



Punkt 8.

Godkendelse af Lokalplan 3-6-108, Bolig og erhverv, Gartnervej, Skalborg (1. forelæggelse)

2016-002821

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 3-6-108.
- miljørapporten for Lokalplan 3-6-108.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen/planerne

Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplan 05-086, "Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg". Lokalplanen har til formål at ændre anvendelsen af et delområde fra let erhverv til boliger.

Tidsplan

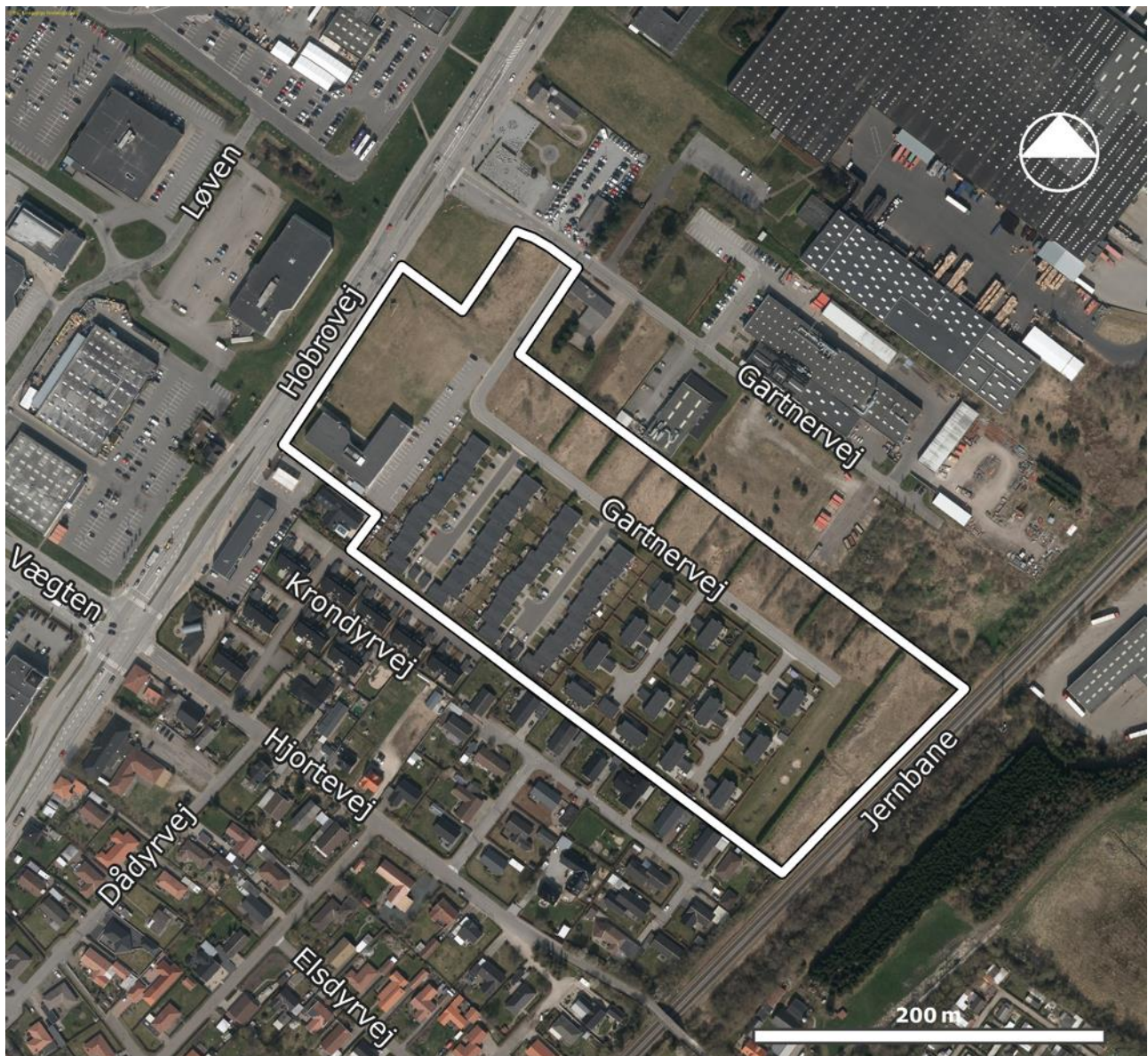
Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 10. januar 2019 og byrådet den 28. januar 2019

Link til digitale planer

Lokalplan [3-6-108](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Lokalplanens bestemmelser er en udmøntning af kommuneplantillægget 3.022 Byudviklingsplan for Skalborg, godkendt januar 2017. Byudviklingsplanen peger på omdannelse og fortætning af uudnyttede/udtjente erhvervsområder til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen, dog henledes i miljørapporten tilhørende kommuneplanen, opmærksomhed på udfordringer mellem bolig- og erhvervsrammen.

Som følge af byudviklingsplanen for Skalborg, godkendt i januar 2017, blev kommuneplanrammen for delområdet ændret fra lettere erhverv til boligformål, ligesom det også var tilfældet med Coops centrallager længere mod nord. Den ændrede kommuneplan samt den forudgående proces med udarbejdelse af byudviklingsplanen har gjort det ud for forbedret og startredegerelse.

Udover den ændrede delområdedisponering er hovedparten af de gældende bestemmelser videreført, herunder bevaring af karakteristisk beplantning. Desuden er lokalplanen opdateret i forhold til blandt andet at forskønne Hobrovej som grøn indfaldsvej.

Grundet miljøproblematikker mellem bolig- og erhvervsformål har planen været længe undervejs. Det har været væsentligt at sikre, at der kunne planlægges for boliger tæt ved eksisterende erhverv, uden at boligerne blev miljøpåvirkede og uden at erhvervenes råderum blev indskrænket væsentligt i forhold til de faktiske forhold. Der er derfor gennemført en række uddybende undersøgelser, der har resulteret i en række opmærksomhedspunkter i planen for sikring imod eventuel miljøkonflikt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, lettere erhverv ud imod Hobrovej samt grønt område mod jernbanen.

Den nye boligbebyggelse vil visuelt lægge sig tæt op af eksisterende med facader i tegl kombineret med andre materialer. Boligbebyggelsen kan opføres i op til 2 etager. Lokalplanen stiller krav til bevaring af dele af den karakteristiske beplantning fra det tidligere gartneri. Langs Hobrovej er der stillet specifikke krav til grønne forarealer og facadelinje i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Skalborg.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende tilslutning til Hobrovej. Udlæggelse af stiforbindelser skal fremtidssikre grønne forbindelser og en sammenbinding med den øvrige bydel.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-068, der ophæves i sin helhed, bortset fra planens §11 vedrørende 'Grundejerforening', i forbindelse med den endelige godkendelse af nærværende plan.

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.

Resultatet er, 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der blevet foretaget en afgrænsning af de vurderede miljøforhold (også kaldet en 'scoping'), der beskriver hvilke miljøtemaer der er væsentlige og derfor skal vurderes. Der er særlig fokus på hvorledes nye boliger og eksisterende produktionsvirksomheder påvirker hinanden. Derfor udpeges i scoping'en følgende temaer til nærmere vurdering:

- Befolkningens levevilkår og materielle goder



- Menneskers sundhed

Økonomi

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



Bilag:

Udkast til lokalplan 3-6-108, Bolig og erhverv, Gartnervej, Skalborg (med miljørapport)

Øvrige bilag 1 Luftnotat OML beregning

Øvrige bilag 2 Sammenfattende støjregulering Gartnervej - virksomhedsstøj og trafikstøj

Øvrige Bilag 3 Støjregulering Gartnervej