



Punkt 3.

Godkendelse af kommuneplantillæg 6.025 og lokalplan 6-3-107, boliger, Carl Nielsens Vej, Frejlev (1. forelæggelse)

2017-032616

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 6-3-107.
- forslag til Kommuneplantillæg 6.025.
- at der ikke skal laves en miljørapport
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

By- og Landskabsudvalget har udsat sagen.

Beslutning:

Udgik.



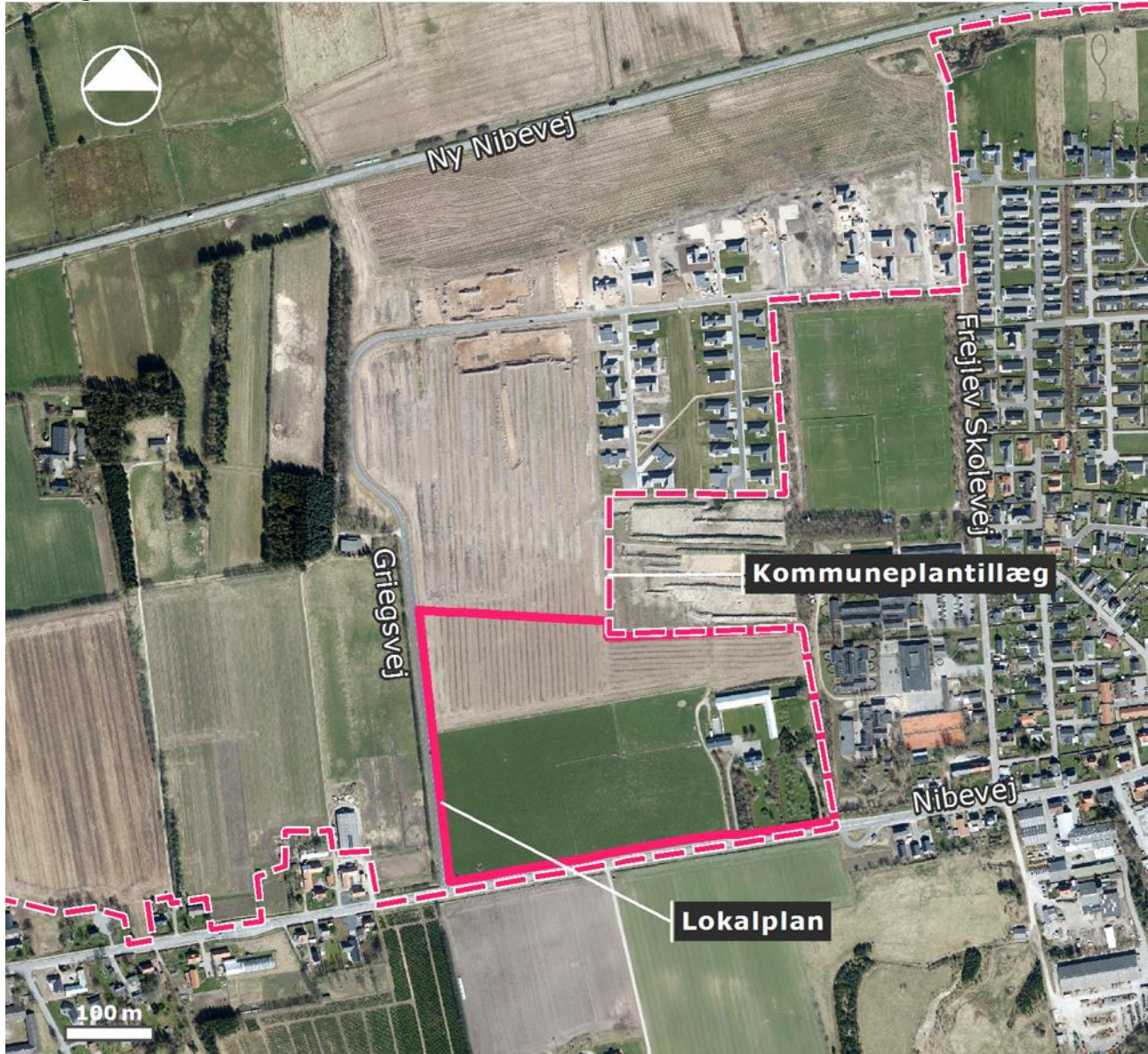
Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-3-107](#)

[Kommuneplantillæg 6-025](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for etablering af den sidste del af boligområdet øst for Griegsvej. Planerne giver mulighed for boligbebyggelse i form af parcelhuse i den nordlige del af området og etageboliger i den sydlige del af området op mod Nibevej.

Kommuneplantillæggets indhold

Den eksisterende kommuneplanramme 6.3.B7 for boligområdet vest for skolen udvides til også at omfatte det område, som lokalplan 6-3-107 omfatter. Kommuneplanrammen giver mulighed for parcelhusbebyggelse, og længst syd på ved Nibevej er der mulighed for etagebebyggelse i op til 3 etager.



Som en konsekvens af at boligområdet udvides, ændres retningslinje 2.1.1 Egentlig Byudvikling og byformål, så den udvides med det samme areal. Tilsvarende udgår arealet af retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boligbebyggelse i området mellem Griegsvej og Frejlev skole, som det har været intentionen i den overordnede planlægning og med etableringen af Griegsvej i 2013.

I den nordlige del af området gives der mulighed for åben-lav bebyggelse med i alt 64 grunde. I områdets sydlige del op mod Nibevej gives mulighed for etagebebyggelse i op til 3 etager.

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, hvor der arbejdes med udsigtslinjer og grønne kiler mellem byen og fjorden/engene.

De grønne kiler etableres i varierende bredde, hvilket åbner mulighed for varierede fri- og opholdsarealer. Særligt den grønne kile i områdets østlige afgrænsning op mod skolen vil få en central funktion, med stiforbindelse fra Nibevej og videre til boligområder, skole og fritidsaktiviteter. Ved Nibevej og ankomsten til området bliver der et større fri- og opholdsareal, som ligger med let adgang fra både parcelhuse, etageboliger og stiforbindelser. Dette areal omfatter blandt andet den gamle frugthave fra den oprindelige gård på stedet – en frugthave, der skal bevares i forbindelse med realisering af projektet.

Der er endvidere lagt vægt på at sikre sammenhæng og forbindelse i de interne stier mellem lokalplanområdet og naboområderne – ikke mindst skole- og fritidsområdet omkring Frejlev skole.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Griegsvej via en ny boligvej, som får navnet Carl Nielsens Vej. Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

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:

Forslag til kommuneplantillæg 6.025 for boliger på Carl Nielsens Vej i Frejlev
Lokalplan 6-3-107 - udkast til politisk behandling