

# REFERAT Økonomiudvalget d. 31-10-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 31. oktober 2023 kl. 15:30

**Mødested**           ML 8 – Røjle Klint

**Mødedeltagere**   Linda Johnsen, Kaj Johansen, Anders Møllegård, Karin Riishede, John  
Kruse, Morten Weiss-Pedersen, Steffen Daugaard, Steen  
Dahlstrøm, Johannes Lundsryd Jensen

# Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan 224 Boligområde ved Thorsvej, Kauslunde.....	3
--	---

## **Punkt 378: Forslag til lokalplan 224 Boligområde ved Thorsvej, Kauslunde**

2023-013688

### **Beslutning**

Anbefales godkendt.

### **Præsentation**

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 224 – boligområde ved Thorsvej i Kauslunde.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplan med efterfølgende udsendelse af planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Endelig skal udvalget tage stilling til, om der skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.

### **Forvaltningen foreslår**

- At udvalget indstiller til økonomiudvalget, at forslag til lokalplan 224 for boliger ved Thorsvej i Kauslunde, bliver godkendt og sendes i offentlig høring i 4 uger.
- At offentliggøre afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport af planforslaget.
- At kommunen stiller krav til ejeren om sikkerhedsstillelse for udgifterne til overtagelse af arealet efter planlovens § 47A, medmindre ejeren fraskriver sig denne ret.

### **Sagsbeskrivelse**

I maj 2023 vedtog Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for en tæt-lav boligbebyggelse på et ubebygget område syd for Thorsvej i Kauslunde.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,9 ha ubebygget areal i forlængelse af Thorsvej i Kauslunde. Arealet er i dag dyrkede landbrugsarealer i landzone, der med lokalplanen overføres til byzone.

Området ligger inden for kommuneplanrammeområde B.03.02 - Thorsvej, der udlægger området til boligområde i form af åben-lav og/eller tæt-lav, med mulighed for at fastsætte en bebyggelsesprocenten på 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

#### *Lokalplanforslagets indhold*

Der må inden for lokalplanområdet opføres boliger med et samlet bruttoetageareal på højst 3.200 m<sup>2</sup>.



### *Supplerende bemærkninger*

I forbindelse med behandling af punktet d. 15. august 2023 blev der besluttet af Teknisk Udvalg, at Udvalget ønskede forelagt et revideret forslag med: større variation i bebyggelsen, større attraktivitet i bebyggelsen, større identitet i bebyggelsen set i forhold til Kauslunde samt hensyntagen til de 6 dogmer for planlægning. Efterfølgende er forslag til lokalplan 224 blevet revideret.

Med det revideret forslag er vejstrukturen i lokalplanområdet justeret, således der undgås en lang lige vej, i stedet er vejene opbrudt, således der etableres kortere vejstykker, som ender blindt og dermed i højere grad indbyder til leg og fællesskab ved vejene.

Lokalplanen stiller forsat krav om, at der højst må være 4 sammenbyggede boligenheder, hvorefter der skal være et ophold i bebyggelsen på minimum 5 meter. Lokalplanen er blevet suppleret med, at der efter minimum hver 2. boligenhed skal foretages et frem- eller tilbagespring i facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal der være forskydninger af boligrækkerne på minimum 1 meter. Dette sikrer flere forskydninger og skaber variation.

For at sikre at lokalplanens bebyggelse tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i Kauslunde, er lokalplanen blevet suppleret med, at farven på tag- og facade skal afstemmes i samme røde- eller brunlige nuance.

For at skabe et grønnere og mere attraktivt boligområde, er lokalplanen blevet suppleret med bestemmelser om, at mindst 30% procent af forhaven skal være beplantet område - græs, hæk, buske mv. Gæsteparkering kan dog indgå i dette areal, såfremt det anlægges i græsarmring. Der etableres en grøn kile centralt i området og der stilles krav om et 3 meter bredt plantebælte mod naboerne mod syd. Derudover er kravet om træer langs adgangsvej fastholdt.

