



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.069 og Lokalplan 4-1-122 Boliger, Nørre Tranders Vej 3-11, Vejgård (1. Forelæggelse)

2019-099464

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.069.
- forslag til Lokalplan 4-1-122.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen tilgodeser et omdannelses- og fortætningsprojekt, med udskiftning af boligmasse på ejendommene Nørre Tranders Vej 3-11, der også omfatter én ejendom i Grønnegade. Kommuneplantillægget muliggør en øget bebyggelsesgrad for projektet inden for lokalplanens område. Lokalplanen giver mulighed for en sammenhængende etagebebyggelse med facade ud mod Nørre Tranders Vej samt en etageejendom i Grønnegade, der er sammenbygget med eksisterende ejendom. Der er kun vejadgang til området fra Nørre Tranders Vej, hvor antallet af overkørsler reduceres til 1. Facaden rykkes tilbage fra skel og nedskalles visuelt i mindre enheder, der skaber en fornuftig sammenhæng med den eksisterende bygningsmasse.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 20. maj 2020

Byrådets møde den 15. juni 2020.

Planforslag sendes i 8 ugers høring fra den 16. juni - 11. august 2020

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 1. oktober 2020 (2. behandling)

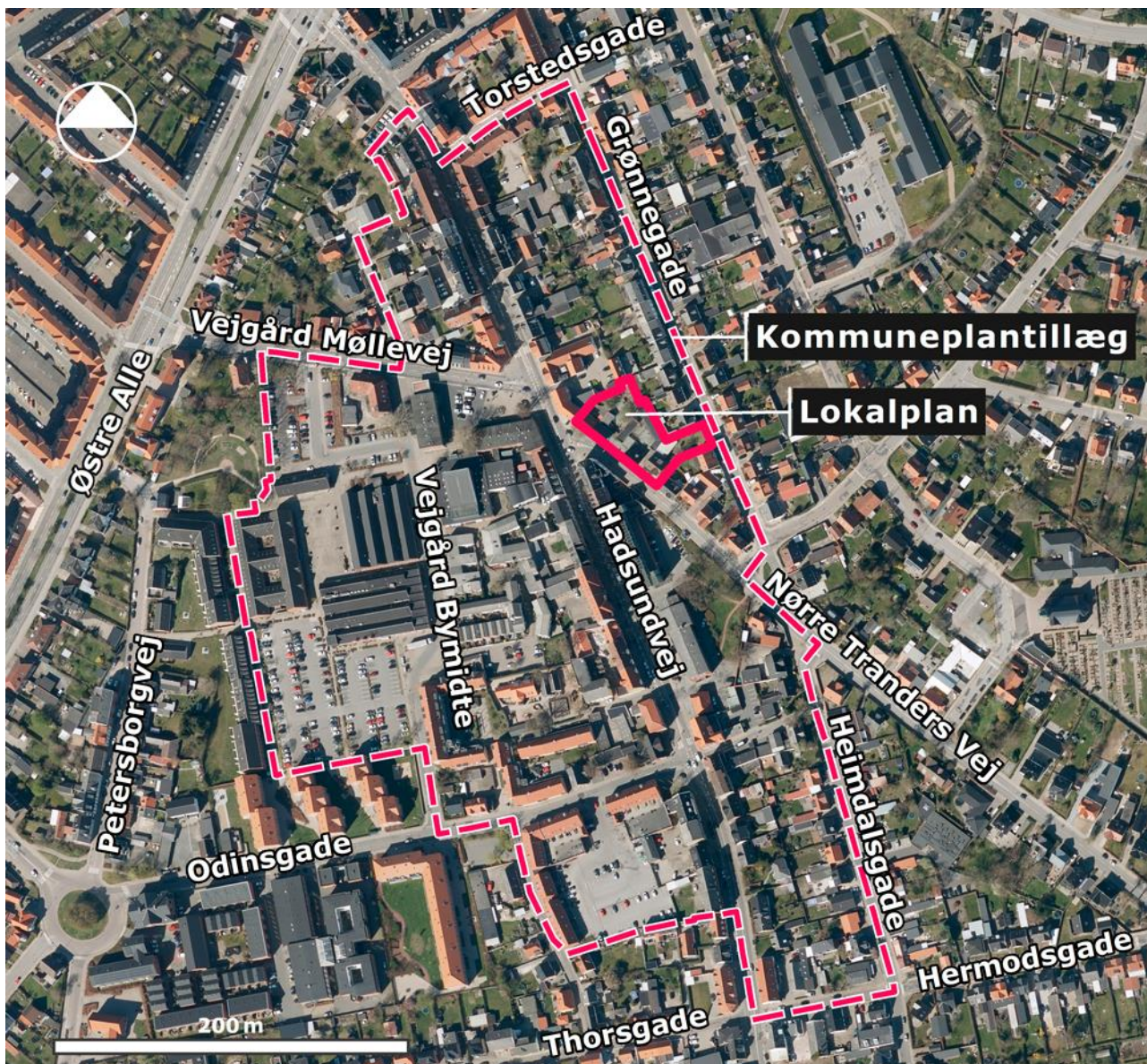
Byrådets møde den 9. november 2020 (2. behandling).

