

Endelig vedtagelse af lokalplan 360 Boliger Ekkodalen, Erritsø

Sagsnr.: 20/10050

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé

På byrådets møde d. 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø i offentlig høring i 8 uger. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget flere bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand.

Sagsbeskrivelse:

Det udarbejdede lokalplanforslag giver mulighed for 5 boliger, som kan opføres enten som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse. Der er med lokalplanen krav om, at vejbetjening sker fra en intern adgangsvej, at arealet mellem Ekkodalens stamvej og Ekkodalen 40 er omfattet af lokalplanen, samt at der er et fælles grønt friareal.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen må have en højde på maks. 8,5 m fra terræn. Dog må bebyggelsens højeste punkt ikke overstige kote 16.

Boligerne vil blive vejbetjent af en intern adgangsvej langs naboskel mod syd. Den interne adgangsvej etableres med en vendeplads, således at dagrenovation kan afhentes ved den enkelte bolig. Der er dog ikke med lokalplanen bestemmelser om afhentning af dagrenovation, idet dette afklares med Affald & Genbrug.

Et område mod nord op mod stamvejen Ekkodalen udlægges til fælles friareal jævnfør udlægget i lokalplan nr. 13.

Offentlig høring

Planforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 21. maj til 16. juli 2021. Ved høringsperiodens afslutning har Vækst, Teknik og Klima modtaget 13 bemærkninger og indsigelser, som i hovedtræk handler om bibeholdelse af lokalplan 13 (som kun giver mulighed for 3 boliger), det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand. Høringssvarene omfatter en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ved høringens udløb var der indkommet i alt 13 henvendelser samt en underskriftsindsamling mod lokalplan 360 fra 73 borgere på Ekkodalen og Smedegårdsvej.

Det er administrationens vurdering, at en del af de indkomne bemærkninger omhandler samme emner. Disse emner er bibeholdelse af lokalplan 13, det grønne område mod Stamvejen Ekkodalen, terrænregulering og håndtering af overflade- og regnvand.

I forhold til de indkomne bemærkninger omkring bibeholdelse af lokalplan 13 er lokalplan 360 igangsat og udarbejdet for at give mulighed for 5 boliger i stedet for 3 boliger, som i lokalplan 13. Lokalplan 360 er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle og specifikke rammebestemmelser for området.

For så vidt angår bemærkninger til det grønne område mod stamvejen, er det grønne område i lokalplan 13 ikke realiseret, men har været anvendt som have/privat område.

I forbindelse med den politiske behandling af forslaget til lokalplan, blev afgrænsningen af det grønne område fastlagt til 10 m fra vejmidten af stamvejen Ekkodalen.

Der må ikke opføres bebyggelse i det grønne område. Der må dog etableres eller indrettes anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

I relation til bemærkningerne omkring terrænregulering, er der med forslag til lokalplan 360 ikke fastsat bestemmelser for terrænregulering, da området er forholdsvis kuperet beliggende mellem kote 6 og kote 10. Det er fastsat, at bebyggelsen ikke må overskride kote 16, og at bebyggelsen ikke må have en højde på facader på mere end 8,5 m.

Da der ikke med lokalplan 13 er fastsat en nærmere højde for byggeri end én etage med udnyttelig tagetage, må byggeriet efter kommuneplanrammer og bygningsreglement have en højde på 8,5m. Der vil her skulle ske en fastlæggelse af niveauplaner inden der kan meddeles byggetilladelse til byggeri i området.

Der er på baggrund af høringssvarene udarbejdet visualiseringer for et kommende byggeri. Disse er vedlagt (bilag 5).

Der er sammen med forslaget til lokalplan 360 fremsendt en redegørelse for håndtering af tag- og overfladevand. Denne redegørelse er udarbejdet på baggrund af udviklerens forslag til bebyggelse med 5 boliger. Redegørelsen viser at, tag- og overfladevand kan håndteres, herunder tilbageholdes på egen grund i forhold til de krav, der er hertil.

Håndtering af tag- og overfladevand for områder udenfor området for forslag til lokalplan 360 indgår ikke i håndtering af tag- og overfladevand i lokalplanområdet.

Vækst, Teknik og Klima vurderer, at bemærkninger og indsigelser modtaget i høringsperioden ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Alle indkomne bemærkninger er samlet i en hvidbog (bilag 1) og enkeltvist behandlet i et notat, som er vedlagt indstillingen (bilag 3). Bygherres bemærkninger til høringssvarene er ligeledes vedlagt (bilag 2).

Indstillinger

Vækst, Teknik og Klima indstiller til By- og Planudvalget, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Lokalplan 360 boliger ved Ekkodalen i Erritsø vedtages endeligt, og
2. Forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen.

Beslutning i By- og Planudvalget den 27-09-2021

Udsat idet sagen ønskes belyst yderligere.

BILAG:

| | | | | |
|----------------|------|---|-------------|-----|
| 1 - 2407383 | Åben | HVIDBOG - Bemærkninger Ekkodalen 40 | (102474/21) | (H) |
| 2 - 2421486 | Åben | Bemærkninger fra udvikler til de indkomne bemærkninger | (111610/21) | (H) |
| 3 - 2421483 | Åben | NOTAT Indkomne bemærkninger til Lokalplan 360 for boligområde ved Ekkodalen | (111608/21) | (H) |
| 4 - 2420833 | Åben | LP360 Boliger Ekkodalen Erritsø | (111136/21) | (H) |

5 -
2426208

Åben Ekkodalen visualiseringer

(114908/21) (H)