

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 høringssvar, der er kommet efter endt høring.

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)