

REFERAT Økonomiudvalget (18-21) d. 29-10-2018

Mødedato Mandag d. 29. oktober 2018 kl. 17:30

Mødested Lilletrommen

Mødedeltagere Thomas Lykke Pedersen (A), Per Frost Henriksen (A), Hans Nissen (A), Louise Mehnke (A), Lars Simonsen (B), Kristian Hegaard (B), Ulla Hardy-Hansen (C), Hanne Berg (F), Freja Brabæk Kristensen (O), Lars Søndergaard (V), Tinne Borch Jacobsen (V)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan L103, Gunderødvej 46.....	4

Punkt 244: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 29-10-2018

Dagsorden godkendt.

Punkt 245: Forslag til Lokalplan L103, Gunderødvej 46

16/2659

Beslutningstema

Offentliggørelse af forslag til lokalplan L103 for Gunderødvej 46, samt et nyt vejnavn i forbindelse med udviklingen af arealet.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget vedtog i maj 2016, at sælge idrætsanlægget på Gunderødvej 46 (matrikel 5q) til udvikling af boliger på arealet.

I den forbindelse blev der i april 2017 foretaget en forudgående offentlig høring vedr. fremrykning af boligudbygningen i forhold til kommunens rækkefølge planlægning. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget vedtog fremrykningen og Gunderødvej 46 er nu en del af kommunens rækkefølgeplan for arealudvikling.

Med udgangspunkt i ovenstående fremlægges: Forslag til lokalplan L103 for Gunderødvej 46. Forslaget til lokalplanen følger udvalgenes beslutning og muliggør opførelse af 10 enfamiliehuse.

Geografisk afgrænsning

Lokalplanen afgrænser sig til en enkelt matrikel: Matrikel 5q. Gunderødvej 46 i den sydligste del af Karlebo Landsby.



Principper for lokalplan

Lokalplanen følger de forslag til rammer for udbud og salg som Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget vedtog i maj 2016. Det betyder at forslaget til lokalplanen muliggør opførelsen af 10 fritliggende enfamiliehuse med et fælles friareal.

Det er hensigten med lokalplanen at give mulighed for at etablere et boligområde, som forholder sig til placeringen i et landsbymiljø. Lokalplanens bestemmelser sætter rammen for husenes udformning og omfang, men lader samtidig flere parametre være valgfrit for den enkelte køber. Dermed muliggøres en vis variation i et nyt boligområde, hvor husene dog vil have en række fællestræk. Alle huse opføres i et plan med udnyttet tagetage, tage udføres med min. 45 graders taghældning og tegltag. Alle huse skal fremstå tegl, som enten pudses op, vandskures eller fremstår som blank mur. Yderligere planlægges der for, at der kan opsættes en mobilmast inden for lokalplanens areal. Dette muliggøres, for at kommunen kan leve op til servicemålene ang. dækning til kommunens borgere og virksomheder i alle egne af kommunen, med en moderne digital infrastruktur. Det være muligt at placere en mobilmast i det syd-vestligste hjørne, på den kommende grundejerforenings fællesareal.

Rammer for udbud og salg, som afspejles i forslaget til lokalplanen:

- Der kan etableres maksimalt 10 fritliggende boliger.
- Fritliggende boliger skal have en minimums grundstørrelse på 900 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 25%.
- Ny bebyggelse skal opføres med respekt for landsbymiljøet. Arkitekturen skal forholde sig til retningslinjer for byggeri i landzone og kan med fordel være en nyfortolkning af de traditionelle længehus.
- Et nyt vejudlæg i området etableres som ensrettet vej med et enkelt og smalt vejprofil, der understøtter landsbykarakteren.
- Der gives mulighed for opsætning af mobilantennemast inden for lokalplanområdet.
- Lokalplanens afgrænsning mod Gunderødvej markeres med solitære træer og at der i lokalplanområdets øvrige periferi sikres beplantning, der markerer overgangen til de omkringliggende ejendomme.
- Regnvand nedsives eller forsinkes. Regnvandshåndteringen skal derudover tilføre området et rekreativt område og kan med fordel indgå som en del af fællesarealet.
- At området som udgangspunkt varmforsynes med vedvarende energi, dog ikke vindenergi.