### *Nabobemærkninger*

Der har ikke været afholdt fordebat for planlægningen, da anvendelsen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Der var dog allerede før den politiske igangsætning på Økonomiudvalget i maj modtaget 8 bemærkninger/indsigelser fra beboere på Thorsvej mod det ansøgte projekt. Bemærkningerne/indsigelser blev samlet i en hvidbog, der ligeledes beskrev forslag til, hvordan de kunne håndteres i lokalplanen.

Indsigelserne omhandlede hovedsageligt temaerne trafikikkerhed og vejforhold, men også temaerne anden placering af bebyggelsen, bæredygtighed, boligtype og udviklingsplan for byen blev berørt.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af beslutningen, herunder at vejadgangen fra Thorsvej er fastholdt, men med krav om hastighedsdæmpende foranstaltningen ved forlængelsen af Thorsvej. Samt det er fastholdt, at der gives mulighed for etablering af tæt-lav boliger. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen vil bidrage med et varieret boligudbud i Kauslunde og bemærker at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen. Placeringen ved Thorsvej er fastholdt.

Der blev peget på, at biodiversiteten vil blive forringet, dette er blevet imødekommet ved at lokalplanen sikre etablering af grønne områder med træer, buske m.m. og plantning af beplantningsbælte samt vejtræer.

Ydermere er der peget på manglen på bæredygtig opvarmning af de kommende huse, da det i dag sker ved naturgas i Kauslunde. Lokalplanen giver mulighed for solenergianlæg og forhindrer ikke varmepumper.

Der er en frygt for boliger i 2 etager med eventuelle indbliksgener til følge. Lokalplanen giver kun mulighed for boliger i 1 etage og vil ikke give anledning til indbliksgener.

Det påpeges, at der mangler en sti fra Thorsvej til Kauslundevej. Denne sikres etableres som forudsætning for ibrugtagning.

### *Miljøvurdering*

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslaget efter lov om miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for planforslaget, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og som ikke antages at afstedkomme væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

Screeningen er vedhæftet som forslag.

## **Økonomi**

Når der med en lokalplan overføres et areal fra landzone til byzone har ejeren mulighed for inden 4 år at forlange kommunes overtagelse af dette areal, såfremt arealet fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. planlovens § 47 A.

I henhold til planlovens § 13, stk. 4 kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at en ejer, der ønsker en lokalplan tilvejebragt, stiller en af kommunen godkendt sikkerhed dels for kommunens udgifter til udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg, dels for kommunens udgifter til en eventuel overtagelse af ejendommen efter planlovens § 47 A. Ejeren kan i henhold til planlovens § 13, stk. 4 fraskrive sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Der bør tages stilling til, om kommunen skal stille krav om sikkerhedsstillelse for at undgå tab i forbindelse med krav om overtagelse. Sikkerhedsstillelse i forbindelse med planudgifterne er ikke aktuelt i dette tilfælde, da bygherre selv har fået udarbejdet lokalplanforslaget.

## **Høring**

Planforslaget skal sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Forvaltningen indstiller, at planforslaget sendes i 4 ugers høring.

## **Klima & bæredygtighed**

I henhold til kommuneplan 2021 skal byudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag.

Planområdet ligger i tæt tilknytning til den øvrige bebyggelse i Kauslunde med kort afstand til bl.a. byens trinbræt, hvorfra der er adgang til tog til bl.a. Middelfart og Odense. Placeringen gør det dermed muligt at reducere anvendelsen af bil.

Ændring af arealanvendelsen til boligformål vil medføre, at området beplantes med buske, træer m.m. som kan medvirke til at biodiversiteten øges.

Bebyggelsen opføres som tæt-lav boligbebyggelse, som har et lavere materiale- og energiforbrug end eksempelvis åben-lav bebyggelse.

Planlægningen stiller krav om maksimale længder af bygningskroppe, hvilket forringer den bæredygtige værdi hvad angår ressourceforbrug, men i stedet har til formål at tilføre området bylivskvalitet, som også er et bæredygtighedskriterium.

## **Sagens forløb**

10/10/2023 Teknisk Udvalg

V og A godkender medtilføjelse til §5, stk. 5, at det dimensioneres til 30 km i timen.

Ø stemmer imod.

## **Bilag**

Forslag til Miljøscreening af Lokalplan 224

29.9.2023 Forslag LP 224 Kauslunde