

Forslag til ændringer af Lokalplan 3-6-109 Boliger og erhverv, Digtervejen Nord, Skalborg (med miljørapport) (2. forelæggelse)

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 3-6-109 endeligt med nedenstående ændringer.

For at tydeliggøre planens principper samt imødekomme en række af de modtagne henvendelser, vedrørende blandt andet parkering på terræn, samt bekymringer vedrørende nabogener anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, følgende redaktionelle justeringer og ændringer af planen:

Forslag til ændringer i lokalplanens bestemmelser:

- Pkt. 3.1 *Anvendelse*. Opstillingen af hovedanvendelser ændres således at, byggefeltet B1 fremstår som etagebolig, med vandrette lejlighedsskel i overensstemmelse med bestemmelsen 5.8 og kortbilag 2. 5.8 beskriver at: B1 kan bebygges i op til 3 fulde etager, som rækkehus eller etageboliger, hvilket også er vist på kortbilag 2:

Punktopstillingen ændres:
- "A1, A2 og B1: Etageboliger (i stueetagen mod omkringliggende veje, kun såfremt bokvalitet og støjkrav overholdes)."

- A3 og B2: Tæt-lav boliger (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, mm...)."
- Pkt. 4.1 *Udstykning*. Formuleringen ændres fra "fælles parkering" til "parkeringsklynger" for at mindske begrebsforvirring ift. planens principper. Dette konsekvensrettes også i pkt. 8.4
- Pkt. 5.2 *Byggefelter og facadelinje*. For at sikre at krav til facadespring inden for byggefeltet B1 tilføjes følgende undtagelse: Det accepteres at altaner inden for byggefelt B1 kan overskride byggefeltets afgrænsning. Dette konsekvensrettes ligeledes i pkt. 6.6.
- Pkt. 5.8 *B1 og B2 bebyggelse*. I teksten præciseres at knopskydninger i byggefelt B1 er en arkitektonisk undtagelse for højden på 3 etager ved følgende tilføjelse: "Enkelte knopskydninger på taget kan indgå som en del af arkitekturen, såfremt der sikres intern adgang fra den underliggende bolig, og bebyggelsen ikke overstiger den tilladte højde og etageantal. Knopskydningerne må ikke udgøre mere end 20% af tagfladens areal".
- Pkt. 5.8 *B1 og B2 bebyggelse* vedr. taghældning og facadeafstand: Afstandskravet for tagterrasser til facadekant på 2 meter ændres til 1 meter. Billedteksten ændres således den præcisere at alle tage skal hælde samme vej. I billedteksten slettes hhv. nord og syd. Ændringerne konsekvensrettes i pkt. 6.1.
- Pkt. 5.9 *Fælles udendørs opholdsarealer C1 og C2*. For fælles opholdsareal C2 (område B) slettes: "åben bålhytte" fra bestemmelsen af hensyn til potentielle nabogener.
- Pkt. 6.1 *Arkitektonisk udtryk*, vedr. tagflader. Det præciseres at tagterrasser kun kan etableres i byggefelterne A1, A2 og B1, og kun hvor niveauspring og støjforhold muliggør det (jfr. pkt.7.1).
- Pkt. 6.1 *Arkitektonisk udtryk* Af hensyn til nabogener tilføjes: "I delområde B må der ikke laves vinduer i østgavle, af hensyn til indbliksgener for naboejendomme".
- Pkt. 6.1 *Arkitektonisk udtryk* Jfr. pkt. 5.8 ændres afstandskravet for tagterrasser til facadekant fra 2 meter til 1 meter. Desuden ændres bestemmelsen om ensidig taghældning mod nord til: "For delområde B gælder at bebyggelsen skal fremtræde ensartet, med ensidig taghældning for alle byggefelter". Dette konsekvensrettes i illustrationstekst jfr. pkt. 5.8.

