

Endelig vedtagelse af Lokalplan 090-707 Boligområde ved Vester Hesseldal, Grenå

17/15683 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede i juni 2021 at vedtage forslag til lokalplan 090-707 for boligområde ved Vester Hesseldal og sende planen i fire ugers offentlig høring.

Lokalplanforslaget har således været i offentlig høring, og der skal tages stilling til endelig vedtagelse af forslaget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af 53 åben-lav boliger og fastlægger blandt andet bestemmelser om placering af grønne fællesområder, veje og stier. Lokalplanen er udarbejdet for realisering af en kommunal boligudstykningsplan.

Høringssvar og forslag til ændringer

Forslag til Lokalplan 090-707 har været i offentlig høring i fire uger, og der er kommet fem høringssvar. Høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil er vedlagt.

Høringssvarene omhandler overvejende vejadgangen til det nye boligområde Vester Hesseldal og trafiksikkerhed for brugere af daginstitutioner på naboarealet ved den gamle flygtningelandsby. I høringssvarene fra daginstitutionerne foreslås det, at vejen flyttes, så indkørslen starter fra Mellemstrupvej - eller at hele Vester Hesseldal optimeres med både gangsti og cykelsti.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte notat om forslag til ændret vejadgang. Forvaltningen anbefaler at bibeholde vejadgangen fra Vester Hesseldal, da en ændring af vejadgangen vurderes at forringe trafiksikkerheden og svække attraktiviteten af boligområdet. Dertil kommer, at en ændring vil medføre, at lokalplanforslaget skal revideres, herunder arealdisponeringen, og udsendes i ny høring, hvilket vil få tidsmæssige konsekvenser for anlægsprojektet af det nye boligområde.

Forvaltningen foreslår således på baggrund af hørings svarene, at lokalplanen vedtages med nedenstående ændringer:

- Der tilføjes stier til lokalplanområdets vest-skel fra alle vestvendte boligveje på kortbilag 2.

Det er forvaltningens vurdering, at denne ændring sikrer sammenhæng til eventuel fremtidig udbygning af arealet vest for lokalplanområdet, ligesom stierne kan anvendes som strømningsveje for overfladevand.

- Gangarealer flyttes syd for stamvejen og grøft til afvanding flyttes til den nordlige side af stamvejen.

For at imødekomme ønsket om bedre trafiksikkerhed og adgangsforhold til institutionerne foreslår forvaltningen, at stamvejen udformes således, at gangarealet placeres på den sydlige side nærmest institutionerne. Denne ændring sikrer en mere trafiksikker adgang for gående til daginstitutioner syd for lokalplanområdet, som kommer fra Vester Hesseldal. Gående og cyklende til institutionerne forventes primært at anvende eksisterende sti (a-a på kortbilag 2) til Mellemstrupvej. Denne suppleres ved byggemodningen af en to meter bred krydsningshelle på Mellemstrupvej.

Ved at placere grøften nord for stamvejen understøttes afstrømning til nyt regnvandsbassin.

- Lokalplanens redegørelse suppleres af skitse over mulig placering af bebyggelse på grunde der i væsentlig grad berøres af en eksisterende rørledning.

Med denne ændring illustreres, at det er muligt at bebygge disse grunde.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at enkelte af grundene grundet ovenstående har indskrænkede muligheder for placering af bebyggelse på grund af en eksisterende rørledning. Der er mulighed for at omlægge ledningen til et forløb udenfor lokalplanområdet. Denne mulighed vil indgå i separat sag om byggemodning.

Forvaltningen bemærker desuden, at Mellemgården, som er en del af Norddjurs Kommunes aktivitets- og beskæftigelsestilbud, kan fortsætte sin hidtidige anvendelse uanset vedtagelse af

lokalplanen. Lokalplanen giver imidlertid mulighed for etablering af 1-2 parcelhusgrunde og et grønt fællesareal, såfremt det skulle blive aktuelt.

Tidsplan

7. juni 2021	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan
15. juni 2021	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan
22. juni 2021	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan
Oktober-november 2021	4 ugers offentlig høring
25. april 2022	Miljø- og teknikudvalget – behandling af lokalplan
17. maj 2022	Økonomiudvalget – behandling af lokalplan
24. maj 2022	Kommunalbestyrelsen – endelig vedtagelse af lokalplan
juni – juli 2022	Offentliggørelse af lokalplan og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Miljø- og teknikudvalget vil senere blive forelagt sag om klargøring til salg af byggegrunde, herunder byggemodning og udvidelse af vejareal på Vester Hesseldal frem til Mellemstrupvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at Lokalplan 090-707 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 25-04-2022

Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-05-2022

Kasper Bjerregaard (V), Jens Meilvang (I), Jens Kannegaard Lundager (D), Diana Therese Mikkelsen (O) tiltræder Miljø- og teknikudvalgets indstilling.

Lars Møller (A), Tom Bytoft (A), Benny Hammer (C), Kasper Vindbjerg (F) og Ulf Harbo (Ø) stemmer imod og ønsker at sagen sendes tilbage til forvaltningen til belysning af ændret placering af adgangsvej på baggrund af hørings svar, der er kommet efter endt høring.

