koble området sammen med grusvejen/-stien på Sønder Tranders Vej. Delområde C skal desuden indeholde et areal til fælles ophold og beplantning. Delområde C kan anvendes til regnvandshåndtering.

Erhvervsområdet ligger i delområde D. En del af erhvervsområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan 08-026 Sønder Tranders Landsby, som muliggør, at området kan anvendes til mindre erhverv samt åben-lav boligbebyggelse. Det vil fremadrettet være muligt at anvende området til åben-lav boligbebyggelse og kontor- og serviceerhverv. Bebyggelse skal placeres inden for byggefelt D1, hvis areal udgør det eksisterende bebyggede areal i området. Der lægges ikke op til væsentlige ændringer for området, hvorfor bestemmelserne for delområde D tager afsæt i bestemmelserne i lokalplan 08-026.

Vejadgang til boligområdet i delområde B skal ske fra Karlfeldts Alle, mens vejadgang til erhvervsområdet i delområde D fortsat skal ske fra Fjelhøjvej.

Ophævelse af lokalplan

Det nordøstlige og sydøstlige areal af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 08-026 Sønder Tranders Landsby, der udlægger arealerne til bolig- og erhvervsformål. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 4-10-109 ophæves lokalplan 08-026 i sin helhed for det sydøstlige areal. For det nordøstlige areal ophæves lokalplan 08-026 i hele sit omfang med undtagelse af bestemmelserne i punkt 11 om 'Grundejerforening'.

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. Screeningen 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. Planerne vurderes ikke at medføre behov for nye infrastrukturanlæg uden for lokalplanområdet. Nye infrastrukturanlæg internt i lokalplanområdet skal etableres af bygherre som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer.



Bilag:

Udkast til Kommuneplantillæg 4.076 Udvidelse af landsbyen Sønder Tranders

Udkast til Lokalplan 4-10-109 Boliger og erhverv, Malum Alle og Fjelshøjvej, Sdr. Tranders