



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 7.010 og Lokalplan 7-5-101 Boliger, øst for Hålsvej, Fjellerad (2. forelæggelse)

2015-044736

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 7.010 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 7-5-101 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at sikre muligheden for at designe bæredygtig bebyggelse til området anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelse om tagudformning imødekommes ved at tilføje ensidig taghældning som en mulig tagform.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 6.3 ændres bestemmelsen til følgende: "Tage skal udføres som sadeltag, fladt tag eller med ensidig taghældning. Sadeltage skal have en hældning på mellem 15 og 45 grader. Ensidig taghældning skal udføres med en hældning på 5 grader og skal falde fra syd mod nord. Tagudhæng på bygninger må udføres med et fremspring på max. 50 cm, målt vinkelret på facaden."

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.



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 maks. 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 i møde den 24. november 2016 (punkt 7)

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

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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 16. august 2018 (punkt 6)

Magistratens møde 27. august 2018 (punkt 6)

Byrådets møde 10. september 2018 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 14. september til og med 9. november 2018.

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 byherre, 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 maks. 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 maks. halvdelen af boligerne være etageboliger. Tæt-lav bebyggelse og etageboliger kan opføres i grupper med maks. 3 boliger i stueplan.

Arkitektonisk stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse opføres med facader i teglsten, alternativt træ hvis bebyggelsen fremstår med en nutidig arkitektur. Enkelte elementer kan dog udføres i andre materialer. Herforuden skal tage udføres som sadeltage, fladt tag eller med ensidig taghældning. Sadeltage skal have en hældning på mellem 15 og 45 grader. Ensidig taghældning skal udføres med en hældning på 5 grader og skal falde fra syd mod nord. Der er sat en begrænsning på tagudhæng, så de må udføres med et fremspring på max. 50 cm, målt vinkelret på facaden.

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

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Bakkekammen 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

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Torben Kielgast Lauritsen, Vaarstvej 332, 9260 Gistrup

Henvendelsen er behandlet nedenfor.

1. **Indsigelse** fra Torben Kielgast Lauritsen vedrørende bestemmelser om tagudformning.

Svar: **Imødekomet.**



Indsigelsen er imødekommet ved at tilføje ensidig taghældning som en mulig tagform i lokalplanen. Dette skyldes, at intentionen med området er at designe bæredygtig bebyggelse, som kan udnytte passiv solvarme. Yderligere vil den nye bebyggelse blive placeret i yderkanten af Fjellerad på et område, der skrånede væk fra byen og har derfor ikke en direkte arkitektonisk sammenhæng hermed.



Bilag:

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

Pdf. af indsigelse til LP 7-5-101

Kommuneplantillæg 7.010 for boliger ved Hålsvej i Fjellerad