



Punkt 5.

Godkendelse af startredeghørelse. Boligområde ved Skagen Beton, Klarupvej, Klarup

2015-058353

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

Beslutning:

Godkendt.

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



Baggrunden

Klarup er en af de 11 oplandsbyer med vækstpotentiale. Der blev i 2016 godkendt en byudviklingsplan for byen. I den forbindelse blev området ved virksomheden Skagen Beton ændret fra erhvervsområde til boligområde i kommuneplanen samt udpeget til et egentligt byomdannelsesområde jf. kommuneplanens retningslinie 2.1.2 (Planlovens § 11). Dermed er der mulighed for, at virksomheden kan fortsætte i området i en begrænset årrække samtidig med, at der startes på at omdanne området til boligformål og rekreative formål. Virksomheden har planer om at flytte filialen i Klarup til en anden lokation.

Grundejer har i samarbejde med Atra Arkitekter A/S fremsendt et forslag til en bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen er i samarbejde med By- og Landskabsforvaltningen og Miljø- og Energiforvaltningen tilpasset og den tilrettede version fremgår af Startredegørelsen. Der kan ske yderligere tilpasninger i forbindelse med lokalplanprocessen.



Områdets afgrænsning

Kun området, som ejes af Skagen Beton, indgår i lokalplanområdet. Materielgårdens område mod sydøst er ejet af Vejdirektoratet og skal også lokalplanlægges, hvis materielgården flytter, og området skal overgå til andre funktioner som daginstitution og boliger. Tidshorizonten for denne flytning kan ikke oplyses af Vejdirektoratet i øjeblikket.

Rekreative områder og klimatilpasning

Engområdet i den vestlige del af området udlægges til rekreativt område for beboerne i den nye bebyggelse. Området skal samtidig fungere til forsinkelse af regnvand og overfladevand.

Trafikforhold

Området trafikbetjenes dels fra Klarupvej i syd og dels fra Lodsholmvej i nord. Der bliver ikke en gennemgående vej i området for at fredeliggøre boligområdet for biltrafik. Der vil blive stillet krav om, at bygherre etablerer en venstresvingsbane på Klarupvej.

Der skal etableres nord/syd-gående stiforbindelser i området. Disse stier bindes sammen af øst/vestgående stier og veje. Der skal reserveres areal til stiforløb mellem de forskellige boligklynger samt til det rekreative areal i vest.

Bebyggelsen og landskabet

Et hovedprincip er, at bebyggelsen skal tilpasses landskabet og de terrænforskelle der er i området. Herved understreges skrænten i området, og der skabes mulighed for at give bebyggelsesklyngerne forskellige karakteristika. Dette kan være med til at sikre et område, der vil tiltrække forskellige befolkningstyper. Terrænforskellene giver desuden mulighed for at arbejde med forskudte plan og sikring af udsigt.

Byomdannelsesområde

Der skal i lokalplanen redegøres for, hvordan eventuelle miljøkonflikter kan undgås – evt. ved at etablere midlertidig støjafskærmning.

Jordforurening

Der er udarbejdet en forureningsundersøgelse for området, som viser, at dele af området er forurenede med flyveaske samt at der er en olieforurening. Det skal forventes, at der på alle kommende ubefæstede arealer skal være dokumenteret 50 cm ren jord, hvilket betyder, at der skal udføres flere analyser af området.

Miljørapport

På baggrund af at der tale om et forholdsvis stort nyt boligområde i en by som Klarup, og fordi området er belastet i forhold til forskellige miljøforhold som støj og jordforurening, skal det forventes, at der skal udarbejdes en miljørapport i forbindelse med lokalplanen.



Bilag:

Startredegørelse for boliger, Omdannelse af området ved Skagen Beton, Klarup