



**Punkt 9.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.035 og Lokalplan 6-1-118 Erhverv, Olympiavej, Svenstrup (1. forelæggelse)**

2021-072471

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 6.035.
- forslag til Lokalplan 6-1-118.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

**Økonomiudvalget anbefaler** indstillingen.

Maja Torp deltog ikke under punktets behandling.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Maja Torp deltog ikke ved sagens behandling.*

*Peter Larsen var fraværende.*

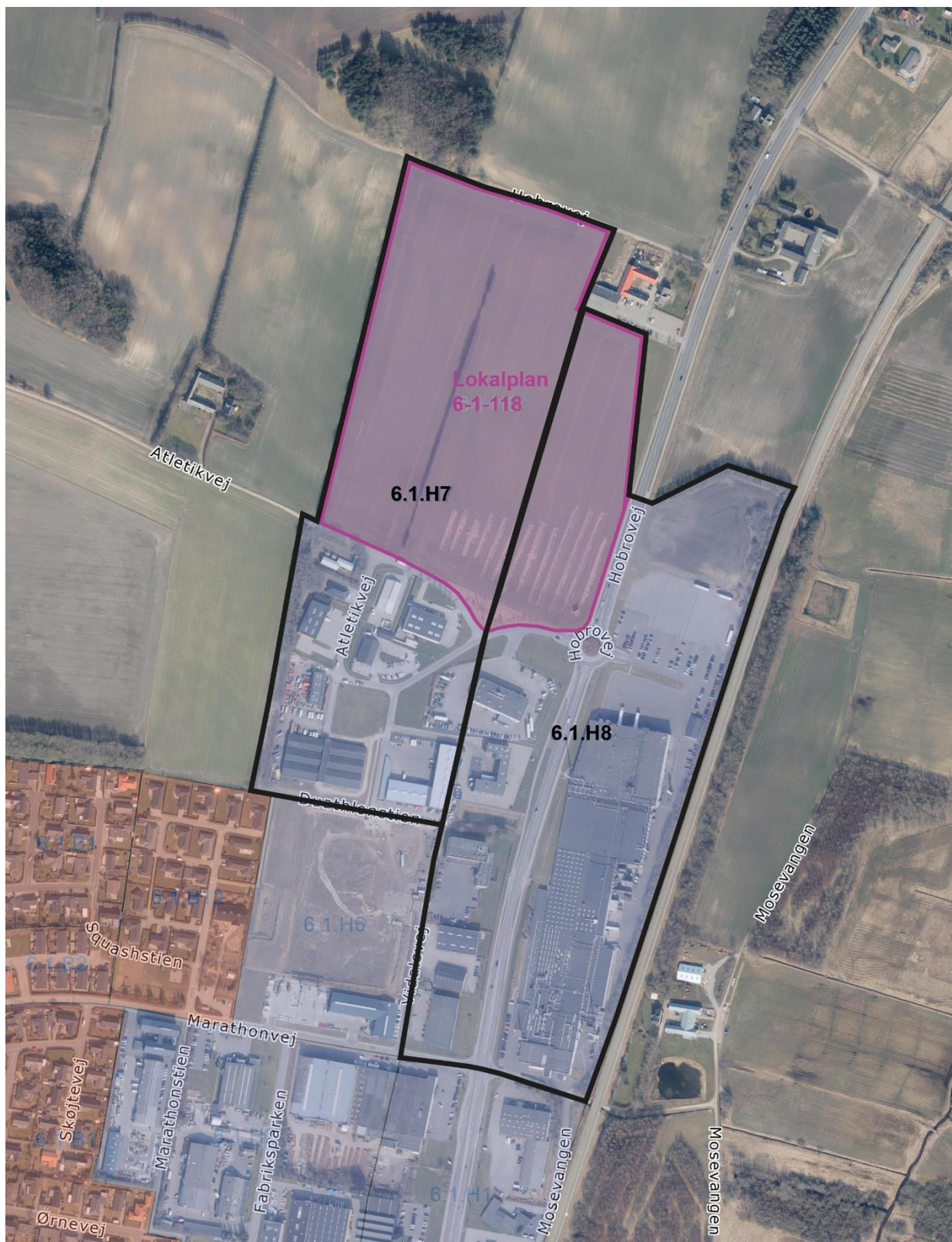


## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planlægningen

Kommuneplantillæg 6.035 giver mulighed for kontorbyggeri og fastsætter den maksimale højde til at være 11 m og 3 etager ud mod Hobrovej for den del af kommuneplanrammerne, som dækker lokalplanområdet. Derudover sættes bebyggelsesprocenten til 50. Der er sammen med tillægget udarbejdet lokalplan 6-1-118, der erstatter gældende erhvervslokalplan med de udvidede muligheder givet i rammebestemmelserne. Lokalplan omfatter et areal på ca. 11 hektar, der udgør afgrænsningen ved Svenstrup Nord, og som i dag står ubebygget.

