

REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 23-06-2016

Mødedato Torsdag d. 23. juni 2016 kl. 11:15

Mødested Mødelokale 2A Støvring

Indholdsfortegnelse

Indledende høring af nyt boligområde i Guldbæk.....	3
Prioritering af planopgaver.....	5
Lukket:	6

Punkt 129: Indledende høring af nyt boligområde i Guldbæk

01.02.00-P16-3-16

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Udvalget for Teknik- og Miljø

Rebild Kommune har modtaget en ansøgning om udstykning af ca. 47 grunde mellem Skodshøj og Guldbæk - i første omgang skal der dog kun planlægges for 20 grunde. Der har været afholdt indledende høring i perioden fra 20. maj - 20. juni 2016, og der er indkommet 59 bemærkninger/indsigelser. Udvalget skal tage stilling til om der skal arbejdes videre med lokalplanforslag og kommuneplantillæg for 20 grunde, om der skal udarbejdes ny helhedsplan Guldbæk inden der planlægges for nye boligområder eller at der ikke skal udarbejdes lokalplanforslag for det ansøgte projekt.

Sagsfremstilling

Rebild Kommune har modtaget en ansøgning om udstykning af ca. 47 grunde mellem Skodshøj og Guldbæk, se bilag 1. Ansøger har dog tænkt at udvikle området i etaper, således at området grænsene op mod Skodshøj med ca. 20 grunde ønskes planlagt og udstykket først. Der skal udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg, og dette er igangsat på Teknik- og Miljøudvalgsmøde d. 8. marts.

Arealet ligger udenfor kommuneplanrammen for Guldbæk/Skodshøj og er i strid med kommuneplanens retningslinje for byudvikling. Samtidig er området udpeget som værdifuldt landskab og potentielt naturområde i kommuneplanen. Ved større ændringer af kommuneplanen skal der afholdes indledende høring inden der udarbejdes lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Der er afholdt indledende høring i perioden fra 20. maj - 20. juni 2016, og der er indkommet 59 indsigelse/bemærkninger herunder en bemærkning fra borgerforeningen i Guldbæk. Det skal også nævnes, at nogle af indsigelserne repræsenterer flere borgere. Indsigelserne/bemærkningerne kan ses i bilag 2. Indsigelserne/bemærkningerne handler i hovedtræk om:

1. at der ikke skal placeres boliger som ansøgt. Bl.a. begrundet med hensyn til landsbyen og grøn kile, ikke behov for så mange nye boliger, i strid med kommuneplanen, statslige interesser, drikkevandsinteresser og naturinteresser. Nye boliger i Guldbæk kan i stedet placeres i den nordlige del på et par gamle erhvervsgrunde eller som en mindre udbygning i den sydlige del af Guldbæk i forbindelse med Erlings Buus' bygninger. Dette kan medvirke til en forskønnelse af byen og samtidig friholde den grønne kile mellem Skodshøj og Guldbæk.
2. at der skal laves en helhedsplan for Guldbæk, som skal sikre, at nye boliger placeres ud fra en samlet plan, og som kan sikre, at de placeres det bedste sted i Guldbæk og med et realistisk antal,
3. ønske om etablering af sti mellem Skodshøj og Guldbæk både langs Guldbækvej og langs vandløbet Guldbæk, bl.a. af hensyn til børn, der går eller cykler til friskolen,
4. ønske om etablering af legeplads, boldbane eller lignende fælles plads for hele landsbyen,
5. trafikale forhold, herunder ønske om kun en vejadgang fra Guldbækvej til et nyt boligområde og tiltag til at øge trafiksikkerheden på Guldbækvej,
6. vigtigheden af, at udstykningen tilpasses området, så der tages hensyn til natur, landskab og Skodshøj/Guldbæk. Det skal bl.a. ske ved, at området skal have store grunde, beplantning og materialekrav til bygninger, som i Skodshøj og ved at sikre stor afstand til vandløbet Guldbækken og beskyttet natur,
7. ønske om udbygning i Guldbæk for at understøtte friskole, børnehave og binde Guldbæk og Skodshøj bedre sammen og
8. anmodning om at hele byrådet behandler indsigelserne.

Forvaltningens bemærkninger

Ad. 1

Der findes natur, landskabs og drikkevandsinteresser i området ved Guldbæk. En lokalplan skal så vidt muligt tage hensyn til disse interesser ved at have bestemmelser om grundstørrelser, beplantning, grønne kiler gennem området, afstand til beskyttet natur og udformning af byggeriet. I forhold til drikkevandsinteresser skal der uarbejdes en grundvandsredegørelse, som redegør for risiko for forurening af grundvandet, og om der er alternativer til den ønskede udstykning. I forhold til om der kan tillades byudvikling i en landsby fremgår det af kommuneplanen og statslige interesser i kommuneplan 2017, at der kun må ske afrunding eller huludfyldning i landsbyer. Det betyder, at der skal en særlig argumentation til overfor staten for at gennemføre planlægningen. Alternativt kan bymønstret i kommuneplanen ændres, hvorved Guldbæk udpeges som en bolig-serviceby.

