



**Punkt 11.**

**Godkendelse af lokalplan 7-1-108 Boligområde ved Skagen Beton, Klarupvej, Klarup  
(1. forelæggelse)**

2015-058353

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

- forslag til Lokalplan 7-1-108.
- miljørapporten for Lokalplan 7-1-108.
- forslag til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg på Klarupvej.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at ny vej i den sydlige del af lokalplanområdet navngives Klarup Søpark, samt at stiforbindelse mellem stamvejene foreslås navngivet Lodsholmstien.

*Beslutning:*

*Indstillingens 1. "at" anbefales.*

*Indstillingens 2. "at" godkendt.*

*Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen/planerne

Lokalplanen omfatter et areal på godt 15 ha og er beliggende i den vestlige udkant af Klarup. Med lokalplanen skabes mulighed for at etablere ca. 140 nye boliger med tilhørende rekreative opholdsarealer. Hensigten er at sikre et område med en stor boligdiversitet. Der etableres to overordnede stamveje, som forbindes med en overordnet stiforbindelse. Derudover etableres boligveje og øvrige stiforbindelser.

### Tidsplan

#### Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på møde 9. februar 2017 (punkt 5).

#### Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget den 22. november 2018 og Byrådet den 10. december 2018.

### Link til digitale planer

[Udkast til lokalplan](#)

### Oversigtskort





### Formål og baggrund

Lokalplanen har til formål at muliggøre den ønskede byomdannelse af området og sikre, at bebyggelsen indpasses i landskabet.

Klarup er i kommuneplanen udpeget til oplandsby med vækstpotentiale, og der er godkendt en byudviklingsplan for byen i 2016. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget til byomdannelsesområde, hvilket betyder, at der i en overgangsperiode er lempede støjkrav til støj fra virksomheden i området (Skagen Beton). Skagen Beton har planer om over en årrække at flytte virksomhedens filial i Klarup.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny boligbebyggelse i området og rekreative opholdsarealer. Planen tager udgangspunkt i områdets unikke karakter, der blandt andet byder på en markant tidligere kystskrænt, som deler området i to niveauer. Bebyggelse skal tilpasses skrænten og ikke omvendt.

Et særligt fokus i planen er at skabe basis for et område med afvekslende boligbebyggelser, som kan bidrage til at sikre en varieret beboersammensætning i området. Lokalplanen muliggør opførsel af tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, klynge- og gårdhavehuse og åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Desuden er der også mulighed for boliger i 2 etager med vandrette lejlighedsskel, som betegnes som etageboliger.

Der er med lokalplanen lagt op til, at hvert delområde til boligbebyggelse får hvert sit særkende. Der er indført bestemmelse om, at ny bebyggelse skal udformes med et nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt kvalitetsniveau. Inden for hvert af delområderne (områder til åben/lav boligbebyggelse undtaget) skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen. Da der ikke på nuværende tidspunkt findes konkrete byggeprojekter for området, er det valgt at gøre bestemmelser om bebyggelsens udseende fleksible. Dog er der bestemmelser, som skal sikre, at facader får en visuel variation, og der er bestemmelse om udformning af udvendige trapper og altangange, som skal sikre at disse fremstår som en integreret del af arkitekturen.

Engområdet i den vestlige del af lokalplanområdet er lavtliggende og ikke egnet til bebyggelse. Området udlægges til fælles rekreativt område med offentlig adgang. Inden for dette område vil der være mulighed for at etablere regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand.

Vejadgang til området skal ske dels fra nord via eksisterende vej Lodsholmvej, som forlænges ind i lokalplanområdet og dels via en ny stamvej med adgang via Klarupvej.

Vejdirektoratet ejer området sydøst for lokalplanområdet. Dette område er også i kommuneplanen udlagt til fremtidigt boligområde. Desværre har Vejdirektoratet ikke i øjeblikket være i stand til at melde ud, hvornår materielgården flytter. Derfor indgår Vejdirektoratets areal ikke i lokalplanen.

Da området er udpeget til byomdannelse er der mulighed for, at Skagen Beton over en årrække kan udflytte virksomheden samtidig med, at arealet udnyttes til boligbebyggelse. Virksomheden skal senest 8 år efter planens godkendelse være flyttet. Lokalplanen indeholder derfor en etapeopdeling af bebyggelsen, således at de lempede støjkrav kan overholdes. Der kan derfor etableres midlertidige støjafskærmninger i lokalplanområdet. Såfremt Vejdirektoratet fortsætter med at drive materielgården i området vil det desuden være nødvendigt med en støjafskærmning for at undgå natte-støj i forbindelse med vinterbekæmpelse.

### Navngivning af ny vej

Vejadgang til området fra syd skal ske fra Klarupvej via en ny boligvej, som får navnet Klarup Søpark.

Vejadgang til området fra nord skal ske via en forlængelse af Lodsholmvej. Vejforlængelsen fastholder navnet Lodsholmvej.

Navnet Klarup Søpark henviser til, at der findes flere søer i den vestlige del af lokalplanområdet. Desuden forventes også anlagt en ny "sø" i form af et regnvandsbassin med rekreative kvaliteter.

Stien mellem Klarup Søpark og forlængelsen af Lodsholmvej navngives Lodsholmstien.



Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

### **Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg**

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af en venstresvingsbane på Klarupvej. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

### **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 lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Da der har været behov for at undersøge flere parametre yderligere er resultatet af screeningen, at der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

### **Økonomi**

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



Bilag:

Udkast til Lokalplan 7-1-108 Boligområde ved Skagen Beton, Klarupvej, Klarup (med miljørapport)

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg på Klarupvej