



**ÅRHUS KOMMUNE . Magistratens 2. Afdeling  
Stadsarkitektens Kontor . Rådhuset . 8100 Århus C**

**INDSTILLING**

Til Århus Byråd  
via Magistraten

Den 28. februar 2005

J.nr.

Ref.: Steen Nielsen

Tlf.nr. 8940 2647

**Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt, samt Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001.**

**1. Resume**

Lokalplanforslaget omfatter et område syd for Svanlevvej i Kolt. Lokalplanområdet, der er ca. 6,2 ha stort, er dels landzone og dels byzone og var ved planens udarbejdelse dels privat ejet og dels kommunalt ejet. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele området til byzone.

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra optionsindehaveren for den private del og endvidere med henblik på byggemodning og salg af det kommunale areal i form af storparceller til tæt-lav boligbebyggelse. Området er opdelt i 7 storparceller, og ved fuld udnyttelse vil der kunne opføres ca. 18.000 m<sup>2</sup> etageareal svarende til ca. 180 boliger.

Lokalplanforslaget er ledsaget af Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001, hvori der foretages en mindre justering af grænsen for delområde 22.02.09 BO

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt, og der er i høringsperioden fremkommet 4 bemærkninger/indsigelser til planen. Århus Amt har intet mod planen. Kolt-Hasselager Fællesråd kan ikke acceptere bebyggelsestætheden og byggeri i 2 etager. Endvidere foreslår Fællesrådet en anden vejføring. Naboer øst for lokalplanområdet gør indsigelse mod byggeri i 2 etager. Bering Valgmenighed gør indsigelse mod trafikløsningerne i området.

Det foreslås herfra, at lokalplanen ændres, så byggeri nærmest nabobebyggelsen kun kan opføres i 1 etage. Desuden foreslås det, at der udlægges et 5 m bredt beplantningsbælte mod Svanlevvej. Derimod foreslås indsigelserne om ændring af vejforholdene ikke imødekommet ved ændringer af lokalplanforslaget.

## 2. Tidligere beslutninger

Århus Byråd vedtog i sit møde den 3. november 2004 forslag til Lokalplan nr. 709 til offentlig fremlæggelse.

## 3. Beskrivelse af indstillingen

### Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanområdet udgør et ca. 6,2 ha stort område syd for Svanlevvej i Kolt. Realisering af lokalplanområdets udbygning med en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse sker dels efter ønske fra den private optionsindehaver til det private areal og dels med henblik på en udnyttelse af det kommunale areal på ca. 2,5 ha med henblik på udbud af kommunale storparceller.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 35 for området under ét. Der kan i området maksimalt opføres 18.205 m<sup>2</sup> etageareal. Ved fuld udnyttelse vil der således kunne opføres ca. 180 tæt-lave boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Svanlevvej via en fordelingsvej gennem området. Fordelingsvejen tilsluttes Torshøjvænget for at sikre vejadgang til det eksisterende parcelhusområde syd for lokalplanområdet, såfremt Århus Amt beslutter at nedlægge Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Der er udarbejdet deklARATION for området, hvori sikres, at der i området ikke må anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

For at sikre fremtidigt vejareal overført til byzone er der udarbejdet Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001, hvori der foretages en mindre ændring af delområdegrænser, og hvorved en mindre del af delområde 22.01.15 FB overføres til delområde 22.02.09 BO.

Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, Århus Kommune for det område, der fremover er omfattet af lokalplanen.

### Kommentarer til bemærkninger/indsigelser fremkommet under den offentlige fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Efter Byrådets godkendelse af lokalplanforslaget til offentliggørelse har Forslag til Lokalplan nr. 709 været offentligt fremlagt i perioden fra den 24. november 2004 til den 19. januar 2005. Ved høringsperiodens udløb var der indkommet i alt 4 bemærkninger/indsigelser, der er vedlagt indstillingen og mærket bilag 1-4. Magistratens 2. Afdeling har følgende bemærkninger til de enkelte bilag:

### BILAG 1

Århus Amt, Natur og Miljø, Lyseng Allé 1, 8270 Højbjerg, den 19. januar 2005.

Århus Amt har ingen indvendinger mod lokalplanforslaget.

## BILAG 2

Kolt-Hasselager Fællesråd v/ Formand Kurt Lauridsen og Grundejerforeningen Svanlevvej v/ Formand Benny Husted, den 18. januar 2005.

