



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (1. forelæggelse)

2017-041843

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.057.
- forslag til Lokalplan 4-4-117.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at ny vej inden for lokalplanområdet navngives James Tobins Allé.

Beslutning:

Indstillingens 1. "at" anbefales.

Indstillingens 2. "at" godkendt.



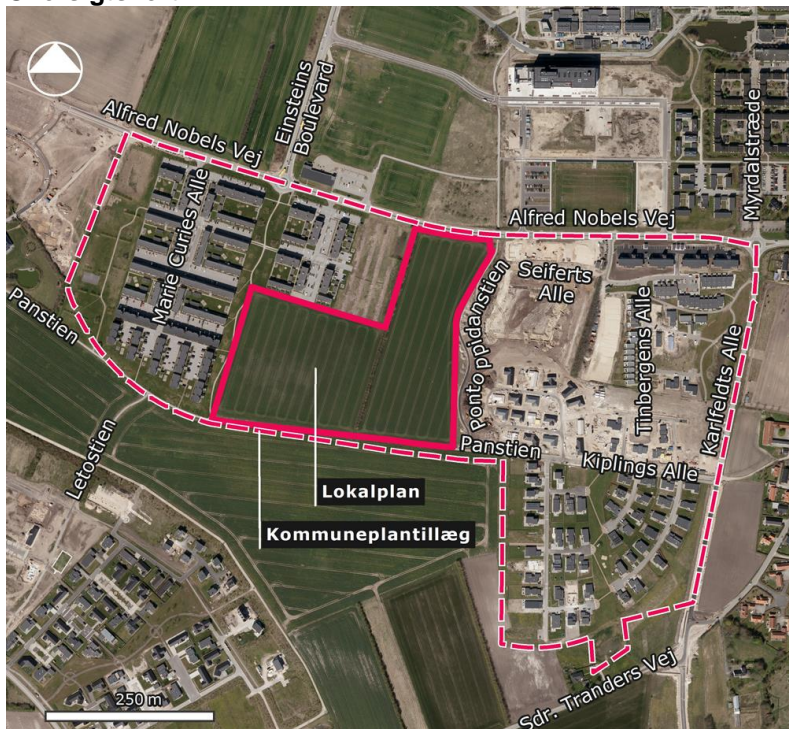
Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-117](#)

[Kommuneplantillæg 4.057](#)

Oversigtskort



Formål, baggrund og fakta

Planerne er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra projektudvikler og ejer af ejendommen, der ønsker at udvikle området til et attraktivt boligområde. Der er udarbejdet en dispositionsplan der bygger på den overordnede vision om at skabe et attraktivt kvarter med en høj naturværdi, en velfungerende infrastruktur, et godt bomiljø for mennesker med fokus på fællesskab og tryghed, samt et aktivt og involverende boligområde.

Fakta – planerne giver mulighed for:

Et grønt boligområde med fokus på fællesskaber og naboskab.

Rækkehus opføres i 2 etager og etageboliger punktvis i 3-4 etager, dog ét sted i 5 etager mod Alfred Nobels Vej.

Bygherre ønsker mulighed for opførelse af institution, herunder et privat plejehjem evt. i sammenhæng med seniorboliger. Formålet er at skabe et blandet boligområde, hvor et privat plejehjem også kan fungere som samlingspunkt for beboere i nærområdet.

300 boliger plus privat plejehjem (fordelt på hhv. ca. 200 rækkehuse og ca. 100 etageboliger), eller 335 boliger uden privat plejehjem (fordelt på hhv. ca. 200 rækkehuse og ca. 135 etageboliger).

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillæg 4.057 udvides rammeområde 4.4.B1 mod øst, således at en del af rammeområde 4.4.R3 ændres til boligformål. Samtidigt udvides rammeområde 4.4.R3 mod øst, således at en del af rammeområde 4.4.B2 ændres til rekreative formål.

I plangrundlaget for nærværende planforslag er der blevet lagt vægt på at tilføre byområdet nye frirumskvaliteter gennem et åbent og frit tilgængeligt netværk af grønne rum og friarealer. Der er arbejdet med en nyfortolkning af landskabskiler, hvor der har været lagt vægt på integrationen af natur, biodiversitet, landskab, opholdskvaliteter, mødesteder og arkitektur. Områdets disponering og struktur er bygget op med



målet om at udvikle sociale fællesskaber der skaber tryghed og gode rammer for naboskab internt og i samspil med naboerområder.

Derudover ændres det maksimale tilladte etageantal fra 3 til punktvis 4-5 etager. Den maksimale bygningshøjde øges fra 11 meter til 20 meter. Bebyggelsesprocenten for området ændres fra 40 til 45.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål og sikre mulighed for opførelse af rækkehuse og etageboliger. Desuden har lokalplanen til formål at give mulighed for opførelse af institutioner, f.eks. plejehjem, ældreboliger, børnehave o.lign.

Med planlægningen af det nye boligområde, er der særligt fokus på at skabe et grønt boligkvarter, hvor de omkringliggende grønne forbindelser flettes sammen med bebyggelsesstrukturen. Bebyggelserne placeres i mindre klynger, der skaber små og nære relationer.

Bebyggelsesklynger orienteres omkring fælles grønne opholdsarealer, hvorved klyngefællesskabet styrkes. Yderligere orienteres bebyggelsen langs med vejene, hvorved vejfællesskabet styrkes. Ved indretning af 3 større samlingssteder fordelt i området, dyrkes kvartersfællesskabet der også inviterer tilstødende byområder.

Lokalplanområdet udlægges til ca. 300 boliger plus privat plejehjem, eller 335 boliger uden privat plejehjem. Med privat plejehjem er boligerne fordelt på hhv. ca. 200 rækkehuse og ca. 100 etageboliger ekskl. plejehjemsboliger. Uden privat plejehjem er boligerne fordelt på hhv. ca. 200 rækkehuse og ca. 135 etageboliger. Formålet med denne fordeling er, at der skabes rammer for en mangfoldig beboersammensætning og et blandet bykvarter. Rækkehuse skal opføres i 2 etager og etageboliger opføres punktvis i op til 3-4 etager, dog punktvis op til 5 etager mod Alfred Nobels Vej.

Vejadgang til området skal ske fra Alfred Nobels Vej via en ny boligvej og via en forlængelse af James Tobins Alle.

By- og Landskabsforvaltningen har i løbet af planudarbejdelsen modtaget en række borgerhenvendelser med ønsker, bemærkninger og spørgsmål til den igangværende planlægning. I forlængelse heraf blev der afholdt et beboermøde med 20 deltagere. Bemærkninger omhandlede bl.a. reduktion af det rekreative rammeområde, høj bebyggelse for tæt på netop etablerede parcelhuse og terrænforskelle øger risiko for indbliksgener og skygger, samt placering af et plejehjem i et boligområde. I forlængelse af mødet blev højden af plejehjemmets nordlige fløj ændret fra 4 til 3 etager og punkthuset mod syd-øst blev ændret til rækkehuse. Der er desuden blevet udarbejdet skyggestudier.

Navngivning af ny vej

Vejforlængelsen navngives James Tobins Alle. 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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.057 for området ved Alfred Nobels Vej og James Tobins Alle

Udkast til Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Alle, Universitetsområdet