



**Punkt 16.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 8.011 og Lokalplan 8-1-103 Boliger, vest for Toft højvej, Storvorde (2. forelæggelse)**

2016-069730

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 8.011 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 8-1-103 med nedenstående ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

Da det har vist sig, at skoven vest for lokalplanområdet ikke er stor nok til at afkaste skovbyggelinjer, fjernes redegørende tekst og bestemmelser med relation hertil.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Anden lovgivning" fjernes tekst om skovbyggelinjen, da det har vist sig, at skoven ikke er stor nok til at afkaste skovbyggelinje.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.3 slettes: "Langs skov mod vest fastlægges en byggelinje 30,00 m fra skovbrynet. Bebyggelse skal placeres i eller bag byggelinjen."

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 fjernes byggelinjen op mod skoven mod vest.

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.

Helle Frederiksen og Ole Risager var fraværende.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Lars Peter Frisk og Helle Frederiksen var fraværende.*



## 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 Toftøjvej/Gadekærsvej 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

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 7. februar 2019 (punkt 4)

Magistratens møde 11. februar 2019 (punkt 4)

Byrådets møde 25. februar 2019 (punkt 4).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 1. marts til og med 26. april 2019.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 8-1-103](#)

[Kommuneplantillæg 8.011](#)

## Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Formålet med planerne er at 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 terrassering og høje støttemure.

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 Sejfflod 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 Sejfflod. 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.

### **Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 40-07-06 For et område i den vestlige del af Sejfflod 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.

### **Navngivning af ny vej**

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget, at boligvejen med vejadgang fra Tofthøjvej/Gadekærvej får navnet Kildebækhøj, mens boligvejen med vejadgang fra Kirkebakken får navnet Sejfflodgårdsvej.

### **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 indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af Kirkebakken.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejeren, jf. bilag.

### **Miljøvurdering af planer**

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

### **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.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Miljøstyrelsen
2. Robert Johannes Olesen, Gadekærsvej 4, 9280 Storvorde
3. Storvorde-Sejflod Samråd
4. Hans Henrik Winther Nielsen, Rødagere 6, 9280 Storvorde
5. Anne-Mette Hjalager på vegne af Familien Hjalager
6. Romdrup Klarup Samråd
7. Claus Johannsen på vegne af Sejflod Kirke
8. Storvorde Sejflod Boldklub, Toftvej 45, 9280 Storvorde.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Miljøstyrelsen om konsekvenser af rammeændringer i forhold til udpegning af økologisk forbindelse.

Svar: **Taget til efterretning.**

Den økologiske forbindelse blev ændret i forbindelse med godkendelse af byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod (kommuneplantillæg 8.009, der blev vedtaget i september 2016). Der er uoverensstemmelse med Plandata.dk, som rettes.

**2. Indsigelse** fra Robert Johannes Olesen vedrørende sikring af natur- og kulturkvaliteter samt trafikforhold.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Indsigt og udsigt i forbindelse med Sejflod Kirke er sikret i lokalplanen. Der har været dialog med de kirkelige myndigheder i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Gravhøjene og kalkgravene ligger udenfor lokalplanområdet. Fredningen af området med sjældne blomster er sikret i lokalplanen, og området må derfor ikke bebygges.

Det er vurderet, at trafikken fra lokalplanområdet vil blive afviklet fornuftigt, så rent kapacitetsmæssigt er det ikke noget problem. Der er mindre gode oversigtsforhold ved tilkørsel fra Kirkebakken til Gadekærsvej, men 40 km zonen opvejer for dette.

**3 a. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende trafikbetjening af perspektivområde.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Perspektivområdet sikrer udvidelsesmulighed for fritidsfunktioner og offentlige funktioner (skole, hal, institutioner, parkering etc.). Disse fremtidige funktioner skal trafikbetjenes fra egen grund. Der skal ikke mere trafik end højst nødvendigt gennem det nye boligområde pga. terrænet.

Et kommende boligområde i den vestlige del af perspektivområdet kan få vejadgang andre steder fra, eksempelvis fra Markvej hvor man vil komme ind fra nord uden at skulle gennem byen. Det vil kræve meget afgravning at få en vej direkte op gennem lokalplanområdet gående fra øst mod vest i den nordligste del, da terrænet er meget skrånende, hvorimod man kan arbejde med terrænet ved at ankomme fra nord. Alternativt kan man se på en adgang via Hassinghave.

**3 b. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende stiforbindelser og grønne områder.

Svar: **Taget til efterretning.**



Der er i lokalplanen arbejdet med at skabe en sikker skolevej gennem området. Der er desuden sikret forbindelser til grønne områder internt såvel som eksternt, og det er muligt at komme op til skoven mod vest via lokalplanområdet. Yderligere skal der laves en rekreativ sti langs skrænten, som kan bruges af hele byen.

**3 c. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende drikkevandsbeskyttelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanområdet ligger udenfor Område med Særlig Drikkevandsinteresse (OSD-område). Det er ikke muligt at forbyde brug af pesticider i en lokalplan, da man ikke kan adfærdsregulere.

**3 d. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende skovbyggelinjen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Skovbyggelinjen er fjernet, idet den var fejlregistreret. Skoven var ikke stor nok til at afkaste skovbyggelinje.

**3 e. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende bebyggelsens omfang og udseende.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Illustrationsplanen er udarbejdet som et realistisk billede på en fremtidig udbygning af området, men den er kun vejledende.

