



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.063 og Lokalplan 4-6-107 Boliger, Saltumvej, Smedegård (1. forelæggelse)

2018-058125

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.063.
- forslag til Lokalplan 4-6-107.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Helle Frederiksen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

- Renovering og omdannelse af 12 eksisterende boligblokke med 120 almene boliger (Alabu Bolig)
- Lokalplanforslaget muliggør omdannelse af henholdsvis 7 boligblokke i 2 etager (rækkehuse) og 4 punkthuse op til 5 etager (lejligheder), i alt ca. 150 boliger
- Hovedparten af eksisterende beplantning bevares
- Kommeplanen ændres fra maks. 2 etager/8,5 m til maks. 5 etager/18 m.
- Bebyggelse ligger umiddelbart nord for Planetcentret og langs Astrupstien. Adgang fra Saltumvej. Stistruktur kobler sig på Astrupstien og kommende førerløse busforbindelse.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 9. maj 2019 og byrådet den 27. maj 2019

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-107](#)

[Kommuneplantillæg 4.063 for et område ved Saltumvej](#)

Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Lokalplanområdet består i dag af 12 boligblokke, der er placeret i grønne omgivelser, med fællesaktiviteter og 3 store parkeringsarealer ud mod Saltumvej. Lokalplanen muliggør en omdannelse og revitalisering af det eksisterende område til attraktive, tidssvarende og varierende boligtyper af rækkehus og punkthuse i en fortsat åben og grøn struktur. Området omdannes fra de nuværende 120 boliger til ca. 150 boliger fordelt på 7 stænger med 2 etagers rækkehus, samt 4 punkthuse i 3-5 etager. Boligerne skal placeres helt eller delvist på de eksisterende sokler.

Kommuneplanen giver i dag mulighed for etageboliger på maks. 2 etager og 8,5 meter. Kommuneplantillæg 4.063 foreslår dette ændret til 5 etager, samt maks. 18 meter, som muliggør en blandet bolig- og typologisammensætning.

Lokalplanens indhold

Området opdeles i to delområder. Indenfor delområde A kan der opføres etageboliger i op til 5 etager (punkthuse), hvor de specifikke højder på punkthusene er angivet for de markerede byggefelt. Indenfor delområde B kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger i op til 2 etager. Det eksisterende



fælleshus bevares. Derudover gives der mulighed for at etablere nye fælles faciliteter, såsom værksted, væksthus mv.

Fælles for delområderne skal bebyggelsen udføres i blankt tegl, for at opnå en sammenhæng i arkitekturen. For at bryde skalaen og give hver bebyggelse en egen identitet, skal facaderne fremstå i forskellige nuancer af lyse og dæmpede teglfarver, som ikke må være kontrasterende.

Facaden skal gives en rytme og variation via relieffer i tegl, som er med til at bibringe facaden en særlig stoflighed og karakter. Punkthuse forsynes med altaner og rækkehusene med adgang i terræn.

Omkring punkthusene er der foretaget skyggestudier, som viser, at placeringerne og højderne ikke vil give skyggegener til nabobebyggelser på Skallerupvej.

Planen sikrer, at bebyggelse og beplantning planlægges under hensyntagen til at bevare og forstærke områdets grønne karakter. Området indrettes med ny infrastruktur i form af boligveje med parkering tæt på boligen, samt grønne friarealer langs boligveje. Der etableres en central grønning i centrum af bebyggelsen med fælles aktiviteter, og friholdt af biltrafik, så det bliver et sted, hvor områdets beboere trygt kan færdes til fods.

Vejadgangen til området fastholdes via Saltumvej. Parkeringsforholdene ændres, således der etableres boligveje, der giver mulighed for parkering tæt på boligen. Boliggaderne udformes med mulighed for sideparkering og 90 graders parkering. I området anlægges der 1 parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med ibrugtagning. Derudover udlægges der ½ parkeringsplads pr. bolig til evt. fremtidig brug.

Der etableres stiforbindelser internt i området og til den kommende førerløse busforbindelse mod vest langs Astrupstien og mod nord langs Jerupstien.

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. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen medfører udgifter til grundkapital. Der er i budgettet afsat grundkapital til 30 nye boliger.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.063 for et område ved Saltumvej

Udkast til Lokalplan 4-6-107 Boliger, Saltumvej, Smedegård