

REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 13-06-2024

Mødedato Torsdag d. 13. juni 2024 kl. 18:30

Mødested Mødelokale 4, Støvring Rådhus

Indholdsfortegnelse

Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutningssag: Forslag til lokalplan nr. 359 for Centergrunden, Støvring.....	4
Digitalt underskriftsark.....	7

Punkt 101: Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden

00.15.00-P35-6-23

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 102: Beslutningssag: Forslag til lokalplan nr. 359 for Centergrunden, Støvring

01.02.00-P16-12-22

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og byrådet

Resume

Sagen afgøres i: byrådet

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om at lokalplanen skulle igangsættes d. 9. juni 2021 pkt. 149, er der udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 359. Sagen har haft et langt forløb pga. forundersøgelser og afklaringer i lokalplanprocessen. Planen giver mulighed for, at området kan benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberalt erhverv og boligformål, i form af etageboliger og forsamlingshus, og med tilhørende fælles opholdsarealer, ubebyggede arealer samt regnvands- og klimaanlæg. Lokalplanområdet udgør en mindre del af rammelokalplanen for Centergrunden (nr. 312). Der har været særligt fokus på at indarbejde bestemmelser fra rammelokalplan og designmanual, samt at fastlægge bestemmelser for udendørs opholdsarealer. Håndtering af klimavand i den sydlige del af centerområdet har været en væsentlig forudsætning for at kunne udarbejde lokalplanudkastet. Der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring i 6 uger hen over sommerferien.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og byråd anbefaler:

- At forslag til lokalplan nr. 359 godkendes og sendes i offentlig høring i 6 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er ca. 0,4 ha stort. Lokalplanområdet er en del af bydelen Støvring Ådale og er omgivet af nyere boligkvarterer. Lokalplanen omfatter et mindre område indenfor Centergrunden. Området har adgang fra vejen Rådyret. Oversigtskort ses af bilag 1.

I januar 2020 vedtog byrådet lokalplan nr. 312 og designmanual for hele udviklingsområdet Støvring Ådale. Lokalplan nr. 312 udgør en samlet ramme for udviklingen af området, som skal konkretiseres i efterfølgende lokalplaner. Lokalplan nr. 359 er en konkretisering for en del af det sydlige område. Lokalplanen tager udgangspunkt i designmanualen.

Udkast til forslag til lokalplan nr. 359 kan ses i bilag 2. Planen kan også findes i digital version via links nedenfor:

Udkast til forslag til lokalplan nr. 359

<https://rebuild.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=480>

Beskrivelse af lokalplanforslag

Lokalplanens formål er at muliggøre, at området kan benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberalt erhverv og boligformål, i form af etageboliger og forsamlingshus, og med tilhørende fælles opholdsarealer, ubebyggede arealer samt regnvands- og klimaanlæg.

- Delområde 1 må kun anvendes til etageboliger, liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv
- Delområde 2 er udlagt til forsamlingshus, hvor der lejlighedsvis kan være koncerter, foredrag, filmvisning o.lign. Der kan etableres maks. 3 gæsteboliger i direkte tilknytning til forsamlingshuset, som tilhører boligerne i delområde 1.

Der er i udkastet til lokalplanforslaget arbejdet med at konkretisere bestemmelserne fra lokalplan 312 og kravene fra Designmanualen. Der er mindre afvigelser fra Designmanualen, som nævnes herunder:

- Lokalplanudkastet giver mulighed for tagterrasser i delområde 1 uden, at det er et krav. Forvaltningen vurderer, at det igennem bestemmelser om udendørs opholdsarealer er sikret, at området får gode og attraktive opholdsarealer, og der derfor ikke behøves et krav om etablering af tagterrasse indenfor delområde 1. Der skal dog stadig etableres tagterrasse indenfor delområde 2.