- Pkt. 6.2 *Facadeprincipper, variation*. Teksten tilføjes følgende undtagelsesbestemmelse for A1 vedr. altan eller privat opholdshave: "For A1 gælder dog at boliger kan opføres uden altan/privat opholdshave såfremt beboerne har adgang til en større fælles tagterrasse."
- Hjælpeteksten *Ad. 6.2* tilføjes forklarende tekst: "Bestemmelsen vedrører bebyggelsens facadeudtryk. Såfremt parkering udføres i flere etager skal principperne om facadeudtryk opfyldes. For parkering under terræn (p-kælder) er der intet til hinder for en gennemgående konstruktion."
- Pkt. 6.4 *Randbebyggelsen, A2* Teksten ændres fra "stueetagen skal fremstå som base" til "stueetagen kan fremstå som base".
- Pkt. 6.6 *Tæt-lav bebyggelse, Område B* Jfr. pkt. 5.2 tilføjes følgende undtagelse for byggefeltets overskridelse: "Det kan accepteres at altaner inden for byggefelt B1 kan overskride byggefeltets afgrænsning"
- Pkt. 6.6 *Tæt-lav bebyggelse, Område B*. Det præciseres at forbud om faste hegn uden for byggefelter udelukkende er gældende inden for lokalplanens område, og således ikke i forhold til naboskel, hvilket også gælder for højdebegrænsningen på 1,6 meter. Dette konsekvensrettes i pkt. 7.8.
- Pkt. 7.5 *Fælles udendørs opholdsarealer - C1*. Formuleringen afstemmes med pkt. 7.9: Terrænet i den lavest liggende del af den gamle grusgrav kan hæves med op til 2 meter, regnet fra det laveste punkt (kote 20,5) således at, bestemmelserne bliver enslydende.
- Pkt. 7.5 *Fælles udendørs opholdsarealer - C2*. Teksten "Mod naboskel skal der være en afskærmende fritvoksende buskbeplantning" tilføjes "der også omfatter mindre træer".
- Pkt 7.6 *Øvrige arealer*. Afsnittet "Langs Hobrovej, syd for byggefeltet A2, skal udlægges et grønt areal med beplantning" tilføjes "Det grønne areal skal være minimum 15 meter bredt".

Hjælpeteksten *Ad. 7.6* tilføjes: *Såfremt villaen inden for lokalplanområdet ikke nedrives men bevares som eksisterende lovlig anvendelse, skal det grønne areal på min 15 meters bredde fortsat etableres syd for randbebyggelsen som buffer mod tilstødende villaejendom, hvilket i praksis betyder byggefeltet ikke kan udnyttes i sin fulde udstrækning.*

- Pkt. 7.8 *Udendørs oplag og hegn*. Jfr. pkt. 6.6 justeres teksten således at, forbud om faste hegn uden for byggefelter udelukkende er gældende inden for lokalplanens område, og således ikke ift. naboskel, hvilket også gælder for højdebegrænsningen på 1,6 meter
- I pkt. 7.9 *Terrænregulering* Teksten tilføjes: "uden kommunens tilladelse"
- I pkt. 7.9 *Terrænregulering* Jfr. pkt. 7.5 afstemmes formuleringen således at bestemmelserne bliver enslydende: "Terrænet i den lavest liggende del af den gamle grusgrav kan hæves med op til 2 meter, regnet fra det laveste punkt (kote 20,5)"
- Pkt. 8.4 *Parkering* jfr. pkt. 4.1 konsekvensrettes formuleringen "fælles parkering" til "parkeringsklynger", i princippet som vist på kortbilag 2- Arealanvendelse.

Hjælpeteksten *Ad. 8.4* For at tydeliggøre principper for parkering på terræn tilføjes følgende hjælpetekst: *"Parkering skal anlægges i klynger, der skaber en helhed og indgår som en del af områdets begrønning og rekreative udtryk. I delområde A skal klyngerne medvirke til at opbryde randbebyggelsens lange forløb og derfor skal parkering på terræn udformes som ikke-rektangulære flader, for at spille op imod den lange randbebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 2 - Arealanvendelse.*

Hovedprincippet er at parkeringsklyngerne adskilles med grønne arealer. Desuden skal den enkelte parkeringsklynge kombineres med grønne og/eller rekreative arealer i form af kiler eller indsnit, således kanten opbrydes, og de grønne arealer fletter sammen med parkeringsklyngerne og på den

måde modvirker "city syd æstetik." (teksten suppleres med et diagrammatisk eksempel på: organisk, asymmetrisk eller jigsaw)"

Pkt. 8.4 *Parkering* Vedr. antallet af parkeringspladser på terræn justeres bestemmelsen:

