



Punkt 3.

Sønder Tranders, Sønder Tranders Bygade, Boliger. Lokalplan 4-10-101 (2. forelæggelse)

2014-18977

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte plan endeligt.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (maj 2015), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 12. juni 2014 (punkt 7).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. april 2015 (punkt 3)

Magistratens møde 4. maj 2015 (punkt 3)

Byrådets møde 18. maj 2015 (punkt 4).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 27. maj til og med 5. august 2015.

Formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre en boligbebyggelse i den sydøstlige kant af Sønder Tranders landsby på et areal umiddelbart syd for Sønder Tranders Bygade. Nærheden til universitetet, det kommende sygehus og kommende letbane betyder, at området vil være et attraktivt bosætningssted.

Lokalplanområdet er et ca. 20.500 m² stort areal beliggende syd for universitetsområdet og vest for det kommende Universitetshospital.

Lokalplanområdet disponeres i fem delområder, som tillige udgør fem byggeområder. Formålet hermed er at indbyde til en landsbylignende struktur med henblik på at sikre sammenhæng med landsbyen. Samtidig gives plads til en nutidig arkitektur. Lokalplanen rummer desuden bestemmelser om beplantning, der skal give et varieret grønt præg, som er en af de store kvaliteter i landsbyen i dag. Lokalplanen fastlægger bebyggelsens helt overordnede træk, således at den kommende bygherre, når det gælder den konkrete udformning af byggeriet, har stor frihedsgrad inden for rammerne af kommuneplanen og lokalplanens formål.

Boligprojektet omfatter landsbyhuse i to plan som tæt-lav og/eller etagebyggeri, som organiseres i forskudte moduler langs blinde vejarealer med en lille privat have eller terrasse.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres med lokalplanens godkendelse til byzone.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.10.L3 Sønder Tranders og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 08-026 Sønder Tranders landsby

Den vestlige del af arealet har hidtil været omfattet af lokalplan 08-026, Sønder Tranders Landsby fra 1995, som har til formål at sikre landsbyens nuværende karakter, og at landsbymiljøet fastholdes.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Rene Wiebenson, Sdr. Tranders Bygade 37, 9260 Gistrup
2. Amalie Langaard Haubro, Sdr. Tranders Bygade 44, 9260 Gistrup
3. Torben og Helen Haubro, Sdr. Tranders Bygade 44, 9260 Gistrup
4. Søren Svendsen, Sdr. Tranders Bygade 46, 9260 Gistrup
5. Tina Lønstrup og Anders Uth Ovesen, Sdr. Tranders Bygade 52, 9260 Gistrup.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.



1. Indsigelse fra Rene Wiebenson *vedrørende landsbykarakter, grønne kiler, miljø- og zoneforhold.*

RW gør indsigelse mod at 'kaste' nye bebyggelser ned på alt ledig jord, når området nu er under kraftig udbygning pga. Egnspanvej og nyt supersygehus. RW ønsker bevaring af en smule landsbyidyl og fredning af Sønder Tranders. Desuden stiller han spørgsmål ved, om kommunen lægger vægt på at bibeholde de grønne kiler, sådan som det er aftalt med beboerne i Sønder Tranders på et beboermøde.

Endvidere bemærker RW, at jorden helt sikkert ikke er sund, da der igennem en lang årrække har ligget en maskinstation på området.

RW mener ikke, det er i landsbyens interesse at have sammenhæng til boligerne og foreslår, at bebyggelsen flyttes længere mod sydøst over for Broager. Endelig ønsker RW at få afklaret om overførslen fra landzone til byzone kun gælder for den nye udstykning, eller om det vil have konsekvenser for landsbyens eksisterende zoneforhold.

Svar: Ikke imødekommet.

Lokalplanområdet er for hovedparten af arealets vedkommende en del af den tidligere landsbyafgrænsning og har også været omfattet af den bevarende lokalplan 08-026. Hovedparten af arealet har huset en maskinstation med bolig. Der er tale om en omdannelse og en markant stigning i antal boliger men en moderat arealmæssig udvidelse af landsbyafgrænsningen. Den grønne kile er således fastholdt, omend i en lidt smalere udgave.

I forhold til en eventuel jordforurening fra den nedlagte maskinstation er arealet kortlagt på vidensniveau 1. Kortlagte arealer er reguleret direkte via jordforureningsloven. Det betyder, at bygherre ikke lovligt kan ændre anvendelsen af arealet, før der foreligger en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Dette er uafhængigt af lokalplanen.

Overførslen fra landzone til byzone vil alene være gældende for det nye lokalplanområde.

2. Indsigelse fra Amalie Langgaard Haubro *vedrørende omfanget af nybyggeri.*

AL synes, det er trist, at der bygges så mange nye boliger, da Sdr. Tranders er en gammel landsby, og der efterhånden kun er få steder, hvor der er frisk luft og stille. Endvidere har AL forstået, at der kun må bygges et bestemt antal boliger om året.

AL håber, at man vil stoppe med at bygge firkantede kasser over det hele og smadre naturen.

