



**Punkt 6.**

**Godkendelse af kommuneplantillæg 7.010 og Lokalplan 7-5-101 Boliger, øst for Hålsvej, Fjellerad (1. forelæggelse)**

2015-044736

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

- forslag til Kommuneplantillæg 7.010.
- forslag til Lokalplan 7-5-101.
- 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 Bakkekammen.

*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 og kommuneplantillægget omfatter et areal på ca. 3 ha. Der kan etableres op til 24 boliger på grunden fordelt på åben/lav, tæt/lav og etagebebyggelse i max. 2 etager. Adgang til området skal ske fra Hålsvej, og den interne infrastruktur opbygges med en overordnet stamvej, boligveje herfra samt interne stier, som skal binde det nye område sammen med den eksisterende by. De nye boliger skal indpasses i det eksisterende terræn.

#### Tidsplan

##### *Fordebat*

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 24. november 2016 (punkt 7)

Fordebatten var i perioden 30. november 2016 - 2. januar 2017

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 9. februar 2017 (punkt 6)

##### *Forventet endelig godkendelse*

By- og Landskabsudvalget den 6. december 2018 og Byrådet den 14. januar 2019

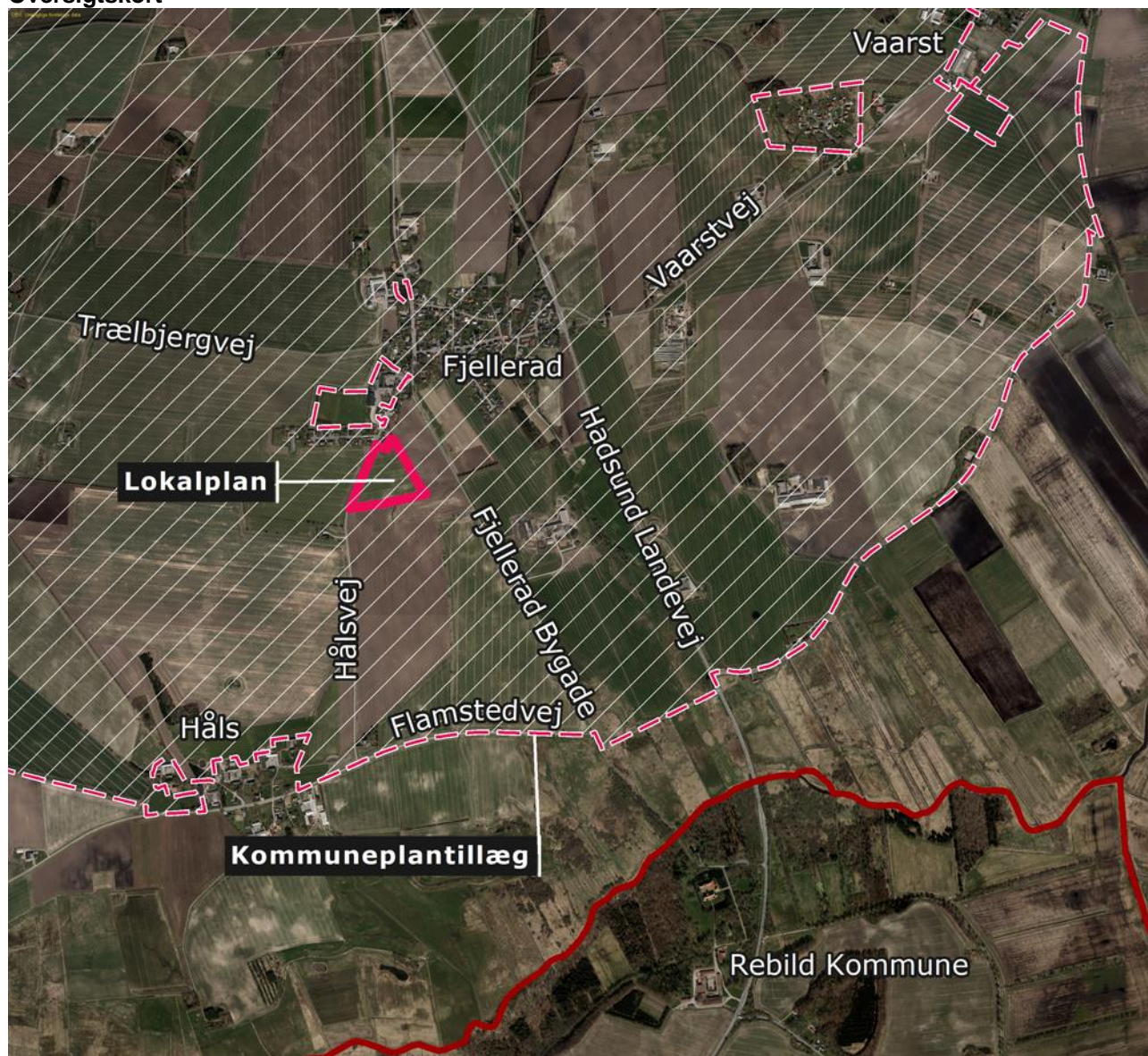
#### Link til digitale planer

[Lokalplan 7-5-101](#)

[Kommuneplantillæg 7.010](#)



### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Baggrunden for planerne er et ønske om at tiltrække nye indbyggere til Fjellerad. Dette bygger på et lokalt borgerinitiativ, som understøttes af en bygherre, der vil udvikle området.

Planerne giver mulighed for at udvide Fjellerad med op til 24 boliger. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn, at der udlægges fælles friarealer i områdets lavning mod syd, at vejadgang sker fra Hålsvej, at der føres en offentlig sti gennem området, at der etableres LAR-løsninger for håndtering af overfladevand, og at der etableres en pumpestation i den sydlige del af området.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 7.010 udvider kommuneplanramme 7.5.L1 med ca. 3 ha. Af denne grund indskrænkes kommuneplanramme 7.9.A3 med samme areal. Bestemmelserne i kommuneplanramme 7.5.L1 ændres desuden, så det bliver muligt at bygge 2 etager i stedet for 1½, og der åbnes op for at kunne etablere etageboliger i max. 2 etager. Herforuden ændrer kommuneplantillægget på retningslinje 2.1.1 og 3.1.1, idet der udlægges ca. 3 ha nyt areal til boligudvikling. Retningslinje 11.2.3 indskrænkes med samme areal.



### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 24 boliger på et areal syd for Fjellerad. Der kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,50 meter. Dog kan max. halvdelen af boligerne være etageboliger. Tæt-lav bebyggelse og etageboliger kan opføres i grupper med max. 3 boliger i stueplan.

Arkitektonisk stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse opføres med facader i teglsten. Enkelte elementer kan dog udføres i andre materialer. Herforuden skal tage udføres som sadeltage med en hældning mellem 15° og 45°. Dette er for at sikre, at det nye boligområde bliver en forlængelse af den eksisterende by.

Den nye bebyggelse placeres på et areal, hvor terrænet falder 5 m fra nord mod syd. Det skrånende terræn ønskes bevaret, og derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens placering i landskabet og generelt terrænregulering.

Herforuden er der en lavning i den sydligste del af lokalplanområdet. Dette areal skal friholdes til fælles opholdsareal, stiforløb, regnvandsbassin og andre LAR-løsninger.

Syd for lokalplanområdet løber en eksisterende sti, kaldet "Møllestien" af de lokale. Denne sti skal føres ind gennem lokalplanområdet, og der skal sikres offentlig adgang for alle byens borgere.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra Hålsvej. Internt i området opbygges infrastrukturen med en overordnet stamvej, hvorfra trafikken kan fordeles til boligvejene. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejenes bredde og udtryk.

Det nye boligområde er på nuværende tidspunkt ikke indarbejdet i spildevandsplanen. Den eksisterende spildevandsledning ligger under Hålsvej, nord for lokalplanområdet. For at få de nye boligers spildevand ledt til den eksisterende spildevandsledning er det nødvendigt at etablere en pumpestation i lokalplanområdets sydlige del. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre areal og vejadgang til pumpestationen.

### Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Hålsvej via en ny boligvej, som foreslås navngivet Bakkekammen. 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 7.010 for boliger ved Hålsvej i Fjellerad

Udkast til Lokalplan 7-5-101 Boliger, øst for Hålsvej, Fjellerad