- for delområde B justeres antallet af parkeringspladser fra 65 til 60. Samtidig justeres arealudlægget for parkeringsklyngen PB2 på bilaget, således det bliver mere retvisende i forhold til lokalplanens bestemmelser, idét rådgiver med skitser har sandsynliggjort, at det nuværende markerede areal ikke kan rumme 60 parkeringspladser. Såfremt der er behov for yderligere parkering ud over de anviste parkeringsklynger på terræn, skal det holdes inden for byggefeltet i konstruktion eller under terræn.
- for delområde A justeres antallet af parkeringspladser på terræn fra maks. 130 til 180. I udkastet til lokalplanen var angivet, at der maksimalt kunne etableres 200 parkeringspladser i terræn. Udvalget, og senere byrådet, valgte at reducere dette til 130 idét der var en opfattelse af, at der ikke var tilstrækkeligt med nærrekreative arealer. Før parkeringsarealerne på terræn blev reduceret var der grønne områder på planen svarende til ca. 40% af grundarealet – indregnet i dette er grusgraven, ophold omkring parkeringsklynger samt nærrekreative opholdsarealer inden for byggefelterne, hvor lokalplanen kun stiller krav om 25%. Samtidigt har flere borgere i høringsperioden udtrykt bekymring om hvorvidt der er parkering nok. På den baggrund vurderer Kommunen at en forøgelse af antallet af parkeringspladser i område A til 180 pladser på terræn er rimelig. Det medfører en justering af kortbilag 2 således at,
 - det tydeligt fremgår at gårdarealet inden for byggefeltet udformes som nærrekreativt areal, der hvor bygningen ikke udfylder hele byggefeltets dybde, til tydeliggørelse af planens bestemmelser
 - at parkeringsklynger i kombination med grønne elementer fremgår som princip og ikke som endelig form (vist som cirkler i lokalplanforslaget). Såfremt anvendelsen (antallet af boliger) udløser et større behov end de 180 parkeringspladser på terræn skal yderligere parkeringspladser fortsat etableres under terræn eller i konstruktion i byggefelt A2.
- Pkt. 10.1 *Støj fra trafik* tilføjes følgende afsnit: "Af den foreløbige støjberegning fremgår det, at bebyggelsens facader mod Hobrovej og Nibevej vil være påvirket af støj, der ligger over de gældende grænseværdier, på op til 74 dB. Bebyggelsen skal udformes så støjpåvirkningen ikke overstiger 58 dB på udendørs opholdsarealer samt 46 dB i alle indendørs opholdsrum med åbne vinduer. I disponeringen af bebyggelsen, valget af facadeløsninger, materialer og placering af åbne altaner skal der derfor tages særligt hensyn til at sikre gode opholdskvaliteter såvel i boligerne som på de udendørs opholdsarealer for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på de primære facader. Dette skal dokumenteres i forbindelse med byggeansøgning. Kommunen vurderer ikke arealerne på facadens yderside eller ved starten af stien mod øst som værende primære. De centrale arealer samt facaderne ind mod gården, vurderes derimod at kunne udformes således at de lever op til Miljøstyrelsens vejledninger."
- I pkt 12 *Betingelser for ibrugtagning* tilføjes: "at en forudsætning for ibrugtagning af byggeri i byggefelt A2 langs Hobrovej er:
 - det grønne areal på minimum 15 meters bredde mellem randbebyggelsen og villabebyggelsen er etableret.

Forslag til ændringer i lokalplanens kortbilag 2 – Arealanvendelse:

Delområde A

- Inden for delområde A tilføjes en markering af nærrekreative arealer inden for byggefeltet idét randbebyggelsen ikke udfylder hele byggefeltets dybde, og for tydeliggørelse af lokalplanens bestemmelser.

- Principper for parkeringsklynger med grønne elementer fremgår som princip og ikke som endelig form (vist som cirkler i lokalplanforslaget). Dermed skraveres gårdarealet, med en kombination af parkeringssignatur og grøn signatur.
- Grønne kiler til adskillelse af parkeringsklynger bevarer som princip.
- Den principielle linjeføring for den nye vej, Karen Blixens Vej, fjernes fra bilaget, idet den endelige placering afhænger af gårdrummets disponering.

- I delområde B justeres det viste arealudlæg til parkeringsklyngen PB2 i henhold til lokalplanens bestemmelser, hvilket medfører en lokal omdisponering af det sydlige område. Omdisponeringen har tillige været sendt i nabohøring til de berørte naboer i skel. I praksis udvides parkeringsklyngen PB2 og opholdsarealet C2 indskrænkes og flyttes længere mod vest.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne, eller er blevet informeret gennem nabohøringen. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.