- Der er mindre ændringer af byggefeltets udformning i delområde 1. Forvaltningen vurderer, at princippet fra designmanualen stadig fastholdes, selvom der er mindre ændringer i byggefeltets udformning.
- I designmanualen er der krav til begrønning, hvor formålet er, at facader, som vender mod "søområdet", får en grøn karakter. "Søområdet" er beliggende uden for lokalplanområdet og er ændret til parkeringsområde. Der er således ikke længere et "søområde". Derfor er kravet i lokalplanudkastet ændret til, at der indenfor delområde 1 skal være min. 10% af den samlede facade, som begrønnes. Dog stilles der krav om, at facaderne med begrønning ikke må vende ud til torvet.
- I udkastet til lokalplanforslaget er der givet mulighed for en reduktion i forhold til dybden på altanerne, som vender mod torvet for at imødekomme udfordringer omkring dagslys i boligerne, når altanerne vender mod nord.
- Der er givet mulighed for i et begrænset omfang at benytte andre facadematerialer end blank tegl. 5% af facaderne i forbindelse med altangange kan udføres i stål eller træ. Facader ved altanerne og øverste etage kan også udføres i stål eller træ. Foruden må altaner udføres i materialer som metal, beton, glas eller tegl. Der er kommet nye LCA krav (Life Cycle Assessment/Livscyklusvurdering) LCA er en metode til at vurdere, hvilke potentielle miljøpåvirkninger og ressourceforbrug der er knyttet til et produkt. På baggrund af de nye LCA krav er det svært kun at have tegl i byggeriet. Derfor er der givet mulighed for andre materialer i begrænset omfang.

Lokalplanforslaget indeholder ikke bestemmelser om veje, stier mv., da der forelægger et godkendt vejprojekt, som både indeholder vejtilføring til lokalplanområdet, parkeringspladser til dette lokalplanområde og til sundhedshuset. Hvis de er omfattet af lokalplanområdet, vil de blive omfattet af de midlertidige retsvirkninger, som træder i kraft ved offentlig høring af forslaget. Hvis der sker ændringer af vejprojektet i relation til dette lokalplanområde, skal det godkendes af vejmyndigheden og politiet. Arealerne, som omfatter vejarealer, stiarealer mv., er omfattet af lokalplan nr. 312, der stiller krav til herom.

Bestemmelserne i lokalplanforslaget om bebyggelsens ydre fremtræden er fastsat i tråd med designmanualen og lokalplan nr. 312, som er vedtaget af byrådet i januar 2020. I lokalplan nr. 312 og designmanualen er forsamlingshuset indenfor delområde 2 ikke reguleret ift. omfang eller bebyggelsens ydre fremtræden. Derfor er der fastsat bestemmelser herom i lokalplanforslaget.

Der har i planlægningen også været fokus på at konkretisere bestemmelserne om udendørs opholdsarealer for at sikre hvilke arealer, som kan medregnes i opgørelsen. Herunder fastlægges det, at der maksimalt må medregnes 50% af arealet på torvet til lokalplanområdets fælles opholdsareal. Der stilles også krav til, at der etableres min. 400 m² fælles opholdsareal på terræn indenfor delområde 1 i nærhed til bebyggelsen. Formålet er at sikre, at en del af det samlede opholdsareal er placeret nær boligerne.

I planlægningen har der været et særligt fokus på håndtering af klimavand i den sydlige del af centerområdet. Der er ifm. lokalplanlægningen blevet udarbejdet en regnvandshåndteringsplan. Heri redegøres for et regnvandssystem, som kan klare en 100-års hændelse indenfor hele centerområdet. I lokalplanens redegørelse er regnvandshåndteringsplanen beskrevet.

Miljøvurdering

Planen er omfattet af Miljøvurderingsloven. Der er foretaget en screening af planforslagets mulige indvirkning på miljøet. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

Bæredygtighed

Generelt for konkrete lokalplaner gælder, at påvirkningen af bæredygtighed er indirekte, idet den reelle påvirkning først sker ved realisering på baggrund af planerne.

Idet området ikke tidligere er bebygget, skabes indirekte en negativ klimapåvirkning, idet nyt byggeri ikke er CO₂ neutralt.

Gennem Lokalplanen er der sikret opholdsarealer, som skaber livskvalitet for de kommende brugere af området, hvilket har en positiv påvirkning på den sociale bæredygtighed.

Økonomi

Ejendommen er solgt af Rebild Kommune. Der er i forbindelse med salget af centergrunden disponeret et beløb på ca. 16,9 mio. til etablering af alment boligbyggeri.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Punkt 103: Digitalt underskriftsark

00.15.00-P35-6-23

Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget

Beslutning

Signeret digitalt.