Fællesrådet og Grundejerforeningen gør, med henvisning til den gældende Byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, indsigelse mod bebyggelsestætheden og den mulige bygningshøjde på 2 etager i lokalplanen. Samtidig foreslås støjvolden mod Svanlevvej videreført i lokalplanområdet. Der henvises endvidere til, at fordelingsvejen gennem området tidligere er foreslået flyttet mod vest.

### ad bilag 2

Som kommentar til Fællesrådets henvisning til den gældende Byplanvedtægt nr. 5 kan oplyses, at denne kun gælder for den østligste del af lokalplanområdet, ca. svarende til det kommunalt ejede areal, og at bebyggelse deri for vedtægtens område I er fastlagt til lav boligbebyggelse, hvor bebyggelse kun må opføres i én etage ( evt. med udnyttet tagetage ). For område II ( området længst mod syd ) er anvendelsen fastlagt til offentligt formål, institutioner og lignende.

Lokalplanforslaget fastlægger i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer for delområde 22.02.09 BO udnyttelsen til tæt-lav boligbebyggelse for hele lokalplanområdet og med en generel bygningshøjde på 8,5 m og 2 etager. Af støjhensyn i forhold til Svanlevvej er det maksimale etageantal for bebyggelse inden for byggefeltene mod nord og nordøst fastsat til 1 etage.

Det vurderes, at bebyggelseshøjder og etageantal i rimelig grad tilgodeser nabohensyn både internt i lokalplanområdet og i forhold til naboer. Det skal dog foreslås, at indsigelsen vedrørende etageantal imødekommes, således at byggefeltet for 1 etages byggeri udvides til at omfatte begge storparcellerne Ia og Ib, der støder op til den eksisterende boligbebyggelse øst for lokalplanområdet.

Det skal foreslås, at indsigelsen vedrørende støjvold delvist imødekommes, således at der udlægges et min. 5 m bredt beplantningsbælte mod Svanlevvej. Udformningen af arealerne mellem byggefeltet og Svanlevvej behandles i forbindelse med efterfølgende bebyggelsesplaner for de enkelte storparceller.

Med hensyn til forslag om en vestlig placering af adgangsvej/ fordelingsvej gennem lokalplanområdet skal det foreslås, at lokalplanforslagets vejføring fastholdes. Det vurderes, at denne løsning er den mest hensigtsmæssige ud fra en samlet udnyttelse af lokalplanområdet og af hensyn til byggemodningsøkonomien. Desuden kan det oplyses, at der ikke på nuværende tidspunkt er planer om at forlægge Svanlevvej. Såfremt det på sigt vil være hensigtsmæssig med en sådan forlægning, vil dette, også med den i lokalplanforslaget foreslåede vejadgang, være en mulighed.

Med hensyn til, hvorvidt Amtet har været involveret, kan det oplyses, at den foreslåede vejløsning til betjening af lokalplanområdet udspringer af, at Århus Amt ønsker at nedlægge Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen i forbindelse med etablering af et signalanlæg ved Kolt Kirkevej, hvorved

vejadgangen til det eksisterende boligområde ved Torshøjvænget afskæres. Amtet har i den forbindelse været forelagt en række alternative forslag til betjeningen af dette område. Amtet har peget på en vejbetjening af boligområdet fra en ny tilslutning til Svanlevvej eller Kolt Kirkevej.

Med hensyn til forslag om en vestlig placering af adgangsvej gennem lokalplanområdet skal det foreslås, at lokalplanforslagets vejføring fastholdes, idet det vurderes, at denne løsning samlet set er den mest hensigtsmæssige.

### BILAG 3

Underskriftsindsamling fra 8 husstande på Svanlevvej øst for lokalplanområdet v/ Louise og Christian Barfod, Svanlevvej 71, Kolt, 8361 Hasselager, den 17. januar 2005.

Beboerne foreslår, at bebyggelse mod øst i storparcel Ia og Ib i sin helhed kun må opføres i 1 etage af hensyn til helhedspræg og indbliksgener for naboerne mod øst.

#### ad bilag 3

Indsigelsen anses for imødekommet med besvarelsen under ad bilag 2, hvorefter etageantal for bebyggelse på storparcel Ia og Ib fastlægges til maks. 1 etage og maks. højde 8,5 m.

