



Punkt 7.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2017-041843

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.057 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 4-4-117 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

I rammeområde 4.4.B1 fjernes mulighed for at bygge i 5 etager mod Alfred Nobels Vej.

I rammeområde 4.4.B1 ændres den maksimale bygningshøjde fra 20 til 17 meter.

Afsnit om internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter tilføjes redegørelsen.

Redegørelsen rettes for misvisende formuleringer om størrelsen af overførte arealer, arealernes nuværende anvendelse og etageantallet.

Afgrænsningen af kommuneplanens rammeområde 4.4.R3 ændres, så en privat grund ikke er omfattet.

Forslag til ændringer i lokalplan

For bedre at sikre byggeriets indpasning i naboområdet anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser om højder, etager og placering af bebyggelse mod øst imødekommes delvist.

Lokalplanens redegørelse, bestemmelser og bilag konsekvensrettes jf. disse konkrete ændringer:

- Der skabes en større afstand mellem planlagt bebyggelse og bebyggelse øst for lokalplanområdet. Dette sker ved at fjerne 11 rækkehuse og ved mindre omdisponeringer i bebyggelsesplanen. Den østlige grønne landskabskile bliver dermed bredere.
- Antallet af boliger uden plejehjem ændres fra 335 til 325.
- Antallet af boliger med plejehjem ændres fra 300 til 290.
- Mulighed for opførelse af bebyggelse i 5 etager udgår.
- Bestemmelse om at der ikke må indrettes tagterrasser på bebyggelsen, der fremstår i 5 etager, ændres så der ikke må indrettes tagterrasser på bebyggelsen, der fremstår i 4 etager.
- De forskellige metoder til beskrivelse af bebyggelsesklynger iht. 7.1 og 7.4 ensartes.
- Kortgrundlag opdateres.

Det maksimale tilladte etageareal for hele lokalplanområdet ændres fra 35.000 m² til 31.350 m². Dette sker på baggrund af de konkrete justeringer i planen og på baggrund af en genberegning af bebyggelsesprocenten, som fejlagtigt blev beregnet på baggrund af kommuneplanrammeområdet og ikke lokalplanområdet.

Et udkast til de konsekvensrettede kortbilag 2 og kortbilag 3 er vedlagt indstillingen som bilag A. Ligeledes giver bilag B et overblik over de ændringer der foreslås indarbejdet, og hvilke konsekvenser dette medfører.

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

Beslutning:

Anbefales.

Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

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.

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.

290 boliger plus privat plejehjem (fordelt på hhv. ca. 190 rækkehuse og ca. 100 etageboliger), eller 325 boliger uden privat plejehjem (fordelt på hhv. ca. 190 rækkehuse og ca. 135 etageboliger).

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 5. april 2018 (punkt 8)

Magistratens møde 16. april 2018 (punkt 7)

Byrådets møde 23. april 2018 (punkt 10).

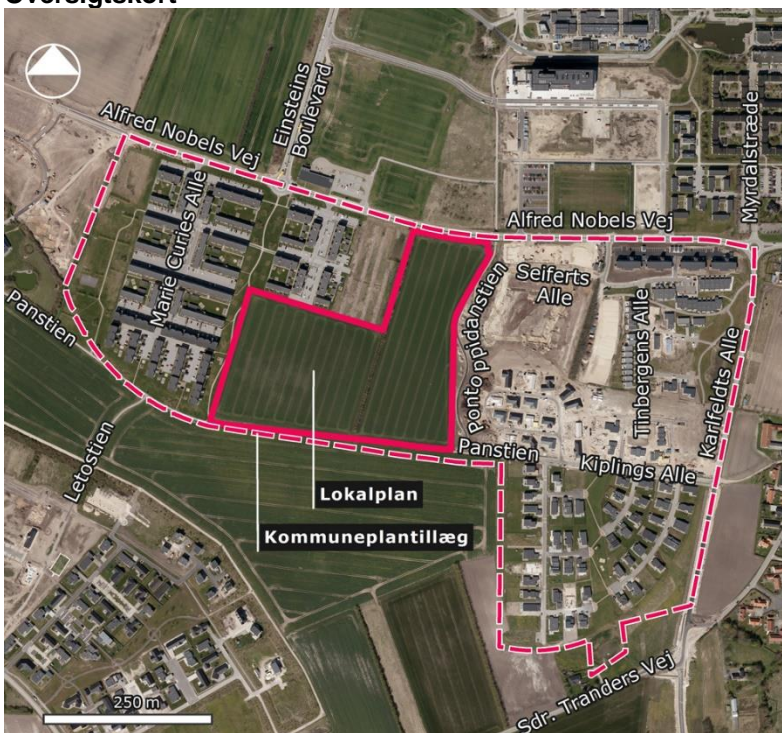
Forslagene har været offentliggjort i perioden 26. april til og med 21. juni 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-117](#)

[Kommuneplantillæg 4.057](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

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.

Kommuneplantillæggets indhold



Med kommuneplantillæg 4.057 udvides rammeområde 4.4.B1 mod øst, således at en overvejende 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, som i forvejen anvendes rekreativt, 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 naboer.

Derudover ændres det maksimale tilladte etageantal fra 3 (den 3. etage må ikke være en fuld etage) til 3 og punktvis 4 etager. Den maksimale bygningshøjde øges fra 11 meter til 17 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, børnehaver 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. 290 boliger plus privat plejehjem, eller 325 boliger uden privat plejehjem. Med privat plejehjem er boligerne fordelt på hhv. ca. 190 rækkehuse og ca. 100 etageboliger ekskl. plejehjemsboliger. Uden privat plejehjem er boligerne fordelt på hhv. ca. 190 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.

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 udarbejdelsen af planforslagene modtaget en række borgerhenvendelser med ønsker, bemærkninger og spørgsmål til den igangværende planlægning. I forlængelse heraf, blev der afholdt et beboermøde med 20 deltagere den 6. marts 2018. Bemærkninger omhandlede bl.a. reduktion af det rekreative rammeområde, høj bebyggelse for tæt på netop etablerede parcelhuse og terrænforskelle, der øger risiko for indbliksgener og skygger, samt placering af et plejehjem i et boligområde. I forlængelse af mødet blev planen justeret. Herunder 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

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget James Tobins Alle som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi



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

Indsigelser og bemærkninger

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 i perioden 26.april til 21.juni 2018 indkom i alt 21 indsigelser, der tematisk primært vedrører:

- Ændring af en del af rammeområde 4.4.R3 til boligformål
- Bygningshøjder og etageantallet
- Den østlige grønne landskabskiles bredde og sigtelinjer
- Trafik og parkering
- Stier og cykelstier
- Skygger, indbliksgener og værdiforringelse
- Institutioner

Indsigelserne er samlet i én PDF og vedhæftet som bilag C.
Indsigelserne er behandlet og besvaret i rækkefølge i bilag D.

Miljøstyrelsen har indsendt en bemærkning, hvor der orienteres om, at vurderinger af bilag IV arter skal fremgå af redegørelsen til planforslag. Vurderingen i forhold til bilag IV arter er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af planerne. Vurderingen tilføjes kommuneplantillæggets redegørelse.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (2. forelæggelse), Bilag A

Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (2. forelæggelse), Bilag B

Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (2. forelæggelse), Bilag C, Indsigelser i samlet PDF

Kommuneplantillæg 4.057 og Lokalplan 4-4-117 Boliger, Alfred Nobels Vej og James Tobins Allé, Universitetsområdet (2. forelæggelse), Bilag D

Kommuneplantillæg 4.057 for området ved Alfreds Nobels Vej og James Tobins Alle

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