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-122](#)

[Kommuneplantillæg 4.069](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Forud for lokalplanens igangsætning har været en længere fordialog med afsæt i Byudviklingsplanen for Vejgaard og temaet overgang fra karréby til villaby, samt fortætning i forhold til eksisterende kontekst. Planen skal muliggøre etablering af etagebebyggelse på de valgte ejendomme. Omdannelsen bidrager med byudvikling og fortætning centralt i Vejgaard, og bebyggelsen er udformet således, at den forholder sig til den konkrete kontekst.

Lokalplanen hæver bebyggelsesprocenten på ejendommene, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg til dette, mens krav til minimum 15 procent fælles opholdsareal og parkeringsnorm fastholdes. Dog kan parkering etableres uden for lokalplanens område i nærområdet, såfremt det tinglyses særskilt.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget udpeger lokalplanens område som Zone 1 i kommuneplanrammen, der er markeret på nedenstående kort. Inden for Zone 1 ændres kun den maksimale bebyggelsesprocent, fra 54 til 106, samt den maksimale bygningsdybde fra 10 til 12 meter.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udskiftning af eksisterende boligmasse.

Lokalplanen indeholder specifikke krav til indpasning og sammenhæng med kontekst, og der er således stillet krav om skrå tage og detaljering i facadeelementer, gesimshøjder mv, således der skabes en helhed i byrummet.

Bebyggelsens facade mod Nørre Tranders Vej nedbrydes i mindre enheder, for at skabe en visuel sammenhæng til både de traditionelle etageejendomme langs Hadsundvej med matrikelvise facadelængder og villaerne mod syd.

Bestemmelser om arkitektoniske motiver, såsom fremskudte gavle og kviste samt variation i facadens nuancer er med til at sikre referencer til det omkringliggende miljø.

I dele af stueetagen mod Nørre Tranders Vej er der mulighed for centerfunktioner såsom erhverv og detailhandel.

Bygningen mod Nørre Tranders Vej kan indrettes med altangang på bagsiden, under forudsætning af at denne indlægges bag en ydre facade, ligesom forsiddens variation i materialer og arkitektoniske elementer også gælder for gårdsiden.

I Grønnegade er der bestemmelser om, at bebyggelsen underlægger sig eksisterende etageejendom. Den nye ejendom indrettes med fælles opgang mod gaden og private altaner mod gården.



Gårdrummet indrettes med parkering, et større samlet opholdsareal på terræn og en tagterrasse på en ét-etages bygning i gården.

Da der er grundvandsinteresser i området, begrænser lokalplanen mulighed for nedsivning af regnvand og permeabel belægning på færdselsarealer.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via én indgang fra Nørre Tranders Vej, mens gående trafik tillige kan ankomme gennem port fra Nørre Tranders Vej eller via stiforbindelse til Grønnegade, der etableres som ny smutvej.

Ophævelse af lokalplan

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 11-004 "Byfornyelse og etageanvendelse Vejgård Center". Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-1-122 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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

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



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.069 for et område ved Nørre Tranders Vej
Udkast til lokalplan 4-1-122 Boliger, Nørre Tranders vej 3-11, Veigård