



**Punkt 8.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.040 og Lokalplan 3-1-106 Dagligvarebutik, Ny Kærvej 43, Kærby (1. forelæggelse)**

2021-052737

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

- forslag til Kommuneplantillæg 3.040.
- forslag til Lokalplan 3-1-106.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.
- at infrastrukturforbedringer i form af et nyt signalkryds i krydset Ny Kærvej/Hattemagervej finansieres af bygherre jf. udbygningsaftalen.

Jan Nymark Rose Thaysen og Helle Frederiksen var fraværende.

**Økonomiudvalget anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Peter Larsen var fraværende.*



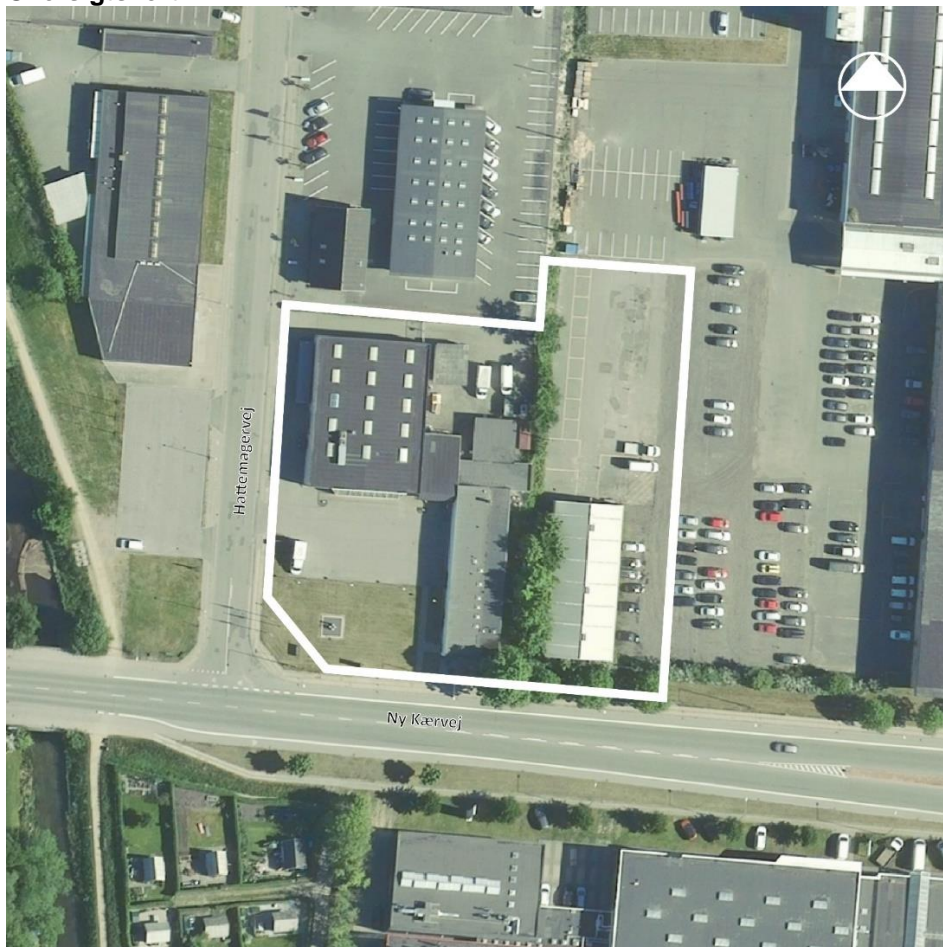
## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planlægningen

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 5.700 m<sup>2</sup>. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> samt et tankanlæg. Vejadgangen skal ske fra de eksisterende vedadgange fra Hattemagervej. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere en ny udkørsel fra lokalplanområdet til Ny Kærvej, som kun kan benyttes af servicekøretøjer tilknyttet dagligvarebutikken.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at der etableres beplantning langs med Ny Kærvej.

### Oversigtskort



Luffoto over planområdet.

Kommuneplantillæggets afgrænsning svarer til lokalplanafgrænsningen.

### Tidsplan

Fordebat:

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 10. marts 2022 (punkt 9).

Fordebatten var til debat i perioden den 11. marts 2022 – 6. maj 2022.

Opsamling på fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 2. juni 2022 (punkt 11).

Forventet endelig godkendelse:

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

### Link til digitale planer

[Lokalplan 3-1-106](#)

[Kommuneplantillæg 3.040](#)



### **Formål og baggrund**

Lokalplanen er et konkret ønske fra en udvikler, der ønsker mulighed for at opføre en dagligvarebutik samt et tankanlæg.

