



**Punkt 4.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 7.014 og Lokalplan 7-3-101 Boliger og rekreativt område, Ferslev Byvej, Ferslev (1. forelæggelse)**

2018-026223

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 7.014.
- forslag til Lokalplan 7-3-101.
- 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 boligvej beliggende i delområde B, navngives Kildedalen.

*Beslutning:*

*Indstillingens 1. "at" anbefales.*

*Indstillingens 2. "at" godkendt.*



### Sagsbeskrivelse

#### Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,6 ha og giver mulighed for omdannelse af et område, hvor der ligger en nedslidt gård samt et enfamiliehus. Der er mulighed for en kombination af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse samt et nyt grønt rekreativt område, som vil få forbindelse til byen fra Ferslev Byvej.

Området er centralt beliggende i Ferslev og har let adgang til skole, fritidsfaciliteter og kollektiv trafik.

#### Tidsplan

##### *Fordebat*

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 6. september 2018 (punkt 4).

Fordebatten var i perioden den 10. september - 8. oktober 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 7. februar 2019 (punkt 10).

##### *Forventet endelig godkendelse*

Planen forventes godkendt ultimo 2020.

#### Link til digitale planer

[Lokalplan 7-3-101](#)

[Kommuneplantillæg 7.014](#)

#### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre omdannelse af et nedslidt område med gårdbebyggelse til et attraktivt boligområde, som skal indpasses i landskabet og landsbyens omgivelser. En stor del af området udlægges til fælles rekreativt område og vil blandt andet kunne indeholde et område til håndtering af regnvand.

Indenfor området findes en karakteristisk skrænt, der markerer overgangen fra byen til det flade englandskab, som indgår som en del af Østerådalen. Skrænten markerer ligeledes et slugtområde i den nordlige del af lokalplanområdet.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer på retningslinje 2.1.1, idet det muliggøres at omdanne et areal til boligudvikling. Retningslinje 11.3.8 og 11.3.13 omhandlende henholdsvis økologiske forbindelser og særligt værdifuldt landskab tilrettes, så de følger kommuneplanramme 7.3.L1 og ikke overlapper denne.

Kommuneplanramme 7.3.L1 er tilrettet, og der er oprettet en ny rekreativ ramme kaldet 7.3.R2. Der er foretaget konsekvensrettelser af 7.9.N3.



### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et område i Ferslev til ny boligbebyggelse i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Området ligger på kanten til Østerådalen, og vil inden for lokalplanområdet skabe en ny bygrænse, hvor byen møder landskabet mod sydvest.

Der er indenfor lokalplanområdet en del højdeforskelle. I forbindelse med byggemodningen skal terrænet tilpasses i overensstemmelse med principperne terrænplanen (Kortbilag 3). Dette betyder, at der kan blive skabt et mere naturligt terræn. Ovenfor skrænten er der mulighed for bebyggelse med tilhørende terrasse og haveareal. Der kan ske tilpasning af skrænten mod vest, men ikke mod nord, hvor slugten som landskabstræk ønskes bibeholdt.

Bebyggelse og beplantning i området skal være med til at understrege, og ikke skjule, det unikke landskab i området, hvorfor der blandt andet er udlagt en kantzone beliggende på skrænten. Inden for denne må der ikke ske terrænregulering efter endt byggemodning, og der må ikke etableres beplantning, som skjuler skrænten.

Op mod Ferslev Byvej placeres tæt/lav boligbebyggelse, og bebyggelsens arkitektur skal tilpasses landsbymiljøet. Det resterende område udlægges til parcelhusbebyggelse.

Den parcelhusbebyggelse, der placeres syd for den nye boligvej, skal med hensyn til arkitektur relatere sig til den nye tæt/lave bebyggelse mod nord.

De øvrige parcelhuse placeres på grunde med skrånende terræn. Bebyggelsen skal tilpasses efter den terrænplan, der er udarbejdet. Der er mulighed for at etablere bebyggelse med parterre-plan.

Hele området får vejadgang fra Ferslev Byvej. Der etableres en ny overkørsel til Ferslev Byvej i det område, der er udlagt til tæt/lav boligbebyggelse, mens området til åben/lav bebyggelse anvender en eksisterende overkørsel.

Der etableres en stiforbindelse mellem den tæt/lave og den åben/lave bebyggelse samt stier i og ud til det rekreative område.

Det rekreative område består dels af et såkaldt slugtområde og dels af engarealer. Der vil sandsynligvis blive behov for at etablere en form for regnvandsbassin i engområdet. Det rekreative område skal primært henligge som oplejdet naturområde med enkelte aktivitetsøer til brug for lokalplanområdets beboere og byens borgere.

### Navngivning af ny vej

Vejadgang til delområde A skal ske via en ny boligvej, som får adgang til Ferslev Byvej via en ny overkørsel. Den nye boligvej får adresse til Ferslev Byvej.

Vejadgang til delområde B skal ske via en ny boligvej, som tilsluttes eksisterende overkørsel til Ferslev Byvej. Den nye boligvej får navnet Kildedalen. På ældre kort indikeres, at der har været en kilde i området og vejnavnet er desuden ønsket af projektudvikler.

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**

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området iflg. 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.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 7.014 for den sydvestlige del af Ferslev

Udkast til Lokalplan 7-3-101 Boliger og rekreativt område, Ferslev Byvej, Ferslev