



Punkt 27.

**Godkendelse af lokalplan 4-3-106 Centerområde, Nøhr Sørensen Vej, Gug
(Startredegerelse)**

2016-015115

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegerelsen.

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.



By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegyrelsen.

Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er at skabe et nyt velfungerende bydelscenter med høj visuel fremtoning ved at fjerne en gammel butik (MENY), således der bliver plads til en ny dagligvarebutik og evt. andre byfunktioner (læge, tandlæge osv.) med boliger ovenpå og parkering i kælderen. Yderligere skal der etableres en parkeringsplads, delvis beliggende på den grønne plæne foran kirken. Derudover påtænkes det at styrke adgangsvejene for Gug Kirke.

Projektet skal være med til at optimere helheden i centerområdet ved at funktionerne bindes sammen på en god måde. Det tænkes gjort ved at placere indgangen til den nye butik centralt, så det vil skabe et bindeled til de øvrige byfunktioner i området (børnehave, KIWI-butik og kirken). Ved indgangen tænkes der skabt et lille bytorv med plads til evt. madbod.



Derudover tænkes adgangen til kirken fra parkeringspladserne optimeret med en ny sti med et grønt udtryk afskærmet fra de kørende, så de besøgende kan ankomme uden om de handlende.

Bygningerne tænkes indpasset med respekt for de omkringliggende bygninger ved at tilpasse bygningen med forskellige højder fra 2-5 etager.

Arkitektonisk har Gug Kirke en meget høj værdi og den nye bebyggelse tænkes også bearbejdet arkitektonisk ved at bygge i gode kvalitetsmaterialer som patinerer smukt. Boligerne oven på butikken tænkes udført med teglfacader, mens stueetagen tænkes opført i beton, som skal skabe reference til Gug Kirke. Den arkitektoniske indpassning skal detaljeres i lokalplanlægningen.

Området har i dag god rekreativ værdi med mange stier tilkøbet og mange brugere af området. Den rekreative værdi tænkes styrket ved at sørge for at stierne kobles godt sammen med lokalplanområdet og ved, at der opføres en ny allé-beplantning på strækningen fra dagligvarebutikken til kirken, der leder besøgende frem til kirken. Desuden skal både de markante elementer af den eksisterende beplantning og allé-træerne langs Byplanvej sikres med lokalplanen. Der skal rettes særligt fokus på p-pladsernes grønne fremtræden.

Forvaltningen foreslår

De nævnte kvaliteter i planlægningen vil kræve stærke koncepter for byrum og arkitektur. Forvaltningen foreslår derfor, at der bør udarbejdes et kvalitetsprogram med principper og koncepter for byrum og arkitektur, der skal danne grundlag for udarbejdelsen af et lokalplanforslag. Kvalitetsprogrammet kan udarbejdes sideløbende med lokalplanen.

Forvaltningen foreslår at passagen mellem kirken og dagligvarebutikken også inddrages i planlægningen ved at skabe en ny gangpassage (med plads til ærinde-kørsel til kirken og institutionerne) og at parkeringen til institutionerne samles på den nye parkeringsplads.

Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanfasen skal arbejdes videre med, om der evt. skal etableres en højresvingsbane ind til området fra Byplanvej.

Forvaltningen foreslår, at hele centerområdet inddrages i lokalplanen også området, hvor KIWI-butikken i dag ligger, så der sker en samlet planlægning for hele bydelscentret i samme proces. Der skal rettes særligt fokus på byrummet som helhed, herunder areal til parkering, torveareal/mødesteder, placering af grønne elementer, belægning, belysning, sigtelinjer mv.



Bilag:

Startredegørelse for centerområde, Nøhr Sørensens Vej, Gug
Mulighedsstudie, Nøhr Sørensens Vej