Lokalplanens hovedformål er at sikre områdets anvendelse til dagligvarebutik. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at der etableres beplantning langs med Ny Kærvej.

Lokalplanen sikrer, at butikkens facader detaljeres, og at der etableres et forareal foran butikken, der i belægningen skal skille sig ud fra parkeringsarealet.

### **Kommuneplantillæggets indhold**

Med kommuneplantillæg 3.040 afgrænses et nyt lokalcenter på det nord-/østlige hjørne af Hattemagervej og Ny Kærvej i Retningslinje "Butikker i øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre", så der blandt andet skabes mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik til forsyning af bydelen Kærby. Samtidig er lokalcenterområdet udtaget af afgrænsningen af området, hvor der må etableres "Butikker til særlig pladskrævende varer".

Som en konsekvens af udlæg af nyt lokalcenter er der udarbejdet en ny kommuneplanramme for et nyt centerområde 3.1.C1 Ny Kærvej, der dækker samme området som lokalcenteret. Rammen giver mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på max 1.200 m<sup>2</sup> samt evt. andre mindre butikker, publikums servicefunktioner, mv. i området. Arealet omfattet af kommuneplanramme 3.1.C1 er udtaget af den gældende kommuneplanramme 3.1.H2 Håndværkervej m.m. Endelig er der foretaget en minimal justering af afgrænsningen af kommuneplanramme 3.1.R1 Kjærs Møllesø mm. blot så princippet om at kommuneplanrammer afgrænses i vejmidte overholdes.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanens anvendelse giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup> samt et tankanlæg.

Lokalplanen har til formål at styrke den grønne karakter langs Ny Kærvej og samtidig skabe muligheder for socialt samvær. Der vil derfor i lokalplanen blive stillet krav om beplantning langs Ny Kærvej og ligeledes mod Hattemagervej.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra de eksisterende vejadgange fra Hattemagervej. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere en ny udkørsel fra lokalplanområdet til Ny Kærvej, som kun kan benyttes af servicekøretøjer tilknyttet dagligvarebutikken.

### **Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg**

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af et nyt signalkryds i krydset Ny Kærvej/Hattemagervej. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

### **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)".



### Begrundelse

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora. Det vurderes, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på eksisterende flora- eller faunaliv, da lokalplanområdet i forvejen er befæstet/bebygget bortset fra et mindre græsareal. Der skal sikres et grønt udtryk i planen, da lokalplanområdet ligger tæt på Østerådalen og for at fremme dyre- og planteliv jf. kommunens biodiversitetsstrategi.
- Landskab. De grønne træk i Håndværkerkvarteret skal generelt styrkes, og derfor skal der sikres grønt kant/forareal mod Ny Kærvej samt Hattemagervej, hvor de eksisterende træer langs vejene skal bevares og suppleres med yderlig beplantning. Jf. den nye kommuneplan skal der plantes 1 træ pr. 5 parkeringspladser.
- Arkitektur og kulturarv. Etableringen af en ny dagligvarebutik vil ikke få væsentlig indvirkning på de eksisterende arkitektoniske værdier eller bevaringsværdige bygninger i nærområdet.
- Befolkningens levestandard og materielle goder. En lokalplan med en ny dagligvarebutik vil styrke serviceudbuddet til lokalområdets daglige forsyning. En dagligvarebutik med tankstation vil medføre markant øget trafik i krydset, hvor Hattemagervej og Ny Kærvej mødes. Det vil være påkrævet, at udvikler undersøger mulighederne for en acceptabel trafikafvikling i krydset i et trafiknotat.
- Menneskers sundhed. Virksomhedsstøj fra dagligvarebutik og tankanlæg skal vurderes i forhold til boligerne på Ny Kærvej og Kolonihaverne overfor, herunder parkering, udsugning, vareudlevering. Udvikler skal i trafiknotatet redegøre for, hvordan krydset hvor Ny Kærvej og Hattemagervej mødes kan indrettes, så risikoen for ulykker begrænses mest muligt, herunder også for lette trafikanter.
- Klimatiske faktorer. En del af lokalplanområdet ligger indenfor et område, der er udpeget til at have en årlig risiko for oversvømmelse på over 5 %. Derfor bør der sættes krav til sokkel- og gulvkote i lokalplanen.

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:

Lokalplan 3-1-106\_Dagligvarebutik, Ny Kærvej 43, Kærby (Udkast)

Udkast udbygningsaftale

Kommuneplantillæg\_3.040 (Udkast)