



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 7-1-111 Boliger, Klarupvej, Klarup (2. forelæggelse)

2018-003608

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 7-1-111 endeligt uden ændringer.

Ole Risager kan **ikke anbefale**, da Dansk Folkeparti ikke kan stå inde for den byudvikling, som sker i Klarup. Byen er ikke gearet til det. Det er f.eks. infrastruktur, skoler, børnehaver og dagpleje. Men der flytter også borgere til byen, som allerede har børn, som skal benytte disse ting, straks der flyttes dertil.

Per Clausen kan **ikke anbefale**.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Lasse P. N. Olsen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Beslutning:

For stemte 27. Imod stemte 4 (Enhedslisten og Dansk Folkeparti).

Indstillingen var herefter godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen er en opfølgning på Byudviklingsplanen for Klarup, og omfatter et areal på ca. 9,5 hektar. Der kan etableres 44 parcelhusgrunde i den østlige del af området og op til 8.000 m² tæt/lav og etageboliger i den vestlige del. På arealet mellem Klarup Banesti og Egensevej etableres støjvold i form af en grøn landskabskile. Udbygningen af området bygger på den eksisterende infrastruktur med vejadgang fra Klarupvej og interne stiforbindelser, der har sammenhæng med eksisterende stiforbindelser i området.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 9. maj 2019 (punkt 4)

Magistratens møde 20. maj 2019 (punkt 7)

Byrådets møde 27. maj 2019 (punkt 11).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 29. maj til og med 27. juni 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-111](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et blandet boligområde mellem Klarupvej og Egensevej i den nordøstlige afgrænsning af Klarup.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere tæt/lav og/eller etagebebyggelse i op til 2 etager i den vestlige del af området, mens der i den østlige del af området kan etableres åben-lav parcelhusbebyggelse.

Den vestlige bebyggelse etableres som tre klynger, der hver især centrerer sig om et fælles torv med forskellige funktioner, og indrettet efter principperne i "shared space". Desuden er der her et centralt fællesareal mellem klyngerne. Området til åben-lav boliger mod øst indrettes med en grøn stiforbindelse på tværs af området, der skaber forbindelse til fællesarealet mod nordøst. I tilknytning hertil etableres også område til regnvandshåndtering.

For at sikre området mod trafikstøjen fra Egensevej, skal der etableres en støjvold på arealet mellem Egensevej og Klarup Banesti. Støjvolden udformes som en grøn landskabskile, med en beplantet vold med mulighed for at indrette rekreative elementer i form af sidde- og aktivitetspladser på sydsiden mod Klarup



Banesti. Den grønne landskabskile skal også udgøre den nordlige afgrænsning af Klarup mod det åbne land.

Hele området vejbetjenes ad én vejadgang fra Klarupvej. Klarup Banesti går gennem området, og danner god og sikker forbindelse mod både øst og vest. Internt i området skal der etableres stiforbindelser, der sikrer let adgang til friarealer mv.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Klaruphave som nyt vejnavn.

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 ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejeren 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. Per Merrild, 9270 Klarup
2. Banedanmark
3. Birthe Christensen, Kalenderparken 40, 9270 Klarup
4. Margrethe Dahl, Klarupvej 1, 9270 Klarup
5. Romdrup Klarup Samråd
6. Bruno Pallesen, Kalenderparken 42, 9270 Klarup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Per Merrild vedrørende højt byggeri og vold mod Egensevej

Der gøres indsigelse mod højt byggeri i hele området, da det vil forringe salgspriser i Kalenderparken. Desuden giver det ingen mening med den vold, der skal laves ud mod Egensevej, da det vil give indtryk af et ghetto-område.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Byggemulighederne i området er fastsat, så de er de samme som i både boligområdet mod vest samt i hele det store boligområde syd for Klarupvej. Alle stederne kan der bygges i op til to etager i 8,5 meters højde. Højden svarer til den generelle højde, der er fastsat i bygningsreglementet, for almindelige boligområder.

Støjtolden mod Egensevej er nødvendig, hvis området skal anvendes til boliger. Der er arbejdet med udformning og udtryk af støjtolden, så den bliver noget mere end en støjtold. På nordsiden vil den fremstå som en grøn afgrænsning af Klarup, mens den på sydsiden vil få en rekreativ funktion i tilknytning til Klarup Banesti og udstykningerne syd herfor. Idéen er således at støjtolden, ud over at nedbringe trafikstøjen tilføjer området yderligere rekreative kvaliteter.

2. Orientering fra Banedanmark om at de ikke har bemærkninger til planforslaget.

Svar: **Taget til efterretning.**

3. Bemærkning fra Birthe Christensen vedrørende skole og trafik



Skolen mangler at følge med i forhold til alle de boliger, der bliver bygget i Klarup. Desuden skal der gøres noget ved krydset Svinetruget/Klarupvej, da der er stort pres på i forvejen – også med trafikken fra Storvorde.

