



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 8.011 og Lokalplan 8-1-103 Boliger, vest for Tofthøjvej, Storvorde (1. forelæggelse)

2016-069730

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 8.011.
- forslag til Lokalplan 8-1-103.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Planerne omfatter et areal på ca. 23,5 ha. Der kan etableres ca. 160-220 boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området er meget kuperet, hvilket ønskes bevaret. Derfor skal ny bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn. Adgang til området skal ske fra Tofthøjvej/Gadekærvej og Kirkebakken, og den interne infrastruktur opbygges med stamveje, som forgrener sig til boligveje. Herforuden bindes området sammen på tværs i et netværk af stier og grønne områder.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 23. maj 2019 og Byrådet den 17. juni 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 8-1-103](#)

[Kommuneplantillæg 8.011](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planerne er give mulighed for et nyt boligområde med en særlig beliggenhed, hvor de landskabelige og rekreative kvaliteter indarbejdes. Planerne ligger i forlængelse af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod (kommuneplantillæg 8.009), der blev vedtaget i september 2016.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget tilføjer mulighed for vejadgang fra Kirkebakken til kommuneplanramme 8.1.B2.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse med fokus på en disponering, der skal fremhæve de eksisterende landskabstræk og udnytte områdets udsigtskvaliteter.

Lokalplanområdet har flere særlige landskabstræk, som ønskes bevaret. Især det kuperede terræn og en gammel istidsskrænt, der gennemskærer området, er udpeget som særlige kvaliteter. Derfor indeholder planen bestemmelser om terrænregulering og bebyggelsens placering i terrænet.

Bebyggelse kan opføres i 2 etager, maks. 8,50 m højt. Pga. de store terrænspring er det muligt at bygge i forskudte plan eller at udnytte muligheden for parterreplan. Der stilles krav om, at der bygges i mere end ét plan på grunde, hvor terrænforskellen er over 4,00 m fra højeste til laveste punkt. Dette er for at undgå for meget terrasseret og høje støttemure.

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer. Disse søges reduceret fra 300 m til 30 m fra skovbryn hos Miljøstyrelsen. Dette vurderes acceptabelt, da de 30 m sikrer en respektafstand til skovbrynet, så det bl.a. kan bevares som levested for det vilde dyreliv. Desuden er det praksis fra Miljøstyrelsen i lignende sager, at skovbyggelinjen kan reduceres ned til 30 m. For at sikre de 30 m fastlægges lokalplanen en byggelinje til at understøtte dette.

Arkitektonisk stiller lokalplanen krav om, at facader udføres som murværk (blank, pudset eller vandskuret) eller lign. Alternativt i træ hvis bebyggelsen fremstår med en nutidig arkitektur. Tage kan enten være flade, med ensidig taghældning eller som sadeltag med en hældning på maks. 45°. For tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver indenfor hvert delområde.

Lokalplanområdet ligger lige nord for Sejflod Kirke. For at sikre kirkens synlighed fra omgivelserne friholdes et areal nærmest kirken for bebyggelse. Arealet udlægges i stedet som fælles opholdsareal, hvor lokalplanen stiller krav til områdets indhold.

Der er desuden fokus på at skabe et varieret udbud af fælles opholdsarealer, både hvad angår størrelse og indhold. Lokalplanen stiller krav om, at opholdsarealerne tænkes sammen i et system af grønne forbindelser. Dette skal også være med til at sikre gode forbindelser på tværs i området for de bløde trafikanter.

I sammenhæng med de grønne områder stiller lokalplanen krav om, at der etableres et sammenhængende stisystem, der kobles på det eksisterende stinet i Storvorde og Sejflod. Dette skal bl.a. fungere som sikker skolevej. Som en særlig rekreativ forbindelse skal der etableres en sti langs toppen af skrænten.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra Tofthøjvej og Kirkebakken. Internt i området opbygges infrastrukturen med 2 overordnede stamveje, hvorfra trafikken kan fordeles til boligvejene. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejenes bredde og udtryk.

Grundet det kuperede terræn skal der være fokus på at sikre gode løsninger for regnvandshåndtering. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om udformning og placering af LAR-løsninger.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Tofthøjvej/Gadekærsvvej og Kirkebakken. Fra Tofthøjvej/Gadekærsvvej sker adgang via en ny boligvej, som får navnet Kildebækvej. Fra Kirkebakken sker adgang via en ny boligvej, som får navnet Sejflodgårdsvej.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.



Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 40-07-06 For et område i den vestlige del af Sejlflod til erhverv, detailhandel og boligformål. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 8-1-103 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af udvidelse af Kirkebakken. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

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

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejerne imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejerne fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 8.011 Område vest for Tofthøjvej, Storvorde

Udkast til Lokalplan 8-1-103 Boliger, vest for Tofthøjvej, Storvorde

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg