

# REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 04-02-2015

**Mødedato** Onsdag d. 04. februar 2015 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1, Nørager

# Indholdsfortegnelse

Fremtidige udstykninger i Støvring Ådale.....	3
---	---

## **Punkt 34: Fremtidige udstykninger i Støvring Ådale**

01.02.05-P19-3-14

### **Bilag**

Kort med gammel og ny plan.pdf - TMU 14.01.15

Kærvej40-udstykningsplan.pdf - TMU 14.01.15

Kærvej 40-udstykningsplan-DDO.pdf - TMU 14.01.15

Dispositionsplan-10122014.pdf - TMU 14.01.15

Støvring Ådale - TMU 14.01.15

Udstykning på Kærvej, 9530 Støvring - TMU 14.01.15

Revideret oplæg vedr. Støvring Ådale - udsendt til TMU inden mødet den 14. januar 2015

# Fremtidige udstykninger i Støvring Ådale

## Udvalget for Teknik og Miljø

Udvalget for Teknik og Miljø

### RESUME

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget

Ud fra et fremsendt forslag skal der tages stilling til om dispositionsplanen skal ændres.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har haft en dialog med lodsejer Flemming Christensen, som ejer en stor del af den jord, der ligger nord for søerne i Støvring Ådale. Forvaltningen har forelagt den politisk godkendte plan, men han er ikke enig, så han har fremsendt en ny plan, som viser hans tanker om arealernes fremtidige anvendelse. Tidligere har han redegjort for, hvorfor han ikke kan se en ordentlig økonomi i at bygge rækkehuse.

Flemming Christensen har lavet et forslag i samarbejde med sin nabo John Hansen dvs. for Kærvej 35 og Kærvej 40. I grove træk, så ønsker han parcelhuse på 27,5 ha af de 32 ha, 2,1 ha med rækkehuse og 2,5 ha, som ikke er anvendelsesbestemt.

De tre af etaperne er nummereret i en prioriteret rækkefølge, hvor han helst vil starte med parcelhuse nærmest søerne (etape 1) og hvor forlængelsen af Kronhjorten er etape 3. Lodsejer har gode erfaringer med at udstykke parcelhuse på Bæveren. Hans forslag er på flere punkter i strid med den oprindelige dispositionsplan. Se bilag både for mails, hans plan og hans plan lagt ovenpå dispositionsplanen. Da forvaltningen i første omgang ønsker en afklaring af, hvilken etape der skal startes med, er den konkrete ansøgning om etape 1 ikke realitetsbehandlet.

Status i Støvring Ådale er (fra nord):

- Odderen: lokalplanlagt, den kommunale byggemodning er på vej og 32 grunde forventes salgsklare i løbet af foråret 15.
- Grævlingen: 3 kommunale grunde er til salg - dvs. at 24 er solgt. Planlægningen for anden etape på Grævlingen er ikke påbegyndt.
- Bæveren: 12 private grunde til salg på Nyboligs hjemmeside. Dvs. at 110 grunde på Bæveren er solgt.
- Kronhjorten: 1. etape med børnehaven og demensplejehjem er afsluttet. Der er plads til flere etaper.

Der er i år 2006 udarbejdet en dispositionsplan for hele Støvring Ådale, som dækker ca. 100 ha. Dispositionsplanen er tidligere vedtaget i Byrådet og har derfor dannet baggrund for den hidtidige sagsbehandling. Der er dog sket ændringer hen ad vejen, dels på baggrund af fysiske forhold og dels er rækkehusbebyggelsen ændret til parcelhusgrunde. Dermed er bydelen kommet i "underskud" af "ikke parcelhuse".

TMU har senest i november 2013 haft en "generel drøftelse af dispositionsplanen og etapeopdelingen for området".

Der besluttede TMU:

- at Kronhjorten udbygges efter det nordligste område
- at 2. etape af Grævlingen, Kronhjorten og Kærvej kan udbygges i den takt efterspørgslen gør det nødvendigt
- at området omkring jernbanestationen fastholdes som centerområde - med etage- og rækkehusbebyggelse umiddelbart øst for.

Rebild Kommune har som planlægning- og bygningsmyndighed andre interesser end lodsejer:

### 1. TÆT BY

Nærmest Jernbanegade/stationen ønskes en bymæssig bebyggelse og dermed byggeri i mindst 2 og højst 3 etager. På arealerne mod øst ønskes højden graderet ned til 1 etage i kanten af byen.

Kærvej er i planen lagt i forlængelse af Jernbanegade, dels for at forstærke byens centrum og dels for at øge den visuelle tilknytningen mellem de to bydele.

## 2. TÆT-LAV

I en by bør der være boligtilbud til borgerne hele livet, dvs. også til ugifte, par, fraskilte og enker (m/k) - med eller uden børn, hvor et parcelhus og have økonomisk eller praktisk kan være en byrde. Der kan dobbelt-, kæde-, række- eller gårdhavehuse være mere overkommelige. Det kan naturligvis også være lejligheder, villalejligheder eller 'blokke'.

En planløsning med tæt-lav boligbebyggelse i 2 og 3 etager kan fortætte byen - skabe flere boliger på mindre plads. Typisk har man ikke så store private opholdsarealer, men større fællesarealer. Afhængigt af, hvordan de fælles opholdsarealer placeres, så kan de bidrage til et mere åbent by- og landskabsrum på trods af fortætningen - set i forhold til parcelhuse, som typisk ligger hæk mod hæk.

Arealerne nord for søerne på Kærvej eller Kronhjorten ligger maksimalt 1 km fra stationen. I rækkehusbebyggelser er familierne typisk mindre end i parcelhuse, husstandsindkomsten er typisk lavere og bilhyppigheden er typisk lavere, hvorfor de vil have særlig glæde af den stationsnære placering.

## 3. GRØN KILE

Dispositionsplanen er bygget op om en vejføring langs jernbanen og veje ud i arealet mod øst. Mellem de øst-vestgående veje er der mellem Odderen, Grævlingen, Bæveren og Kronhjorten dalstrøj, som er lavtliggende, fugtige og ubebyggelige - derved har man kunnet bevare den visuelle forbindelse mellem byen og Lindenberg Ådal.

Mellem Kærvej og Kronhjorten er der lavet en grøn kile, men jorden er der god og anvendelig til såvel byggeri, boldbaner, uformel sport, teenagelegeplads eller 'parkanlæg'. Der skal derfor tages stilling til, om denne grønne kile (og udsigterne gennem området) skal fastholdes, reduceres eller fjernes.

Der gøres opmærksom på, at forvaltningen i tråd med den vedtagne plan ved byggesagen for Kærvej 45 har insisteret på, at boligbebyggelsen ikke blev placeret i den grønne kile, men syd for, mens driftsbygningerne ligger nord for den grønne kile.

## 4. ANVENDELSE

Etape 3 i Flemmings plan er i dispositionsplanen udlagt til offentlige formål (blå), men der ikke er aktuelle behov for offentligt byggeri. Etappen er, som udgangspunkt på 1,9 ha, som gennemskæres af en vej og arealerne kan ikke sammenlægges med de nuværende institutioner pga. den overordnede nord-sydgående sti, så forvaltningen mener, at arealernes anvendelse bør ændres til boliger.

Et andet aspekt er statens udmelding om at der generelt i Danmark bruge al for meget godt landbrugsjord til boligbebyggelser. Deres nøgletal er 10 boliger pr. ha, hvilket svarer til 1000 m<sup>2</sup> til hver bolig incl. veje, rabatter og grønne områder. I Støvring Ådale er der - løseligt opmålt - indtil nu ca. 3,3 boliger pr. ha. (For Bæveren alene - uden landskab til regnvandsbassiner mv - er det ca. 5,8 bolig pr. ha). Landskabet i Støvring Ådale gør sit til det lave antal boliger pr. ha., mens arealerne ved Kronhjorten og Kærvej er mere regulære.

## ANLÆG

Hvilke områder, der bringes i spil hvornår, kan have en betydning for, hvornår kommunen forventes at foretage investeringer i de respektive vejanlæg. Hvis der åbnes op for en fortsættelse af Kronhjorten skal der ikke etableres nye kommunale veje nu, men hvis der åbnes op for delområde 2 bør vejen ved jernbanen forlænges mod syd og forlægningen af Kærvej igangsættes. Delområde 1 kan måske laves uden nye vejanlæg lige nu, men i givet fald så forspilder man en mulighed for at planlægge for en samlet etape syd for den nye Kærvej.

## ØKONOMI

De respektive perspektiver for anlæg af kommunale veje er redegjort for i ovenstående.

## **FORVALTNINGEN INDSTILLER:**

---

- at etape 3 (forlængelsen af Kronhjorten) planlægges først og at anvendelsen ændres til boligbyggeri.
- at der planlægges for rækkehuse i mindst 2 etager.
- at den grønne kile fastholdes.
- at der påbegyndes en dialog med samtlige lodsejere i området for en drøftelse af hvilke planer og tidsperspektiver, som de hver især har for deres ejendomme.
- at arbejdet med udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg igangsættes i løbet af foråret 15.

Udvalget for Teknik og Miljø, 14. januar 2015, pkt. 9:

Sagen udsættes.

Flemming Christensen samt øvrige lodsejere i området inviteres til møde med formand og næstformand for at drøfte planerne.

Administrativ bemærkning:

Som opfølgning på sidste udvalgmøde afholdes der den 3. februar 2015 møde med lodsejerne. Efter ønske fra Venstre udsendes sagen som tillægsgagsorden til mødet den 4. februar.

## **BESLUTNING**

---

Udvalgsformanden orienterede om mødet med lodsejerne.

Nyt forslag til dispositionsplan fra udstykker (dateret 04.02.15) omsendt.

Et flertal i Teknik- og Miljøudvalget (Jan Brøndum, Ole Frederiksen, Jeppe Ugilt) indstiller, at det nye forslag til dispositionsplan danner udgangspunkt for planlægningen af næste etape i Støvring Ådale og at den fornødne planlægningsproces startes. Området til offentlige formål flyttes syd for Kronhjorten og centerområdet reduceres.

Morten Lem indstiller den hidtidige dispositionsplan vedrørende institutionsområde fastholdes