



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 8-1-104 Boliger, Rødageren, Storvorde (1. forelæggelse)

2015-054820

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 8-1-104.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Anna Kirsten Olesen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6 ha. Der kan etableres 34 parcelhusgrunde i den vestlige del af området og 10-12 tæt-lav boliger i den østlige del. Området vejforsynes fra Vandværksvej, Rødhøjvej og Rødageren, og der etableres forbindelse til byens eksisterende stinet ved ny sti samt fortov og cykelsti.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 23. januar 2020 og byrådet den 10. februar 2020.

Link til digital plan

[Lokalplan 8-1-104](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er etablering af et attraktivt boligområde i den nordlige del af Storvorde. Lokalplanen er en opfølgning på Byudviklingsplanen for Storvorde og Sejlflod.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et nyt boligområde med et varieret udbud af boligtyper. Der etableres 34 åben-lav boliger og 10-12 tæt-lav boliger i området.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Storvorde ud til Vandværksvej og Rødageren. Lokalplanområdet er et rekreativt skrånende areal. Den østlige halvdel er forholdsvist fladt, hvorefter terrænet stiger mod vest. Terrænstigningen er ca. 20 m. Lokalplanområdet har udsigt mod Limfjordslandskabet.

Lokalplanen er inddelt i 6 delområder. Delområde A, længst mod øst, er et mindre boligområde med tæt-lav boliger. Delområderne B1, B2 og B3 mod vest er udlagt til åben-lav boliger. Delområde C er udlagt til rekreativt område. Delområde D er udlagt til tekniske anlæg i form af eksisterende veje.

I forbindelse med etablering af det nye boligområde forlænges Rødhøjvej fra Rødageren til Vandværksvej, og der skabes en sammenhængende vejforbindelse fra Vandværksvej og ind gennem Storvorde by.

Umiddelbart øst for Rødhøjvej spærres Rødageren for gennemgående færdsel, så der ikke dannes et nyt firbenet kryds ved Rødhøjvej og Rødageren, hvilket ville være uhensigtsmæssigt af trafikikkerhedsmæssige årsager. Den østlige del af Rødageren vil fremover være en del af Vandværksvej.

Delområde A får vejadgang fra den østlige del af Rødageren/Vandværksvej. Delområde B2, B3 og en mindre del af delområde B1 får vejadgang fra Rødhøjvejs forlængelse. Hovedparten af delområde B1 får vejadgang fra to stikveje fra Rødagerens vestlige del. Disse veje anlægges parallelt med højdekurverne for at undgå stejle stigninger på vejene.

Lokalplanen indeholder differentierede bestemmelser om etageantal. I delområde B1 skal bebyggelse opføres i mere end ét plan for at udnytte det skrånende terræn og i maks. 2 plan. I delområde B2 er terrænet mere fladt, og her kan bebyggelse opføres i op til 2 etager. I delområde B3 og A kan bebyggelse opføres i op til 1 etage grundet støj fra Vandværksvej og Rødhøjvej.

Bebyggelsen skal opføres med facader i blank, pudset eller vandskuret teglstensmur, skifer eller træ. Tage skal udføres enten som asymmetrisk eller symmetrisk sadeltag med en hældning på 15-45 grader. Bebyggelsen i delområde A skal være ensartet med hensyn til form, materialer og farver.

Der udlægges areal til fælles opholdsareal i delområde A, og hele delområde C udlægges som rekreativt område med legeplads, udsigtspunkt mv. Én af vendepladserne i delområde B1 skal udformes, så der er mulighed for dobbeltudnyttelse til f.eks. boldspil og leg.

Der etableres én sti i delområde C, der skaber forbindelse til boligvejene i lokalplanområdet, til Rødageren og til den grønne kile vest for Storvorde.

For at danne en grøn sammenhængende kant mod det åbne land mod nord og vest skal der her etableres et beplantningsbælte med mindre buske og enkeltstående træer. Beplantningen skal ikke være høj og tæt, da det skal være muligt at se igennem mod det åbne land og Limfjorden. Der etableres alene buske i beplantningen langs lokalplanområdets hjørne mod nordvest for at sikre "kigget" mod Limfjorden fra Rødageren vest for lokalplanområdet.

Den østlige del af lokalplanområdet grænser op til Vandværksvej og Rødhøjvejs forlængelse og påvirkes således af vejstøj. Med henblik på at sikre at gældende støjgrænser overholdes, fastlægger lokalplanen støjbyggelinjer mod disse veje samt begrænser bebyggelse i delområde A og B3 til kun 1 etage.

På arealet nærmest Vandværksvej etableres regnvandsbassin. Bassinet udformes med en sø-lignende karakter.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra forlængelse af Vandværksvej, Rødhøjvej og Rødageren. Vejforlængelserne fastholder navnene Vandværksvej, Rødhøjvej og Rødageren.



I den vestlige del af lokalplanområdet etableres en ny sti, der navngives Rødagerstien. Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

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 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

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 8-1-104 (1. forelæggelse)