Svar: **Delvis imødekommet.**

I forhold til Klarup skole er der på de kommende års budgetter afsat midler til en udvidelse af skolen, så der fremadrettet sikres den fornødne kapacitet på skolen.

Trafikalt er der kapacitetsproblemer i krydsene Svinetruget/Klarupvej og krydset ved Egensevej, som følge af de nye udstykninger i Klarup og Storvorde. En ændret udformning i form af rundkørsler vil kunne løse kapacitetsproblemerne og forbedre trafiksikkerheden. Projektet indgår som en del af kommunens mobilitetsplan og de er med til de kommende budgetforhandlinger.

4a. Bemærkning fra Margrethe Dahl vedrørende de trafikale forhold

Det bør gøres attraktivt at benytte den østlige adgang fra Egensevej til Klarup, hvilket kan gøres ved at udforme krydset Egensevej/Svinetruget som Klarupvejs udmunding i Egensevej. Der er større fremkommelighed og trafiksikkerhed. Herudover bør krydset Klarupvej/Svinetruget sikres, da der er sket en del uheld de seneste 5 år.

Byzone bør rykkes ud til Svinetruget, så den nye vejtilslutning, busstoppested og Tværgade bliver omfattet. Der kunne evt. etableres chikaner på Klarupvej som i Storvorde, så hastigheden (og dermed støjniveauet) dæmpes.

Kommer der en sikker krydsning ved det nye område eller skal det ske via banestien og Labyrinten som i dag? I så fald bør der etableres en mere sikker løsning end i dag.

Bliver der etableret en sikker stikrydsning på Egensevej ved Klarupgård?

Svar: **Delvis imødekommet.**

Der er kapacitetsproblemer i krydsene Svinetruget/Klarupvej og krydset ved Egensevej, som følge af de nye udstykninger i Klarup og Storvorde. En ændret udformning i form af rundkørsler vil kunne løse kapacitetsproblemerne og forbedre trafiksikkerheden. Projektet indgår som en del af kommunens mobilitetsplan og de er med til de kommende budgetforhandlinger.

Der etableres ikke nye anlæg til at krydse Klarupvej, hvorfor det er de eksisterende muligheder, der også fremadrettet benyttes. Men i forbindelse med udstykningen vil fortovet på den nordlige side af Klarupvej blive forlænget frem til den nye adgangsvej til området. Ligeledes vil der blive etableret stiforbindelse fra udstykningen og til stoppestedet i den østlige del af Klarupvej.

Byzonetavlen bliver flyttet til den østlige side af overkørslen til det nye område, og hastighedstavlen med 70 bliver ligeledes rykket. Derfor skulle hastigheden gerne sænkes lidt. Der er foretaget hastighedsmålinger på Klarupvej i 2017 og i 2015, hvor gennemsnitshastigheden var på henholdsvis 50,7 km/t og 48,1 km/t. Blandt andet ud fra disse tal er det vurderet, at andre veje trænger mere til hastighedsdæmpende foranstaltninger end denne strækning. Der forventes således ikke etableret chikaner eller lignede på Klarupvej.

Baggrunden for at give mulighed for en krydsning af støjvolden og Egensevej frem mod Klarupgård er, at der er fastsat en rekreativ stiforbindelse i kommuneplanen, som skal forbinde Klarupområdet med Limfjordsområdet nord for Klarupgård. Herudover vil der fra krydsningen af volden være en visuel forbindelse mellem byen og Klarupgård, hvilket kulturelt er et væsentligt spor at bevare i området. Men der etableres ikke nogen sikker krydsning af Egensevej på stedet.

4b. Bemærkning fra Margrethe Dahl vedrørende rækkefølgeplanlægning



I byudviklingsplanen Romdrup/Klarup står der: "I respekt for kystnærhedszonen skal de på kortet viste områder 1, 4, 5, 6, og 7 være udnyttet og omdannelsen af område 3 være påbegyndt (ikke fuldført) inden område 2 kan bringes i spil.

Mener ikke område 1, 4, 5, 6, og 7 er udnyttet endnu, og forventer derfor at område 2 (lokalplanområdet) ikke startes op før disse kriterier er opfyldt.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Tanken med rækkefølgeplanlægning er at sikre, om der er områder i en by, der skal sættes i spil før andre områder. I Klarup er der de senere år udarbejdet lokalplaner for alle de nævnte områder – på nær område 7, området ved den gamle tankstation, hvor der er igangværende erhvervsaktiviteter, og dermed ikke et ønske fra ejeren om en omdannelse fra erhverv til bolig. Område 1 - lokalplan 7-1-107 Sønderhaven, område 3 – lokalplan 7-1-108 Klarup Beton, område 4 og 5 – lokalplan 7-1-110 Lodsholmvej og område 6 – lokalplan 7-1-103 Klarupvej.