01.08.2022 Forvaltningen bemærker

Der er efter høringsfristens udløb indkommet vedlagte kommentarer til nærværende sags indhold. Kommentarerne gav anledning til, at Økonomiudvalget besluttede, at sagen skal genbehandles i Miljø- og Teknikudvalget.

De indsendte kommentarer omhandler følgende:

- Flytning af grunde
- Trafiksikkerhed for de bløde trafikanter
- Fremtidssikring
- Støjgener og sikker færden
- Sundhed og miljø

Vedlagt er forvaltningens bemærkninger til de indsendte kommentarer. Med henvisning til disse bemærkninger og nedenstående er forvaltningens anbefaling fortsat, at vejadgangen til det nye boligområde sker fra Vester Hesseldal.

Forvaltningen henviser til, at Mellemstrupvej i kommuneplanen er klassificeret i det overordnede vejnet som fordelingsvej. Dette betyder, at vejen skal have så få vejtilslutninger som muligt af hensyn til afvikling af trafikken. Mellemstrupvej er en fordelingsvej til flere boligområder og erhvervsområde samt adgangsvej til midtbyen. Det er derfor vigtigt, at trafikken kan afvikles hurtigt og smidigt. Mellemstrupvej indgår i modulvogntogsnettet. Det betyder, at der kører de store modulvogntog på strækningen til en virksomhed, hvortil der ikke er andre muligheder for modulvogntog.

Flytning af grunde

I hørings svaret foreslås flytning af grunde til det udlagte grønne areal ved regnvandsbassin. Forvaltningen bemærker, at i lokalplanlægningen er det vægtet at placere det grønne areal samlet sammen med regnvandsbassin for en bedre oplevelse og sammenhæng.

Trafiksikkerhed for de bløde trafikanter

Forvaltningen vurderer fortsat, at de bløde trafikanter til institutionerne i Flygtningelandsbyen bør benytte det eksisterende separate stisystem gennem boligområderne syd for Mellemstrupvej og den eksisterende sti vest for Flygtningelandsbyen (benævnt sti a-a i lokalplanforslaget). Denne stiforbindelse vil yderligere blive sikret med en krydsningshelle på Mellemstrupvej, hvorved stiforbindelsen bliver mere synligt for trafikanter på Mellemstrupvej. Desuden vil vejen Vester Hesseldal blive udvidet i bredden til en kørebanebredde på 2 x 3 meter i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet. Det er fornuftigt at se på muligheder for cykelsti langs Mellemstrup uanset udstykningen, idet en sti kan indgå som del af en større fremtidig stiforbindelse langs Mellemstrupvej.

Fremtidssikring

Det er korrekt, at der vil være mere tung trafik i forbindelse med byggeri - hvilket også gør sig gældende i forbindelse med den kommende reovering af de kommunale institutioner i Flygtningelandsbyen. Området vil også efterfølgende være åben for tung trafik, både til de eksisterende forhold i Flygtningelandsbyen og til boligområde, ved f.eks. leverancer og renovation.

Støjgener og sikker færden – sundhed og miljø

Lokalplanforslaget er miljøscreenet, og screeningen har ikke har givet anledning til bemærkninger om partikelforurening. Det bemærkes videre som sammenligning, at kommunens børnehave Regnbuen har legeplads ud til Lupinskrænten, der er adgangsvej for over 200 boliger. Legepladsen ligger også ud til Åstrupvej, som er indfaldsvej til midtbyen. Forvaltningen bemærker, at den forlængede vej på 800 m kun kan gælde for trafik fra vest, mens trafik fra øst må have nogenlunde samme længde. Det samme gør sig gældende for den nærliggende Møgelbjergparken/Solskrænten, som heller ikke har direkte adgang til Mellemstrupvej.

Forvaltningen bemærker, som det også fremgår af sagsfremstillingen, at en ændring af vejadgangen vil medføre, at lokalplanforslaget skal revideres, herunder arealdisponeringen. Idet det er forvaltningens vurdering, at der reelt vil være tale om et nyt planforslag, skal forslaget jf. Planloven sendes i en ny offentlig høring, herunder behandles politisk forud for den offentlige høring. Dette vil få væsentlige tidsmæssige konsekvenser for anlægsprojektet af det nye boligområde.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at Lokalplan 090-707 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Bilag:

1 - 3225843	Åben	Lokalplan 090-707 boligområde ved Vester Hesseldal	(13176/22)	(H)
2 - 3225764	Åben	Høringssvar	(13108/22)	(H)
3 - 3231560	Åben	Forvaltningens bemærkninger til høringssvar	(18472/22)	(H)
4 - 3258032	Åben	Notat om vejadgang til Vester Hesseldal udstykning	(41154/22)	(H)
5 - 3313279	Åben	Nye kommentarer 9. maj 2022	(88242/22)	(H)
6 - 3315455	Åben	Forvaltningens bemærkninger til høringssvar af 9. maj 2022	(90179/22)	(H)