



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.032 og Lokalplan 3-3-116 Boliger, Klokkestolen, Hasseris (1. forelæggelse)

2019-074172

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 3.032.
- forslag til Lokalplan 3-3-116.
- 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 Klokkestolen, samt at en ny sti inden for lokalplanområdet navngives Klokketøberstien.

Beslutning:

Indstillingens 1. "at" anbefales.

Indstillingens 2. "at" godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter det areal, som tidligere har været anvendt som materialegård. Der tillades maks. 29 tæt-lav og/eller etageboliger i maks. 2-3 etager. Der tillades, at der opføres et samlet boligetageareal på maks. 2970 m² inkl. indbyggede garager i boligbebyggelsens stuetager.

Området er omgrænset af høje stejle skrænter med en beplantning, der delvist skal bevares. Lokalplan er ikke en projektlokalplan, hvorfor indretningen af boliger, boligveje, parkering og fælles friarealer kan disponeres på flere måder.

Vedr. bebyggelsens arkitektur er der i lokalplanen bestemmelser om, at boligerne skal fremstå i et nutidigt og enkelt arkitektonisk udtryk. Vinduespartier skal udformes og placeres, så der sikres gode lysforhold i, og omkring, boligerne på trods af skrænternes og træernes skyggeeffekter. Bebyggelsen Facader skal udføres som blank mur i teglsten. For at sikre at sammenbyggede boligheder ikke fremstår som lige bygningsstænger, skal der laves forskydninger i facaden for hver individuel boligenhed. Tage der er flade (med op til 5° hældning) skal begrønnes, og tage med en eller to-siders taghældning skal have rødt tegltag, hvilket passer til bebyggelserne omkring. Tage skal udføres uden udhæng. Trappeopgange skal ske indvendigt i bygningen. Der tillades ikke altangange.

Tidsplan

Fordebat

Fordebatten var i perioden den 30. april – 31. maj 2019.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 15. august 2019 (punkt 10)

Der blev afholdt borgermøde i fordebatten den 27. maj 2019.

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 5. november 2020 og Byrådet den 23. november 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-116](#)

[Kommuneplantillæg 3.032](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre boligbebyggelse med mulighed for tæt/lav og/eller etageboligbebyggelse på det område, der før var placeret en materialegård på, og som ikke længere er i brug.

Arealet er af en særlig karakter, idet det ligger gemt som en grøn lomme i direkte forbindelse til Bygaden, hovedgaden igennem Gl. Hasseris. Arealet har en god placering med mulighed for direkte forbindelse til grønne rekreative arealer, stiforløb, skoler og handlemuligheder.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer på boligrammen 3.3.B4 Rotunden m.m., som indskrænkes mod syd med det areal, som 3.3.B14 Klokkestabelen m.m. erstatter.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan er ikke udarbejdet som en projektlokalplan, hvorfor indretningen som ses på lokalplanens Kortbilag 3 blot er en mulig indretning, der overholder alle lokalplanens bestemmelser.



Indenfor lokalplanområdet skal bebyggelsen fremstå som en sammenhængende helhed og ikke individuelle huse, dvs. at husene skal fremstå som klynger eller rækker, hvori min. 2 eller flere boliger er bygget sammen.

Bebyggelsen skal placeres, så det ubebyggede areal kan indeholde min. et større sammenhængende fælles friarealer, som i princippet vist på lokalplanens Kortbilag 3.

Langs boligvejen er det muligt at indrette vinkelret fællesparkering samt privat parkering integreret i boligerne.

Da området er beliggende lidt afskærmet fra det øvrige Gl. Hasseris pga. skrænterne, er der i lokalplanen lagt stor vægt på at sikre en stiforbindelse som skal placeres på skrænten mod øst på et eksisterende plateau. Stien skal placeres således, at der ikke er indkig fra stien til boligerne øst for lokalplanområdet, hvilket niveauforskel og beplantning skal være med til at sikre. Stien vil koble området med Klokketabelstien mod nord-øst og det rekreative område omkring Klokketabelen mod syd-øst, hvor der i lokalplanen er sikret stitilslutninger i begge ender af stien. Stien navngives Klokketabelstien, da det vil være en forlængelse af denne eksisterende sti.

I henhold til lokalplanen er der givet mulighed for at regulere terrænet i området for at sikre, at der ikke er behov for at blive etableret pumpestationer til kloakrørene.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Bygaden via en ny boligvej, som får navnet Klokketolen.

Navnet passer til Klokketabelen. Klokketabelen er et tårn, der står ved siden af en kirke med kirkeklokker, mens klokketolen er den trækonstruktion, som klokkerne hænger i, i et tårn.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan 05-022, for Gammel Hasseris Landsby

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. 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 betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 3-032 Området ved Klokketabelen

Udkast til lokalplan 3-3-116 Boliger, Klokketolen, Hasseris