



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.039 og Lokalplan 4-3-103. Gug Alper, Boliger og rekreativt område (1. forelæggelse)

2014-18982

By- og Landskabsforvaltningen indstiller til By- og Landskabsudvalget, at byrådet godkender ovennævnte forslag, at udvalget godkender opsamling på supplerende forbedat og at udvalget godkender, at ny vej inden for lokalplanområdet navngives Gaias Alle

Beslutning:

Første "at" anbefales.

Udvalget ønsker præciseret i sagsfremstillingen, at lokalplanområdet udgør 12 ha, hvoraf halvdelen udnyttes ekstensivt.

Jens Toft-Nielsen kan ikke anbefale første "at", idet SF ønsker, at en eventuel planlægning af området tager udgangspunkt i nye almene boliger kombineret med rekreative arealer, til gavn for almenvellet.

Andet "at" godkendes.

Tredje "at" godkendes.

Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende tredje "at", idet SF ønsker, at en eventuel planlægning af området tager udgangspunkt i nye almene boliger kombineret med rekreative arealer, til gavn for almenvellet.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 12. juni 2014 (punkt 6)

Fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde 22. januar 2015 (punkt 4)

- I fordebat perioden kom 111 henvendelser/bemærkninger.

By- og Landskabsudvalgets møde 9. april 2015 (punkt 11)

- By- og Landskabsudvalget besluttede på mødet 9. april 2015, at der arbejdes videre med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af projektet for området ved Gug Alper med Villa Gug, de 2 randbebyggelser og et rekreativt område.

Supplerende fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde 7. oktober 2015 (punkt 3)

- Ejeren af naboarealet ønsker at bringe sit område i spil til boliger, hvilket giver nye muligheder for sammenhænge, disponeringer m.m. Derfor blev der i perioden fra 14. oktober til 11. november 2015 afholdt en supplerende høring, hvor alle havde mulighed for at fremsætte nye idéer og bemærkninger.

Formål

Formålet med planlægningen er at give mulighed for, at området kan anvendes delvis til boligformål i form af åben-lav bebyggelse og dobbelthuse og delvis til rekreativt område med mulighed for offentlighedens adgang. Området domineres af et centralt beliggende åbent rekreativt engareal, der skal bidrage til områdets herlighedsværdi. Der etableres en villa "Villa Gug" i den centrale del af området som en skulptur i landskabet. Et mindre antal boliger etableres i områdets yderkanter i tilknytning til omgivende boligområder. Den nye bebyggelse, samt disponering af boligernes havearealer, skal sikres en åben og grøn karakter, så boligerne fremstår i sammenhæng med omkringliggende rekreative områder.

Igennem området etableres stiforbindelser, der forbinder området med de omkringliggende områder, og der gives mulighed for, at der inden for området kan etableres mindre rekreative anlæg.

Fordebat

Debatperioden løb fra 14. oktober til 11. november 2015. I debatperioden modtog kommunen 71 forskellige henvendelser fra 184 personer/foreninger/virksomheder fra i alt 137 husholdninger. Flere personer har indsendt flere henvendelser. 8 henvendelser er positive tilkendegivelser overfor nye boligbebyggelser i Gug Alper, mens de resterende 63 er modstandere af en ændret anvendelse af Gug Alper med bebyggelse, veje m.m. Henvendelserne er indgået i arbejdet med de fremsendte planforslag.

Indsigelserne er behandlet i særskilt dokument. De deler sig grundlæggende under 3 temaer:

- Ønsker om at bevare området som rekreativt område.
- Ønske om boliger og rekreativt område i Gug Alper.
- Processen.

Ad. Ønsker om at bevare området som rekreativt område.

Henvendelserne drejer sig primært om, at man ikke ønsker en ændret anvendelse af området. Nogle mener at området ødelægges for evigt, andre mener at de mister udsigt og at byggeriet vil skæmme. Der fremkommer også bemærkninger om overpløjede gravhøje, beskyttelseslinjer, § 3-områder, trafikale forhold m.m.

By og Landskabsforvaltningen kan oplyse, at projektområdet er en del af et større grønt område. Arealet i den gældende kommuneplanramme udgør ca. 16 ha. Med de fremsatte projektønsker vil der fortsat være ca. 10 ha tilbage til et rekreativt område efter en eventuel udbygning med boliger.



10 ha landbrugsjord kan almindeligvis omsættes til ca. 160 tæt-lav boliger eller 70-80 parcelhuse (inkl. vejanelæg og rekreative friarealer). En udbygning med 15 + 20 boliger er derfor en meget ekstensiv udnyttelse, der fortsat sikrer en anvendelse til et sammenhængende rekreativt område. Projektet omdanner således landbrugsjord dels til bebyggelse (ca. 6 ha) og til rekreativt område (ca. 10 ha). Med gennemførelse af projektet vil der fortsat være adgang til et stort rekreativt område i Gug Alper. Den eksisterende skov, den fredede §3-natur, kælkebakken og gravhøjen m.m. vil fortsat være sikret, og adgangsforholdene hertil forbedret.

Ad. Ønske om boliger og rekreativt område i Gug Alper

Andre henvendelser tilkendegiver, at de ønsker projektønskerne gennemført, så området ændrer anvendelse, og der både bliver boliger og rekreativt område.

Ad. Processen

Bemærkningerne om processen går primært på en underen over, at kommunen ændrer på den gældende planlægning. Andre kan ikke forstå, at kommunen fortsætter med en supplerende høring, når der ved første fordebat var så stor modstand.

By og Landskabsforvaltningen kan oplyse, at planlægning ikke er statisk. Byrådet har altid ret til at ændre/tilpasse gældende planlægning. Området ligger i dag som et ikke disponeret og anlagt rekreativt område, hvor hovedparten af området dyrkes landbrugsmæssigt.

Kommunen opstarter projektet med en fordebat efterfulgt af en supplerende fordebat inden den egentlige planproces - netop for at inddrage borgerne på et tidligt tidspunkt. I forbindelse med eventuelle planforslag kommer der en offentlig høring - og i den forbindelse også et borgermøde.

Kommuneplanen

Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge rammerne for ny byudvikling i den nord-østlige del af Gug. Inden for kommuneplantillæggets område kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse og der udlægges et større areal til rekreativt område.

Rammeændringerne gør, at en del af den nye kommuneplanramme til boligformål 6.3.B9 kommer til at ligge i et indvindingsopland til drikkevand. Der er dog tale om et indvindingsopland uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Navngivning af ny vej

Vejen Gaias Alle bliver en del af lokalplan 4-3-103, Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug.

Ejer har ønsket at navngive den kommende vej efter Gaia, jordens gudinde, i den græske mytologi. Hvilket ligger i tråd med kvarterets øvrige vejnavne, hvoraf flere refererer til den græske mytologi.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

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

På nuværende tidspunkt omfatter planen 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 er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Økonomi

For at sikre at kommunen ikke bliver forpligtet til at overtage ejendommen pga. lokalplanens snævre anvendelsesbestemmelser, har ejerne underskrevet en erklæring om, at de ikke ville kræve ejendommene overtaget af kommunen. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.039 for området ved Gug Alper

Lokalplan 4-3-103, Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

Notat om indkomne bemærkninger til supplerende høring i Gug Alper

Bemærkninger i samlet PDF