

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 06-02-2020

Mødedato Torsdag d. 06. februar 2020 kl. 16:00

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 654 - Boligområde nord for Nordskellet, etape1 og Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 og	3
---	---

Punkt 24: Lokalplan 654 - Boligområde nord for Nordskellet, etape1 og Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 og forslag til udbygningsaftale. Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-65-17

Resume

Den 7. oktober 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 654 for boliger nord for Nordskellet og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 samt forslag til udbygningsaftale.

Lokalplanforslaget giver mulighed for et boligområde med ca. 170 boliger.

Forslagene har været i offentlig høring, og der er kommet 15 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at forvaltningens forslag til behandling af høringssvar godkendes,
2. at forslag til Lokalplan 654 og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de i bilag 2 nævnte ændringer,
3. at forslag til udbygningsaftale vedtages endeligt,
4. at forvaltningen bemyndiges til at lave mindre justeringer og redaktionelle ændringer inden offentlig bekendtgørelsen af planerne.

Beslutning

1.-4. at indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Den 7. oktober 2019 vedtog byrådet Forslag til Lokalplan 654 for boliger nord for Nordskellet og Forslag til Tillæg 44 til Kommuneplan 2017 samt forslag til udbygningsaftale.

Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres ca. 170 boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse fordelt i 4 klynger opdelt af grønne kiler.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planloven giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen. I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af Mastruphøjvej og Højmarksvej samt etablering af svingbaner ved de to vejes tilslutning til Nordskellet.

Tillæg til kommuneplan 2017

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at ændre den fysiske afgrænsning af rammerne som udgør henholdsvis etape 1 og etape 4. Ændringer laves på baggrund af at medtage et dige i etape 1 som sikres i lokalplanen, og som samtidig danner ryg mod det åbne land mod nord.

Planforslagene og udbygningsaftale har været i offentlig høring fra den 9. oktober 2019 til den 4. december 2019.

Høringssvar og forslag til ændringer

Der er kommet 15 høringssvar. Høringssvarene kan ses på høringsportalen

her: <https://www.randers.dk/demokrati/indsigt-og-indflydelse/hoeringer/boliger-nord-for-nordskellet-etape-1/>

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- Trafikforhold på og omkring Nordskellet
- Dagligvareforsyning
- Sikker skolevej - passage over Nordskellet

- Pendlerplads /trafikforhold v. E45
- Vejtræer langs Nordskellet
- Afvanding
- Ønske om fælleshus
- Ændring af boligtype i delområde 2, klynge C
- Gennembrud af dige
- Teknisk forsyning ifm. anlægsarbejder

Forvaltningen gennemgår i bilag 1 høringssvarene og stiller forslag til behandling af disse.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Der indarbejdes bestemmelse om at der skal plantes træer langs Nordskellet.
- I helhedsplanen udlægges arealer til regnvandsbassiner.
- Det sikres, at gennembrydninger af diget, der ligger i områdets nordlige kant, ikke kan ske før etape 4 udbygges.
- For at gøre boligområdet mere attraktivt for nye beboere ønsker ansøger, at der gives mulighed for at etablere et fælleshus i området. Ansøger har foreslået at placere et eventuelt fælleshus på en af parcelhusgrundene. Forvaltningen har været i dialog med ansøger om placering af fælleshuset, hvilket har resulteret i, at der udlægges et byggefelt i området med tæt-lav bebyggelse. Fælleshuset placeres i forbindelse med opholdsarealet. Forvaltningen foreslår derudover at der gives mulighed for at etablere et legeområde i forbindelse med fælleshuset.
- Ansøger har efter lokalplanforslagets offentliggørelse indsendt ønske om at ændre boligtypen i klynge C. På baggrund af dette, ønskes udstykningsfelterne ændret, så de tilpasses en mere kompakt boligtype. Ansøger oplyser, at klynge C, som tidligere, vil være præget af større boliger end de øvrige klynger. Rækkehusene i klynge C fordeler sig på størrelserne 125 m², 110 m², 95 m² og 75 m². Ansøger oplyser at det gennemsnitlige boligareal cirka vil ligge på 102 m². Ansøger argumenterer desuden med, at privat parkering ved alle boliger vil betyde, at denne klynge vil henvende sig til en anden målgruppe end de øvrige rækkehusområder.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør indarbejdes en bestemmelse i lokalplanen som sikrer, at boligerne i klyngen skal etableres med en boligstørrelse på minimum 95 m². Dog vurderer forvaltningen, at 20% af boligerne kan etableres med en boligstørrelse på mellem 73-94m² for at sikre en variation i boligerne i klyngen. Dette sikrer, at der maks kan etableres 8 af de små boliger på 73-94 m² i klyngen.

- Forvaltningen har været i dialog med ansøger i forhold til at bevare variation i arkitekturen mellem de tre boligklynger og boligernes størrelser.
I forlængelse heraf er der i lokalplanen indarbejdet specifik bestemmelse om at der skal ske forskydninger i facaderne for hver 3. bolig i klynge C - det øgede krav til forskydninger vil være med til at sikre variation i arkitekturen i mellem klyngerne.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen ved den endelige vedtagelse er i bilag 2.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i forslag til Tillæg til kommuneplan, som er i bilag 3.

Forslag til endelig udbygningsaftale er i bilag 4.

Delegation

Den endelige vedtagelse af planerne kan i dette tilfælde ikke delegeres til udviklingsudvalget men bør fortsat ske i byrådet, da der er tale om et større nyt boligområde.

Økonomi

I udbygningsaftalen indgår etablering af svingbaner fra Nordskellet til Højmarksvej og Mastruphøjvej.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør etableres svingbaner til vejene mod syd (Fyrkat Allé og Trelleborg Allé). Derudover bør der etableres buslommer ved stoppestederne for at sikre en optimal trafikafvikling på Nordskellet.

Udgifter til etablering af svingbaner mod syd samt buslommer kan ikke pålægges bygherre, og skal således finansieres af kommunen. Forvaltningen forventer i løbet af 2020 at udarbejde et forslag til prioritering af ubrugte midler fra 2019 til vejprojekter, som kan øge fremkommeligheden. Svingbaner og buslommer på Nørskellet vil blive et af projekterne, som byrådet kan prioritere.

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området overføres til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da det er grundejer, der ønsker arealet overført fra landzone til byzone, har ejerne, på forvaltningens foranledning, fraskrevet sig retten til, at kommunen overtager ejendommene.

Bilag

Behandling af høringssvar ved endelig vedtagelse - LP654 og KPT 44

Lokalplan 654 - Forslag til endelig vedtagelse

Forslag til endelig vedtagelse - Tillaeg44 til kommuneplan 2017

Udbygningsaftale