Svar: Taget til efterretning

Det er By- og Landskabsforvaltningens holdning, at landsbymiljøet omkring Sønder Tranders skal bevares, men der skal også være mulighed for en udvikling af landsbyen. Desuden har ejere af jord en byggeret efter de bestemmelser, som er gældende for området.

I den tidligere kommuneplanramme for Sønder Tranders var det et politisk mål, at der kun opførtes 1-2 boliger årligt, men med det nuværende kommuneplantillæg er der åbnet for en større udbygning af landsbyen. Det skyldes bl.a., at Sønder Tranders skal ses som en del af udbygningen omkring universitetsområde, sygehus og letbane.

Lokalplan 4-10-101 kan kun regulere bebyggelse inden for lokalplanområdet, og ifølge den skal fx tage være symmetriske saddeltage. Der er således lagt op til en traditionel bygningsform og ikke mulighed for at bygge med fladt tag. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om bevaring af beplantning og om ny beplantning i skel.

3. Indsigelse fra Torben og Helen Haubro *vedrørende planen, som, de mener, vil ødelægge landsbymiljøet.*

Som beboere i den ældre del af byen frygter de især yderligere trafik igennem byen, specielt rystelser og larm fra kørsel på Sønder Tranders Bygade.



Desuden bemærker TH og HH, at grunden bør undersøges, da den kan være kraftigt forurenet, idet den gennem en årrække har været anvendt til erhverv med maskinpark.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Vedrørende spørgsmål om landsbymiljøet, se svar til pkt. 2.

Boligerne, som lokalplanen giver mulighed for, kan forventes at generere en trafikstigning på Sønder Tranders Bygade på op til ca. 10%, hvilket ikke vurderes at være kritisk i forhold til trafikikkerheden eller fremkommeligheden på strækningen eller i byen i øvrigt. En sådan trafikstigning vil derudover give anledning til en stigning i støjniveauet på ca. 0,5 dB, hvilket kan karakteriseres som en marginal ændring. Rystelser fra trafikken har erfaringsmæssigt ikke et niveau, hvor der kan ske beskadigelse af bygninger, og stigningen i omfang af rystelser vil ligesom stigningen i støjniveau være marginal.

Vedrørende spørgsmål om undersøgelse af miljøforurening, så er arealet kortlagt på vidensniveau 1. Kortlægningen betyder, at arealet, ikke kan anvendes til bolig, før der foreligger en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. I forbindelse hermed vil omfang af en eventuel forurening blive undersøgt.

4. Indsigelse fra Søren Svendsen *vedrørende byggeriets omfang.*

SS håber, at det omfattende byggeri ifm. lokalplan 4-10-101 ikke bliver begrænsende for andre ønsker til udstykninger i Sønder Tranders.

Svar: **Taget til efterretning**

Med lokalplan 4-10-101 er der åbnet for et større samlet nybyggeri i den sydøstlige del af Sønder Tranders. Hovedparten af arealet har dog været bebygget tidligere, og der er således for en stor del af arealets vedkommende tale om en omdannelse.

Se endvidere svar til pkt. 1.

5. Indsigelse fra Tina Lønstrup og Anders Uth Ovesen *vedrørende landsbymiljø, grøn kile og øget trafikmængde.*

TL og AUO mener, at en ny tæt-lav boligbebyggelse vil ændre landsbyens udseende og den østlige adkomst til landsbyen markant. I dag er der primært er en-familieboliger i en byggestil, der passer til det gamle landsbymiljø. De finder, at 2-plans boliger skiller sig markant ud fra den nuværende byggestil i den gamle del af landsbyen.

TL og AUO ønsker, at der opføres en grøn kile ved Sønder Tranders Bygade 52 mod sydøst. Endelig mener de, at flere boliger vil medføre betydelige støj- og trafikale gener. De indstiller, at Sønder Tranders Bygade lukkes ved Broager, og at der opstilles chikaner eller vejbumper langs Sønder Tranders Bygade.

Svar: **Ikke imødekommet.**

60-80 nye boliger er en markant udvidelse af Sønder Tranders. Landsbyen er under pres fra developere, og udviklingen er i høj grad en balancegang. På den ene side ønskes landsbymiljøet bevaret, mens det på den anden side er det relevant at åbne for en udvikling af landsbyen. Se i øvrigt svar til pkt.1.

Lokalplanens areal, som er inddraget til byudvikling er en nedlagt maskinstation, som ikke passer til det gamle landsbymiljø, eller giver en attraktiv adkomst til landsbyen.

By- og Landskabsforvaltningen opfatter arealet med den nedlagte maskinstation som en del af landsbyen, som derfor ikke skal adskilles med en grøn kile. Det er dog vigtigt at bevare det grønne præg i Sønder Tranders og sikre en klar afgræsning af landsbyen. Derfor indeholder lokalplanens pkt. 7.5 bestemmelser om, at grænsen mellem landsby og det omgivende landskab skal markeres med beplantning.

Vedrørende trafik se svar til pkt. 3.



Bilag:

Lokalplan 4-10-101 Boliger, Sønder Tranders Bygade, Sønder Tranders, Landområde Øst
Indsigelser til lokalplan 4-10-101.pdf