

REFERAT Erhvervs- og planudvalget 2022-2025 d. 14-12-2023

Mødedato Torsdag d. 14. december 2023 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej i Assentoft. Godkendelse af planforslag til offentlig	4
Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg - Endelig vedtagelse.....	6
Gensidig orientering.....	8

Punkt 137: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-49-23

Beslutning

Ingen forfald til mødet.

Punkt 138: Forslag til lokalplan 746 Boliger ved Dybdalvej i Assentoft.

Godkendelse af planforslag til offentliggørelse

01.02.05-P16-26-23

Resume

Erhvervs- og planudvalget har igangsat ny planlægning for et boligområde ved Dybdalvej i Assentoft.

Den nye planlægning giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse med 22 enheder bygget som 11 dobbelthuse.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 185-S, som ikke giver mulighed for tæt-lavt boligbyggeri på ejendommen. Derfor skal der udarbejdes ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. at Forslag til lokalplan 746 godkendes til offentlig høring i 5 uger.
2. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Erhvervs- og planudvalget har den 6. september 2023 igangsat planlægning for ny tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Dybdalvej 6 i Assentoft.

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til Lokalplan 746, bilag 1.

Planforslaget fremlægges i offentlig høring i 5 uger, inden det kan vedtages endeligt. Høringsperioden er forlænget med en uge, da den forløber hen over julen.

Planforslaget omfatter ejendommen Dybdalvej 6, der ligger i den nordøstlige del af Assentoft. Arealet er på ca. 18 ha og anvendes i dag til erhvervsvirksomhed med tilknyttet bolig. Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er omfattet af gældende lokalplan 185-S, der ikke giver mulighed for tæt-lavt boligbyggeri på ejendommen. Derfor skal der udarbejdes ny lokalplan.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen udlægger området til boligformål med anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og mulighed for at opføre op til 22 boliger.

Grundens attraktive placering og landskabelige kvaliteter har været bestemmende for udformningen af lokalplanen. Der er en flot udsigt over slugten langs Dybdalvej og fra grundens nordlige del også mod fjordlandskabet mod nord. Mod syd, øst og vest ligger etablerede boligområder.

Fordi området omkring lokalplanens areal i dag er fuldt udbygget, er det vigtigt, at den nye boligbebyggelse indpasser sig harmonisk og tilpasser sig den øvrige bebyggelsesstruktur, der hovedsageligt består af enfamiliehuse. Den nye bebyggelse skal derfor opføres som dobbelthuse i 1 plan. Boligernes facader skal være i blank tegl i jordfarverne gul, rød, brun eller grå. Mindre partier må være i træbeklædning i jordfarver eller sort. Tagene skal være saddeltage. Hermed stemmer det udvendige udtryk overens med den omgivende bebyggelse.

Det er også ønsket at skabe en bebyggelse, der er tilpasset terrænet. Lokalplanen indeholder derfor krav om, at terrænspring optages i bebyggelsen, så der ikke opstår behov for opfyldninger omkring husene.

Doppelthusene placeres rundt om et centralt grønt fælles areal med plads til ophold. Bebyggelsen får dermed et naturligt samlingssted og midtpunkt, hvor beboerne kan mødes og samles om fælles aktiviteter.

Der er desuden friarealer mod nord, vest og sydøst, hvor der fra det nordlige er udsigt over landskabet og Randers Fjord. Friarealerne åbner området i forhold til omgivelserne og skaber sammenhæng med de nærliggende boligområder.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af gældende Lokalplan 185-S. Ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 746 vil en del af den eksisterende plan blive aflyst i det en del af planens areal omfattes af den nye planlægning.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 2.01.B.11 - Dybdalhegnet. Området er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg og institutioner til dækning af bydelens behov.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget med 11 dobbelthuse i en eksisterende ny ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 746 Tæt-lav boliger på Dybdalvej, Assentoft

Punkt 139: Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg - Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-25-22

Resume

Den 10. august 2023 godkendte erhvervs- og planudvalget Forslag til Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg til offentlig høring.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med krav om etablering af bl.a. fælles opholdsarealer og stiforbindelser samt tilbageholdelse af overfladevand. Der er i lokalplanen fokus på tilpasning til landskabet og udformning af bebyggelsen, så de gode udsigtsmuligheder i området fastholdes.

Forslaget har været i offentlig høring, og der er kommet 12 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til erhvervs- og planudvalget

1. At forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes
2. At Forslag til Lokalplan 742 vedtages endeligt med de i bilag 3 nævnte ændringer
3. At forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelse af planen

Beslutning

Forkastet med 6 stemmer imod. For stemte Peter Møller Kjeldsen.

Peter Møller Kjeldsen begærede sagen i byrådet med standsningsret.

Peter Møller Kjeldsen bemærkede følgende:

Forvaltningens klare indstilling, og den grundige behandling af høringssvar, inkl. imødekommelse af en række punkter - samt at lokalplanen overholder alle gældende regler (inkl. kommuneplan 2021), og de af udvalget opstillede ønsker - levner ingen saglige begrundelser for at omgøre udvalgets beslutning d. 17/11-22 om udarbejdelse af ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Den 10. august 2023 vedtog erhvervs- og planudvalget Forslag til Lokalplan 742 for Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for etablering af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med krav om etablering af bl.a. fælles opholdsarealer og stiforbindelser samt tilbageholdelse af overfladevand. Der er i lokalplanen fokus på tilpasning til landskabet og udformning af bebyggelsen, så de gode udsigtsmuligheder i området fastholdes.

Planforslaget var været i offentlig høring fra den 16. august 2023 til den 13. september 2023.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 12 høringssvar. Høringssvarene er samlet i bilag 1.

Høringssvarene omhandler følgende emner, som har direkte relation til lokalplanen:

- A. Bebyggelse
- B. Renovation
- C. Udsigt fra Randers Fjord
- D. Udsigt fra tilstødende boligområder
- E. Områdets møde med det åbne land

- F. Andel af grønne arealer
- G. Ønske om bypark
- H. Vejbetjening af delområde II fra Gammel Gimmingvej
- I. Placering af vejadgang ved Tjærbyvangsvej
- J. Det grønne bælte langs Tjærbyvangsvej
- K. Udvidelse af Gammel Gimmingvej
- L. Trafiksikkerhed ved stier
- M. Vejforløb i delområde II

Desuden indeholder høringssvarene følgende emner, som ligger uden for lokalplanens område:

- N. Ønsker til trafiksikkerhedsmæssige tiltag, der er udenfor lokalplanen
- O. Utilfredshed med Byrådet og forvaltningen
- P. Utilfredshed med ansøger

Forvaltningen gennemgår høringssvarene i høringsnotatet, se bilag 2, og stiller forslag til behandling af disse.

De væsentligste forslag til ændringer i lokalplanen er:

- Skærpelse af krav til renovation
- Vendeplads mod vest i delområde III udgår
- Tilretning af hvor der må plantes hæk mod det åbne land
- Udvidelse af Gammel Gimmingvej for hele strækningen frem til indkørsel til delområde II
- Krav om vejbelysning på Gammel Gimmingvej
- Sti i delområde VI bøjes af mod Tjærbyvangsvej
- Krav om stibomme i forlængelse af sag nr. 169 på byrådets dagsorden d. 22. maj 2023
- Sti "e-e" i delområde II - krav om god tilgængelighed ved brug af græsarmering
- Grundejerforening: mulighed for lejers repræsentation udgår, § 10.7
- Grundejerforening: præcisering af vejarealer, der skal driftes, § 10.3 og § 10.4

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen fremgår af bilag 3.

Den videre proces

Hvis planen bliver vedtaget endeligt, vil forvaltningen herefter offentliggøre beslutningen og den endelige plan.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved beslutningen.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over høringssvar

Bilag 2 - Høringsnotat

Bilag 3 - LP 742 - Boliger ved Tjærbyvangsvej i Dronningborg - endelig vedtagelse_WT

Punkt 140: Gensidig orientering

00.22.04-P35-25-21

Beslutning

Intet særskilt at berette.