



**Punkt 7.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.028 og Lokalplan 3-1-104 Boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby (1. forelæggelse)**

2017-054248

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender**

- forslag til Kommuneplantillæg 3.028.
- forslag til Lokalplan 3-1-104.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Per Clausen var fraværende.*



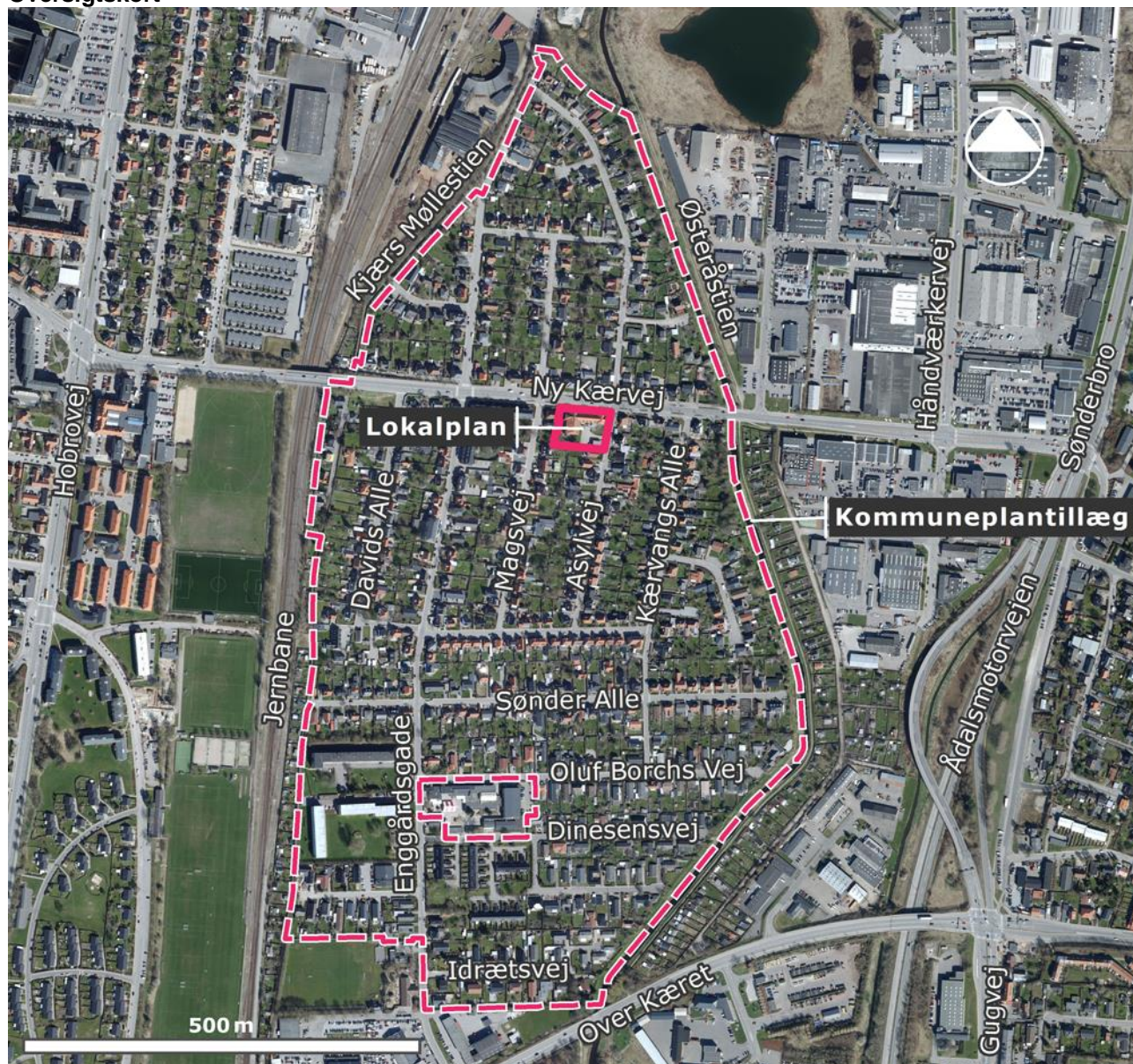
## Sagsbeskrivelse

### Link til digitale planer

[Lokalplan 3-1-104](#)

[Kommuneplantillæg 3.028](#)

## Oversigtskort



### Formål og baggrund

Lokalplan 3-1-104 samt kommuneplantillægget 3.028 er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af det tidligere plejehjem, Kærby Hvilehjem, til almene boliger. Kærby Hvilehjem har været anvendt som plejehjem indtil 2015, og der ønskes nu at etablere ca. 28 almene boliger fordelt på 3 etager. Eksisterende bygning rives ned og en ny bygning opføres på samme byggefelt.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanen muliggør i dag en bebyggelsesprocent på 50 for etageboliger, men med den eksisterende bygning på ejendommen er der en bebyggelsesprocent på ca. 80. Med kommuneplantillægget 3.028 ændres bebyggelsesprocenten i kommuneplanramme 3.1.B1 Kærby derfor til 80, da omfanget af den nye bygning svarer cirka til den eksisterende.



Høringsperioden sættes til 4 uger, da der opføres en bygning på samme byggefelt som eksisterende bygning og med ca. samme bebyggelsesprocent som eksisterende. Derfor vurderes omfanget af kommuneplantillæggets indhold at være uden væsentlige ændringer og høringsperioden kan afkortes fra de 8 uger.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen stiller en række vilkår til bebyggelsens omfang, der skal sikre, at den nye bebyggelses skala er indpasset omgivelserne. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse med ca. 28 lejligheder i 3 etager. Den maksimale højde sættes til 11,0 meter, og bygningen skal placeres på den eksisterende bygnings byggefelt. En del af den eksisterende bygning er bevaringsværdig, men for at muliggøre realiseringen af den nye bygning rives den ned.

Lokalplanen skal sikre, at opførelsen af den nye bygning sker med afsæt i Kærbys karakteristiske byggestil, kaldet "Kærbyhusene". Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om bebyggelsens arkitektur og hvilke materialer bebyggelsen skal opføres i. Lokalplanen fastsætter desuden, at der skal være fælles udendørs opholdsarealer med en grøn karakter i nær tilknytning til boligerne, samt at beplantning mod Ny Kærvej og træet, hestekastanjen, i gårdrummet skal bevares. Dermed bevares området grønne karakter.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Asylvej.

Der sker en reducere i antal af parkeringspladser i forhold kommuneplanens norm, som foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig. Normen i lokalplanen ændres til 1,2 p-plads pr. bolig. Det vurderes, at lokalplanområdet ligger bynært, da der er gode stiforbindelser til midtbyen, bl.a. via Østeråstien og langs jernbanen. Ligeledes indrettes der gode forhold for cykelbrugere med gode parkeringsforhold og f.eks. cykelplejestation og vaskeplads. Derfor reduceres der i p-normen i denne lokalplan.

### 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. Screening 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:

Kommuneplantillæg 3.028 for almene boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby

Udkast til Lokalplan 3-1-104 Boliger, Ny Kærvej-Asylvej, Kærby