Ad. 2

I forbindelse med den indledende høring er der kommet en række forslag til alternative placeringer af nye boliger, herunder er der kommet en egentlig ansøgning fra ejeren af arealet på modsatte side af Guldbækvej se side 20 og 21 i bilag 2. Inden for de sidste 10 år er der opført 3 nye boliger i Guldbæk. Det betyder, at det næppe er realistisk at udvikle alle udstykningsønskerne. Derfor anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes en ny helhedsplan for Guldbæk inden der udarbejdes ny lokalplan. Det vil dog betyde, at lokalplanen for dette projektet sættes på pause, og at tidsplanen for projektet ikke holder.

Ad. 3

En lokalplan vil kunne udlægge et areal til sti langs Guldbækvej og ved vandløbet Guldbæk, dog udenfor de beskyttede naturområder. En sti ved vandløbet bør være en trampesti. En sti ved Guldbækvej bør være befæstet. Det er ikke afklaret om ansøger skal afholde udgiften ved eventuel etablering af stier.

Ad. 4

Der findes ikke fælles arealer med legeplads eller lignende i Guldbæk. En lokalplan vil kunne stille krav om udlæg af fælles areal.

Ad. 5

I 2013 var årsdøgnstrafikken (gennemsnitlige trafik på en vilkårlig dag) på Guldbækvej 648 biler. Årsdøgnstrafikken vil stige, hvis der opføres nye boliger. Forvaltningen vurderer, at vejen kan bære den forøgede trafik fra 47 boliger.

Ad. 6

En lokalplan skal indeholde bestemmelser som sikre, at området etableres, så der tages hensyn natur, landskab og Skodshøj/Guldbæk. Det skal ske ved, at området skal have store grunde, krav til beplantning og materiale krav på bygninger og ved at sikre afstand til vandløb og beskyttet natur.

Ad. 7 og 8

Ingen bemærkninger.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø træffer beslutning om at igangsætte udarbejdelse af helhedsplan for Guldbæk med henblik på at afklare den fremtidige udbygning af landsbyen.

Beslutning

Udsat.

Bilag

Bilag 1. Udstykningsforslag

Bilag 2. Samlede bemærkninger/indsigelser

Foroff bemærkning.pdf - udsendt efter dagsordenens udsendelse

Punkt 130: Prioritering af planopgaver

01.02.05-P15-3562-09

Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

Resume

Sagen afgøres i: Udvalget for Teknik og Miljø

Center Plan, Byg og Vej har lavet en liste med prioritering af opgaver indenfor planområdet (kommuneplan, lokalplan og relaterede baggrundsplaner).

Listen er en opdateret prioriteringslisten, som sidst blev fremlagt for teknik- og miljøudvalget den 8. marts 2016.

Sagsfremstilling

Skemaet er opdelt i farverne grøn, rød og hvid. De grønne er igangværende sager. De røde er dem, som står næst for at blive behandlet. De hvide er dem, som ligger længere ude i fremtiden.

Herudover er opgaverne prioriteret med numrene 1, 2 og 3, hvor 1 er førsteprioritet. Numrene er især relevant ved de hvide sager. Der ligger ikke en prioritering i hvilke sager, der står øverst i de enkelte skemaer.

Nogle af lokalplanerne og kommuneplantillæggene er allerede tildelt plannummer. Disse står i kolonnerne længst til venstre.

I kolonnen Vision/mål er nævnt de forhold, som ønskes opnået med planerne. Teksten er farvekodet, hvor de blå vedrører bosætning, de røde vedrører erhverv, de orange vedrører sundhed og rekreation og de grønne vedrører klima.

De fleste af baggrundsplanerne er ikke lovpligtige planer. Men de er nødvendige for kommunens øvrige arbejde. Som eksempel herpå kan nævnes befolkningsprognosen, som bruges ved kommuneplanen, skolestruktur osv. Andre baggrundsplaner som fx skilteplaner fastlægger fælles regler for større områder, som dækkes af flere lokalplaner.

Det nederste skema Indkomne forespørgsler er listet de opgaver, der forventes at komme på sigt. Det er opgaver, hvor der ikke er kommet en konkret ansøgning, og de derfor ikke er på et stadie, hvor de kan indgå i prioriteringen.

Økonomi

Ingen

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for Teknik og Miljø tager prioriteringslisten til efterretning

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

Prioriteringsliste - TMU 23.06.16

Punkt 131: Lukket:

07.20.14-P19-10000-11