



Punkt 7.

Boligområdet vest for Frejlev Skole, Kommuneplantillæg 6.017 og Boliger, Griegsvej, Frejlev, Lokal-plan 6-3-105 samt delvis ophævelse af Lokalplan 6-3-103 Boliger, Griegsvej, Frejlev (1. forelæggelse)

2015-044857

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Formål

Kommuneplantillægget omfatter en mindre udvidelse på ca. 4.000 m² af det eksisterende rammelagte boligområde på Griegsvej. Med udvidelsen vil afgrænsningen af boligområdet følge den eksisterende afskærende kloakledning, der løber gennem området. Desuden sikres det, at der kan etableres gode sammenhængende friarealer til hele boligområdet, og at der er en fysisk sammenhæng til boldbanerne mod øst. Størstedelen af det udvidede område, vil fremadrettet skulle udnyttes som fælles friareal.

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge Frejlev mod vest, som det har været intentionen i den overordnede planlægning og med etableringen af Griegsvej i 2013. Der gives mulighed for åben-lav bebyggelse med i alt 59 grunde. Udstykningens struktur og principper lægger sig op ad det eksisterende område ved Griegsvej mod øst, så der tegner sig en samlet struktur og sammenhæng i området.

Der er fokus på at sikre en åbenhed i området. Dels så der er udsigtslinjer og grønne kiler mellem byen og fjorden/engene. Dels så der internt i området er grønne kiler i varierende bredde, hvilket også åbner mulighed for varierede fri- og opholdsarealer. Endvidere er der lagt vægt på at sikre sammenhæng og forbindelse mellem lokalplanområdet og naboområderne – ikke mindst skole- og fritidsområdet omkring Frejlev Skole.

Med lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Kommuneplanen

Frejlev er i kommunens hovedstruktur "Vision 2025" udpeget som en by med vækstpotentiale. På grund af stærke drikkevandsinteresser i området ved Frejlev – særligt syd og øst for byen – er udviklingsretningen for Frejlev mod vest. Dette kommuneplantillæg og lokalplan giver mulighed for næste etape af Frejlevs boligudbygning mod vest.

Det areal som er omfattet af Kommuneplantillæg 6.017 ligger indenfor OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser). Som en del af kommuneplantillægget redegøres der for, hvorfor området inddrages til byformål.

Kommuneplantillæg 6.017 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Lokalplan 6-3-103 Boliger, Griegsvej, Frejlev

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 6-3-103. Arealet omfatter udelukkende stamvejen, Griegsvej, fra Nibevej til boligområderne på Griegsvej. Lokalplan 6-3-103 ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 6-3-105, for så vidt angår det areal, der omfatter stamvejen.

Et mindre areal på ca. 835 m² af Lokalplan 6-3-103 ophæves ikke af nærværende Lokalplan 6-3-105, da der ikke er sammenfaldende lokalplangrænser. Det skyldes, at der i forbindelse med den matrikulære sag for etablering og udstykning af stamvejen Griegsvej er justeret i vejens placering. Dette har resulteret i, at det pågældende areal ikke længere er aktuelt som vejareal, og derfor ikke længere giver et retvisende billede af den fysiske planlægning for området. Den del af Lokalplan 6-3-103, der ikke ophæves af Lokalplan 6-3-105, ophæves derfor i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33. Samtidig sker der en tilbageførsel fra byzone til landzone for arealet.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.



VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet". Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

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 vejudvidelse inkl. cykelsti og etablering af venstresvingsbane på Nibevej ved indkørsel til Griegsvej.

Økonomi

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området iflg. 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 for kommunen.



Bilag:

Kommuneplantillæg 6.017 boligområdet vest for Frejlev Skole

Lokalplan 6-3-105 Boliger, Griegsvej, Frejlev

Udkast til udbygningsaftale for Griegsvej

Kortbilag til udbygningsaftale for Griegsvej