Fokus i denne lokalplan har været at sikre bebyggelsens indpasning i terrænet. Det er ikke et område for typehuse. Dermed vil det være individuelle bebyggelser, der præger området, hvilket også kan være en kvalitet.

Angående materialer stiller lokalplanen krav om, at facader skal udføres som murværk (blank, pudset eller vandskuret). Derved er der sikret en rød tråd i bebyggelsen med mulighed for variation. Det har ikke været intentionen med planen at skabe et fuldstændigt ensartet område.

**3 f. Indsigelse** fra Familien Hjalager vedrørende kommunens overordnede planlægning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Planen er udarbejdet i overensstemmelse med den kommuneplanramme, der var et af resultaterne af arbejdet med byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod. Byudviklingsplanen er udarbejdet i samarbejde med borgerne og sikrer helhed og sammenhæng i byerne.

**4. Indsigelse** fra Hans Henrik Nielsen vedrørende økologiske forbindelser og arealfredning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Som beskrevet under indsigelse 1 er den økologiske forbindelse blevet ændret i forbindelse med proces for byudviklingsplanen Storvorde/Sejflod (kommuneplantillæg 8.009, der blev vedtaget i september 2016).

Lokalplanen har ikke flyttet det fredede areal, hvor der er registreret Stor Gyvelkvæler.

**5 a. Indsigelse** fra Storvorde-Sejflod Samråd vedrørende trafikforhold.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Som beskrevet under indsigelse 2 vil trafikken på Tofthøjvej/Gadekærsvej blive afviklet fornuftigt. I den nordlige ende er forskydningen af adgangsvejen til boligområdet i forhold til vejen ned til boldklubben, samt



40 km/t hastighedszonen, med til at understøtte trafikafviklingen. En rundkørsel er altså ikke kapacitetsmæssigt understøttet og vil optage meget areal.

I den sydlige ende er der mindre gode oversigtsforhold ved tilkørsel fra Kirkebakken til Gadekærvej, men 40 km/t hastighedszonen opvejer for dette.

**5 b. Indsigelse** fra Storvorde-Sejflod Samråd vedrørende udvikling af perspektivområde

Svar: **Delvis imødekommet.**

Fremtidig udvikling af byen med skole, hal, fritidsfunktioner, flere p-pladser etc. er sikret gennem byudviklingsplanen, hvor området vest for skolen blev udlagt til perspektivområde. Angående trafikbetjening af dette område henvises til svar til indsigelse 3 a.

Den omtalte omfartsvej vest om Storvorde blev afvist i forbindelse med arbejdet med byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod. Der er ikke nok kritisk masse til denne – behovet står altså ikke mål med investeringen.

**5 c. Indsigelse** fra Storvorde-Sejflod Samråd vedrørende grønne kvaliteter og sammenhænge.

Svar: **Taget til efterretning.**

Forbindelser til grønne områder er sikret internt såvel som eksternt, og det er muligt at komme op til skoven mod vest via lokalplanområdet. Der er desuden en rekreativ sti langs skrænten, som kan bruges af hele byen.

Lokalplanen sikrer de kommende nye borgere mulighed for medbestemmelse. Vi sætter rammerne for grønne områder, udearealer, forbindelser mv., men der er vis frihed til, at de kommende beboere kan indrette deres grund, som de ønsker.

Skovrejsning ligger udenfor lokalplanen.

**6. Indsigelse** fra Romdrup Klarup Samråd vedrørende trafikforhold.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Som beskrevet under svar til indsigelse 5 b blev en omfartsvej med en eventuel forlængelse ud til Egnspanvej afvist i arbejdet med byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod, idet behovet ikke står mål med investeringen. Det kan dog nævnes, at man er opmærksom på problematikken i forbindelse med trafikafvikling ved Klarup og Storvorde, og derfor sendes forslag til etablering af rundkørsler ved Egensevej/Svinetruget samt Klarupvej/Storvordevej/Svinetruget med til de kommende budgetforhandlinger.

**7. Indsigelse** fra Claus Johannsen (Sejflod Kirke) vedrørende ændret vejforløb på Kirkebakken

Svar: **Ikke imødekommet.**

Udbygningsaftalen indeholder et nyt sandfang, som skal håndtere alt grus, der føres med smeltevand eller regnskyl.

Det er dokumenteret med kørekurver, at landbrugsmaskiner godt kan anvende det nye vejforløb. Hjørner forstærkes med stabilgrus for at sikre dette.

**9. Indsigelse** fra Storvorde Sejflod Boldklub vedrørende vejadgang fra Toftthøjvej/Gadecærvej

Svar: **Ikke imødekommet.**



Som beskrevet under indsigelse 5 a er en rundkørsel ved Tofthøjvej/Vigen ikke kapacitetsmæssigt understøttet. Forskydningen af adgangsvejen til boligområdet ift. vejen ned til boldklubben, samt 40 km/t hastighedszonen, er med til at understøtte trafikafviklingen.





Bilag:

Kommuneplantillæg 8.011 Område vest for Tofthøjvej, Storvorde

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

Samlet pdf af bemærkninger - LP 8-1-103, Tofthøjvej, Storvorde

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Bilag 1 til udbygningsaftale - Notat tilslutning kirkebakken\_REV1

Bilag 2 til udbygningsaftale - Skitse vejadgang fra Kirkebakken Bilag 1\_REV1