Forslaget til lokalplanen er vedlagt sagen.

Nyt vejnavn

Da der med lokalplanen etableres en ny vej i lokalplanområdet, hvor de ti nye huse får adresse, indstiller administrationen at udvalget vælger en af følgende vejnavne til den nye vej.

Trevangen: Trevangsbrug betegner et dyrkningssystem som efter sigende har været udbredt i Karlebo og omegn.

Trevangsbrug er kendetegnet ved, at den dyrkede jord til en landsby var delt i 3 indhegnede vange med en 3-årig rotation.

Derfor foreslås vejnavnet Trevangen.

Eller

Dysseager: Det område som lokalplanområdet ligger i, er i dokumenter fra lokalhistorisk arkiv tidligere blevet omtalt som Dysse Agre på grund af de to gravhøje (dysser) i området. Derfor foreslås sammenskrivningen Dysseager.

Miljøscreening

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens §8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet etableringen af ti boliger ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Derudover er der i lokalplanforslaget fastsat bestemmelser som begrænser de miljømæssige konsekvenser af planen som følge af miljøscreeningen. Miljøscreeningen er vedlagt som bilag.

Andet

- Området er omfattet af den eksisterende lokalplan LP80, som udlægger arealet til fritidsformål. Med lokalplan L103, aflyses lokalplan LP80.

- I forbindelse med lokalplanen udarbejdes der et spildevandstillæg. Dette arbejde er igangsat.

- Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplan 2017.

- Bonusvirkning: Lokalplanområdet fastholdes i landzone, og lokalplanen tildes bonusvirkning. Det betyder at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser, som ellers skulle gives til hvert enkelt byggeri.

- Det har tidligere været en del af rammen for udbud og salg at Karlebo Udeskoles anvendelse af arealet til haver skulle indtænkes i boligområdets fælles friareal. Administrationen har været i dialog med Karlebo Udeskole om dette.

Skolen ønsker ikke længere at anvende arealet og stiller sig samtidig positiv over for den nye anvendelse af arealet til boliger.

- Lokalplanen er en grundsalgslokalplan. Fristen for vedtagelse af lokalplanen og dermed gennemførelse af salget er den 1. maj 2019.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Projektet vil være med til at fremme FN's verdensmål 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund og 15. Livet på land. Endvidere understøtter det Byrådets arbejdsgrundlag Byrådets arbejdsgrundlag 4. Bygninger og byrum skaber liv.

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Forudsat at forslaget til lokalplanen godkendes, sendes det i offentlig høring fra den 30. oktober til og med den 31. december.

Borgermødet afholdes tirsdag den 27. november 2018, kl. 17.00-19.00, på Karlebo Udeskole.

Indstilling

1. At forslaget til lokalplan L103 for Gunderødvej 46 fremlægges i offentlig høring i 8 uger.
2. At udvalget vælger enten Trevangen eller Dysseager som navn til den nye vej i lokalplanområdet.
3. At der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 03-10-2018

Anbefaler administrationens indstilling, idet udvalget ønsker vejen navngivet Dysseager.

Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 22-10-2018

Sagen sendes tilbage til behandling i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget. Forud for behandlingen tages en forudgående drøftelse med byherre om muligheden for mindre matrikler og et evt. ændret og mere varieret boligstørrelse/boligudtryk. Forudsætningen er en uændret bebyggelsesprocent.

Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 29-10-2018

Anbefaler Plan-, Miljø – og Klimaudvalgets indstilling.

Lars Søndergaard (V) undlod at stemme. Louise Mehnke (A) undlod at stemme.

Bilag

MiljøScreening_L103.pdf

Lokalplanforslag L103 Høring.pdf