



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.028 og Lokalplan 6-6-105 Restrup Kærvej, St. Restrup, Landområde Sydvest (1. forelæggelse)

2019-006544

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 6.028.
- forslag til Lokalplan 6-6-105.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at ny vej inden for lokalplanområdet navngives Restrup Fælled.

Beslutning:

Indstillingens 1. "at" anbefales.

Indstillingens 2. "at" godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5 hektar. Vest for Restrup Kærvej - i området der udgør Restrup Fælled – kan der etableres maksimalt 4.000 m² boligareal med mulighed for både tæt/lav og åben/lav boliger. Et bærende princip i området er de åbne og grønne strukturer, samt et stort fokus på fælles faciliteter for områdets beboere og resten af St. Restrup. Ud over Restrup Fælled er der mulighed for at etablere en bolig vest for Restrup Kærvej og 3-4 boliger øst herfor.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 24. maj 2018 (punkt 10).

Fordebatten var i perioden 30. maj - 27. juni 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 8. november 2018 (punkt 9).

Forventet endelig godkendelse

Planerne forventes godkendt i byrådet i maj 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-6-105](#)

[Kommuneplantillæg 6.028](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for en udvidelse af St. Restrup. Både med mulighed for nye boliger og med fokus på fællesskab og funktioner for området og hele St. Restrup.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 6.028 er udarbejdet for at udvide landsbyafgrænsningen af St. Restrup med udlæg af et nyt rammeområde 6.6.L7 St. Restrup ved Restrup Kærvej. I det nye rammeområde er der mulighed for at bygge åben/lav og tæt/lav bebyggelse med bebyggelsesprocenter på henholdsvis 30 og 40. Tillægget redegør desuden for områdets beliggenhed som en del af et særligt værdifuldt landskab og kulturmiljøet omkring St. Restrup Herregård.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at realisere projektet Restrup Fælled, der er et område med forskellige boligtyper, hvor et af de helt centrale elementer er fællesskabet og fællesfaciliteter. Ikke kun for beboerne i lokalplanområdet, men til gavn for hele St. Restrup.



Udbygningen af området skal ske under hensyntagen til en beliggenhed i et særligt værdifuldt landskab og kulturmiljøet omkring St. Restrup Herregård. Dels i forhold til at sikre og udbygge de grønne strukturer og sammenhængen til omgivelserne, dels i forhold til områdets disponering og samspil med landsbystrukturen langs Nibevej og Restrup Kærvej.

Langs Restrup Kærvej placeres den tæt/lave bebyggelse, der etableres som en gårdstruktur omkring et torv. Den tæt/lave bebyggelse placeres i tilknytning til et nyt gadekær, der ligeledes skal fungere som regnvandsbassin for området. Vest herfor placeres de fritliggende boliger i en mere åben og grøn struktur "på fælled", hvor der kun er mulighed for små private friarealer – primært terrasse i tilknytning til boligerne. I områderne mellem boligerne kan der etableres fælles friarealer, -faciliteter og -funktioner. Disse vil dog primært være placeret dels i tilknytning til gadekæret og dels længst mod vest og det åbne land. Det er fælles funktioner som lade, staklade, køkkenhaver, marklodder mv. – funktioner der tænkes til gavn for hele byen.

I området Restrup Fælled kan der maksimalt etableres 4.000 m² boligareal med mulighed for både tæt/lav og åben/lav boliger. Hertil kommer muligheden for at etablere én bolig på en selvstændig matrikel vest for Restrup Kærvej samt 3-4 boliger i området øst for vejen.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Restrup Kærvej via en ny boligvej, som får navnet Restrup Fælled. 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 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 og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Kommuneplantillæg 6-028 Boligområde ved St. Restrup

Forslag til lokalplan 6-6-105 Boliger, St. Restrup Fælled, St. Restrup