### Oversigtskort



Luffoto over planområdet.



Luftfoto over lokalplanområdet.

### Tidsplan

Forventet endelig godkendelse:

By- og Landskabsudvalget i møde den 25. maj 2023 og byrådet i møde den 19. juni 2023.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 6-1-118](#)

[Kommuneplantillæg 6.035](#)

### Formål og baggrund

Formålet med planlægningen er at udarbejde en tidssvarende erhvervslokalplan, der erstatter gældende lokalplan for samme område. Planlægningen ændrer erhvervsområdets anvendelse og giver mulighed for en større tæthed af fremtidig bebyggelse i området. Ved ønsket om ny planlægning er der lagt vægt på de fremtidige infrastrukturelle tiltag i nærområdet, herunder Plusbus 2 og den 3. Limfjordsforbindelse.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer på de bygningsregulerende bestemmelser indenfor kommuneplanrammerne 6.1.H7 Atletikvej og 6.1.H8 Ved Hobrovej N. Geografien for de nuværende kommuneplanrammer forbliver den samme.

De planmæssige ændringer for de to erhvervsrammer består af en øget bebyggelsesprocent fra 40 til 50 og en øget bygningshøjde til 11 m vest for Hobrovej, derudover fastsættes udstykning af grundstørrelser til minimum 2.500 m<sup>2</sup>. Kontor- og serviceerhverv tilføjes som specifik anvendelse for 6.1.H7 og den del af 6.1.H8, som dækker lokalplanområdet. Derudover regulerer kommunerammerne fortsat en række andre forhold.



### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for bilforhandlere, transportvirksomheder, kontorer og andre servicevirksomheder, der ønsker en synlig placering og god infrastruktur.

Bebyggelse i lokalplanområdet vil visuelt være meget synlig fra flere lokaliteter, ikke mindst Hobrovej. Derfor indeholder lokalplanen specifikke krav til højder, skiltning, beplantning mm. Specielt langs Hobrovej er der stillet specifikke krav til grønne forarealer og byggelinjer i lighed med erhvervsområdet langs Hobrovej, så der skabes en helhed i byrummet.

Der er store terrænforskelle inden for lokalplanområdet, hvor landskabet falder fra nordvest og ned mod Hobrovej. Det vil være nødvendigt at foretage terrænregulering i form af "terrasser i landskabet" således, at de kommende ejendomme får acceptable tilkørselsforhold, niveaufrie p-pladser osv.

Der etableres et regnvandsbassin til håndtering af det samlede overfladevand inden for området.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Atletikvej via Hobrovej.

### Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Atletikvej via en ny privat fællesvej, som får navnet Olympiavej.

Områdets veje er navngivet efter temaet sportsgrene og atletik. Udvikler er kommet med forslaget Olympiavej, som Adressemyndigheden har kunnet godkende.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen bliver godkendt.

### Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 02-030 Erhvervsområde, Svenstrup Nord der udlægger området til erhverv. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 6-1-118 i forbindelse med den endelige godkendelse.

### 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 planlægningen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening i henhold til loven. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Screeningen viser, at planlægningen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende emner:

- Landskab. De umiddelbare naboer til lokalplanområdet kan forvente ændring i deres udsigtsforhold. Den tilladte bygningshøjde mod Hobrovej vil være højere end tidligere. Højden svarer til, hvad der tidligere kun har været muligt for en del af arealet.
- Støj. Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes, og for det enkelte byggeri kan det medføre behov for afskærmning ift. trafikstøj. Lokalplanen muliggør afskærmning.
- Støj og lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder. Ved udarbejdelsen af planen har man undersøgt, hvilken mulig indvirkning ny bebyggelse kan have på eksisterende virksomheder. Undersøgelsen viser, at der ikke er behov for yderligere tiltag i planen, for at produktionsvirksomhederne kan forsætte eksisterende lovlig drift.

Desuden vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planlægningen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Hele miljøscreeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale plan.



**Økonomi**

Realiseringen af planlægningen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 6.035 Erhverv ved Hobrovej, Svenstrup

Udkast til Lokalplan 6-1-118 Erhverv, Olympiavej, Svenstrup