

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 08-03-2022

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. marts 2022 kl. 16:15

**Mødested**           Teams-møde

**Mødedeltagere**    Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter  
Faarbæk, Turan Akbulut, Kurt Scheelsbeck, Øzdes Durukan

## **Indholdsfortegnelse**

I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden - PMU.....	3
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 8. marts 2022.....	5

# **Punkt 1: I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden - PMU**

21/6897

## **Baggrund**

I den østlige del af Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger og rækkehuse i overensstemmelse med masterplanen for området.

Lokalplan 4.42.18 sætter rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling efter at have været i offentlig høring i 4 uger. I høringsperioden er der modtaget 1 høringsvar.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.18.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Sagen udsat til et ekstraordinært møde i Plan- og Miljøudvalget 08-03-2022.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 08-03-2022**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

I henhold til masterplan for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger og rækkehuse i et delområde på 20.219 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart øst for Sejlbjerg Mose. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Bebyggelsen er en rækkehusbebyggelse i 2 – 3 etager, som i det nordøstlige hjørne lukkes af en etagebebyggelse i 4 etager. Skitseprojektet angiver, at bebyggelsen vil indeholde 50 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og 73 rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup>. Ingen lejlighed vil være mindre end 50 m<sup>2</sup>.

Området vil fremstå åbent, da den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 70, og det samlede opholdsareal skal udgøre mindst 80 % af bruttoetagearealet.

Fællesarealer indrettes til leg og ophold med en gennemgående slynget sti samt mulighed for at opføre enkelte mindre småbygninger som f.eks. drivhuse, legehuse og overdækninger til rekreative formål.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Uden for lokalplanens område etableres 15 parkeringspladser langs Søgræsgade. Parkering til rækkehusbebyggelsen etableres dels på eget forareal og dels langs boligvejene.

Til etagebebyggelsen skal der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf hovedparten etableres i kælder. Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal.

Høringssvar fra Friluftsrådet, jf. bilag

Friluftsrådet udtrykker tilfredshed med bebyggelsens afstand til Gammelsø og den mulighed, der gives for at udvikle området til rekreativ natur og at anlægge en trampesti langs Gammelsø.

Rådet finder det positivt med et omfang af grønne området på 80 %, men mener, at en bebyggelsesprocent på 70 vil medføre et byggeri i 6 etager, hvilket er for højt.

Det anbefales, at lokalplanen indeholder et ønske om, at 50 % af boligerne bør have solceller. Det anbefales, at der udarbejdes en prisforslag desangående, og at kommende / nuværende borgere inddrages i udvikling af friluftaktiviteter i området

Desuden anbefaler Friluftsrådet en del tiltag hvad angår Gammelsø/Sejlbjerg Mose, som er arealer uden for lokalplanens område.

Vurdering

Det kan oplyses, at lokalplan 4.42.18 udover bestemmelser om en maks. bebyggelsesprocent på 70 og et omfang af grønne områder på min. 80 % også regulerer bygningshøjder. Etagebebyggelsen kan således ikke opføres i mere end 4 etager. Etablering af solceller og borgerinddragelse kan ikke reguleres ved bestemmelser i en lokalplan.

Det er Nærheden og på sigt Bydelsforeningen, der har ansvaret for Sejlbjerg Mose området. Administrationen har løbende dialog med Nærheden om området. Opfordringen om at samle en arbejdsgruppe videregives til Nærheden.

Ift. stien langs Lille Vejleå er der tale om privatejet jord.

Ift. beskyttelsen af naturområdet ved Gammelsø/Sejlbjerg Mose under byggeriet vil der være behov for byggepladshegn, så der ikke er risiko for, at der kører maskiner ind i området og ødelægger naturarealerne. Desuden skal der sættes midlertidigt paddehegn op under byggeriet. Bygherre orienteres om dette.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.18 komprimeret.pdf

Høringssvar fra Friluftsrådet- lokalplan 4.42.18

## **Punkt 2: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 8. marts 2022**

21/25600