Lokalplanlægning medfører ikke handlepligt. Det vil sige, at selv om der er udarbejdet en lokalplan, er der ikke noget krav om at udnytte den. Derfor kan der ikke sættes tid på, hvornår en lokalplan bliver udnyttet eller skal være udnyttet. Men for de områder, hvor der er en lokalplan, er grundlaget der for at etablere bebyggelse efter planens bestemmelser. På den baggrund er det vurderingen, at det ud fra rækkefølgeplanlægningen er OK at udarbejde en lokalplan for område 2 og dermed åbne mulighed for en udnyttelse af området.

4c. Bemærkning fra Margrethe Dahl vedrørende støjvold

Den store støjvold er en meget bombastisk foranstaltning, der hindrer udsyn til Klarupgård og den omliggende natur og glimt af fjorden. Klarupgård bliver afskåret fra den by, den historisk hører sammen med.

Svar: **Taget til efterretning.**

Støjvolden er et stort anlæg, som er nødvendigt i forhold til trafikstøjen. Anlægget er dimensioneret, så det ikke er større end det er nødvendigt, hvorfor højden falder fra vest mod øst.

Se endvidere svar på bemærkning 1 og sidste afsnit i 4a.

5a. Indsigelse fra Romdrup Klarup Samråd vedrørende ibrugtagning og udnyttelse af området

Er uforstående overfor timingen af lokalplanen, da der af Byudviklingsplanen for Romdrup og Klarup tydeligt fremgår en rækkefølge for, hvornår de forskellige områder for nye boliger kan bringes i spil.

Det forventes, at man ikke påbegynder udnyttelsen af lokalplanens område før de øvrige områder enten er udnyttede eller i færd med at blive det. Dette af respekt for de eksisterende planer for byen og kystnærhedszonen, men især for at den understøttende infrastruktur (veje, institutioner) kan være klar til det øgede pres fra væksten af indbyggere som følge af nærværende lokalplan.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar på bemærkning 4b.

5b. Indsigelse fra Romdrup Klarup Samråd vedrørende trafikafvikling og trafiksikkerhed

Udviklingen af lokalplanens område vil medføre et øget pres på byen generelt, og særligt i det nære område, hvor krydset Klarupvej/Svinetruget/Storvordevej allerede på nuværende tidspunkt er registreret som en "sort plet" af myndighederne. Samrådet er bekendt med, at der i de kommende års budgetter er planlagt prioritering af midler til at afhjælpe dette i form af en rundkørsel. Det er positivt, men i takt med at presset øges, ikke mindst qua denne lokalplan, kan Klarup ikke vente til 2021 med at afhjælpe de trafikale problemer i krydset. Samrådet ønsker derfor, at anlægget fremskyndes til snarest muligt, eller at udviklingen af lokalplanens område udskydes til den trafikale situation i krydset er løst.



Samrådet mener desuden, at såfremt lokalplanområdet udvikles, så bør strækningen mellem Decembervej og Svinetruget i højere grad end nu afspejle, at den er indenfor byzonen. Det vil sige fortove, gadebelysning mv. minimum frem til busstoppestedet på den nordlige side af Klarupvej.

Det er tydeligt for Samrådet, at der generelt er behov for at opprioritere trafikikkerheden og trygheden på Klarupvej fra Labyrinten til Svinetruget i form af fartdæmpende tiltag som f.eks. bump (40 km/t), chikaner (som i Storvorde) eller lignende. Dette bør udføres inden lokalplanområdet udvikles.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Se svar på bemærkning 4a

5c. Indsigelse fra Romdrup Klarup Samråd vedrørende øget pres på byens institutioner

En udnyttelse af lokalplanen vil medføre øget pres på byens institutioner – daginstitutioner, skole og fritidsfaciliteter. Samrådet har med glæde noteret sig, at der er afsat midler til udbygning af skolen samt "planlægningsmidler" til udvidelse af halkapaciteten. Men i forhold en daginstitution svæver det hen i det uvisse, hvor sådan en skal placeres.

Det er Samrådets holdning, at udnyttelse af boligområderne i lokalplanen udskydes til den institutionelle infrastruktur, som skal understøtte væksten, er klar til at håndtere det øgede pres. Alternativt at der afsættes midler til en hurtigere udbygning.

Svar: **Delvis imødekommet.**

I forhold til Klarup skole er der på de kommende års budgetter afsat midler til en udvidelse af skolen, så der fremadrettet sikres den fornødne kapacitet på skolen.

Generelt er der fokus på befolkningsudviklingen i den enkelte byer, så det sikres, at der er den fornødne kapacitet i de forskellige typer institutioner. Status er, at der ikke er konkrete planer eller udpeget en konkret placering til en fremtidig daginstitution i Klarup. Men på sigt vil behovet være der, så der vil blive arbejdet med det fremadrettet.

5d. Indsigelse fra Romdrup Klarup Samråd vedrørende rekreative områder, støjvold og adgangsforhold

Det rekreative område ved støjvolden længst mod vest vil have en positiv indvirkning på lokalplanområdet og de nærliggende områder, der savner gode rekreative muligheder for ophold. Det bør i planen gøres mere eksplicit, at det rekreative område forventes anlagt i delområde C1, og at det angives, at der skal være offentlig adgang for andre end områdets beboere, samt at der er mulighed for ophold. Dette gør sig ligeledes gældende for opholdsområdet med trapper i delområde C2, der bør indskrives som en obligatorisk del af området. Endelig er det mærkværdigt, at område C3 og det større trekantede område mod øst ikke fremstår udnyttet - ikke engang som rekreativt område, som projektudvikleren ellers tidligere har sagt. Begge områder fremstår som oplagte muligheder for rekreative arealer, og udnyttelsen bør være mere eksplicit i lokalplanen.

På planens bilag 4 angives, at der er mulighed for at opholde sig på den side af støjvolden, der vender ud mod Egensevej. Endvidere angives en sti gennem delområde C1 mellem boligområderne og Egensevej. Det er Samrådets klare holdning, at enhver "blød" trafik på Egensevej i videst mulige omfang bør undgås. Både i form af en krydsning mod Klarupgård, og ikke mindst i form af plads som muliggør gående trafik langs Egensevej.

Samrådet stiller spørgsmålstejn ved, om det er hensigtsmæssigt med kun én adgangsvej til området. Man kunne overveje en overkørsel mod sydøst også.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Områderne C1 og C2 er udlagt til en anvendelse som grønne friarealer. De indgår som en del af den kommende udstyknings friarealer, og vil derfor være koblet sammen med udstykningen i forhold til f.eks. den daglige drift. Det vil derfor ikke blive defineret som offentlige friarealer i den forstand. Men med den centrale



placering i forhold til Banestien, vil deres funktion i praksis komme de omkringliggende områder og byen til gavn. Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres opholdsareal i området C1, samt at der skal etableres mindst én opholdsniche med opholds- og sidde muligheder i område C2. Område C3 er udlagt til et regnvandsbassin, der kommer til at håndtere overfladevandet fra lokalplanens område. Regnvandsbassinet kommer til fysisk at ligge sammen med det rekreative opholdsareal i område B. Det større trekantede areal mod øst ligger på den modsatte side af det rørlagte vandløb, der udgør lokalplanens afgrænsning mod øst. Tidligt i planprocessen var arealet en del af lokalplanområdet. Men da der var tekniske udfordringer i forhold til det rørlagte vandløb, blev afgrænsningen justeret. Området er således ikke med i lokalplanområdet, hvorfor det ikke reguleres i lokalplanen.

Baggrunden for at give mulighed for en krydsning af støjvolden og Egensevej frem mod Klarupgård er, at der er fastsat en rekreativ stiforbindelse i kommuneplanen, som skal forbinde Klarupområdet med Limfjordsområdet nord for Klarupgård. Herudover vil der fra krydsningen af volden være en visuel forbindelse mellem byen og Klarupgård, hvilket kulturelt er et væsentligt spor at bevare i området. Men der etableres ikke nogen sikker krydsning af Egensevej på stedet. Stien vil forløbe hen over støjvolden, men der vil ikke være mulighed for at gå langs Egensevej. Her vil støjvolden og den kommende beplantning bruge arealet. Det er udelukkende, hvis man ønsker at komme ad stiforbindelsen mod Klarupgård og Limfjorden, at det vil være aktuelt at krydse Egensevej.

I forhold til antallet af adgangsveje til området er det af særligt trafiksikkerhedsmæssige grunde vurderet, at én overkørsel til Klarupvej vil være den mest hensigtsmæssige løsning.

6. Indsigelse fra Bruno Pallesen vedrørende udstykninger, institutioner og infrastruktur

Der er ved at ske en eksplosion med udstykninger i det lille samfund. Klarup er slet ikke gearret til denne udstykning. Det presser institutionerne, og der er ikke plads til flere skolesøgende børn på Klarup skole. Vejnettet er allerede belastet, og hvis der kommer flere boliger uden at ændre infrastrukturen, vil det give mange problemer i Klarup.

Hvis det er muligt, bør udstykningen slettes eller udskydes. Eller også kan området blive til en grøn oase med aktiviteter for byens unge og ældre.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Se besvarelse på bemærkning 3, 4a, 5b og 5c.



Bilag:

7-1-111 til offentlig høring

LP 7-1-111 - Samlet pdf af indsigelser - Boliger, Klarupvej, Klarup