### BILAG 4

Bering Valgmenighed v/ Formand Svend Jørgensen og Næstformand Hans Jørgen Nielsen, Næsset 34, 8660 Skanderborg, den 19. januar 2005.

Bering Valgmenighed gør indsigelse mod lokalplanforslagets trafikløsning med henvisning til, at dette vil få uheldige følger for området omkring Bering Kirke. Der foreslås konkrete ændringer til lokalplanforslaget, herunder om forudsætning for vejbetjening via den nye fordelingsvej gennem lokalplanområdet.

#### ad bilag 4

Det er korrekt, at den foreslåede vejbetjening af det eksisterende boligområde ved Torshøjvænget vil medføre mere trafik forbi Bering Kirke. Det vurderes, at det eksisterende boligområde medfører en trafikbelastning på ca. 300 biler pr. døgn. Det er dog ikke intentionen, at den foreslåede vejforbindelse gennem lokalplanområdet skal indgå som en forbindelsesvej mellem Hovedvejen og Svanlevvej. Når den nye vejforbindelse er etableret til det eksisterende boligområde ved Torshøjvænget, vil Århus Amt lukke Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen.

Samlet vurderes det, at den valgte løsning i lokalplanforslaget på en hensigtsmæssig måde vil kunne afvikle trafikken i området.

I forbindelse med den nærmere stillingtagen til, hvordan vejen skal udformes gennem kirkeområdet, vil Bering Valgmenighed blive inddraget.

Det skal således foreslås, at indsigelsen ikke imødekommes ved ændring af lokalplanforslaget.

#### Forslag til ændringer af lokalplanforslaget.

Lokalplanens § 7, stk. 3 og lokalplankortet ændres, således at angivelse af byggefelter for maks. 1 etage udvides til at omfatte storparcellerne Ia og Ib. Beskrivelsen på lokalplanens side 2 konsekvensrettes i overensstemmelse hermed.

Der tilføjes bestemmelse i lokalplanens § 9 som nyt stk. 3 om udlæg af min. 5 m bredt beplantningsbælte mod Svanlevvej med angivelse af udstrækning på lokalplankortet. Illustrationsplanen konsekvensrettes i overensstemmelse hermed.

Storparcel I a omfatter foruden det kommunalt ejde areal en mindre del af det privatejede areal matr. nr. 4 b, Kolt By, Kolt. Ændringsforslaget vedrørende maksimal etageantal har været forelagt ejeren og optionsindehaveren, og disse har begge erklæret sig indforstået med den foreslåede ændring. Kopi af den underskrevne erklæring vedlægges elektronisk som Bilag B.

Det er vurderet, at ændringerne, som er en imødekommelse af indsigelser til lokalplanforslaget ikke er så væsentlige, at det kræver fremlæggelse af et ændret forslag.

#### **4. Økonomiske konsekvenser**

Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til Betalingsvedtægt for Kloakforsyning. Det forventes, at tilslutningsbidraget kan dække omkostningerne ved kloakering af området.

Forsåvidt angår den kommunale byggemodningsøkonomi skønnes denne at kunne bringes i balance, også med den foreslåede ændring af byggemuligheden for kommunens andel af storparcel Ia og Ib, hvor der er foreslået begrænsning på byggeriet til 1 etage.

I Vejplanen er der medtaget udgift til etablering af vejen gennem området. Hele vejudbygningen af lokalplanområdets vej A-B forventes at koste 3,2 mill. kr. Heraf forventes byggemodnerne at bidrage med 2,34 mill. kr.

Ejeren af det private område har i fraskrivelseserklæring, der er tinglyst på matr. nr. 4 b, Kolt By, Kolt, fraskrevet sig retten til at forlange arealet overtaget af Århus Kommune i henhold til Lov om Planlægning § 47A.

#### **5. Konsekvenser i forhold til mål**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens mål og strategier for boligområder, bl.a. at der skal sikres fleksible og gode fysiske rammer for varierede bo- og livsformer og et varieret udbud af boligtyper i de enkelte bydele og kvarterer tilpasset det omgivende landskab.

Med områdets udbygning sikres mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af det kommunalt ejede areal til udbud af kommunale storparceller til tæt-lav boligbebyggelse.

## **6. Strategi for borgerinddragelse**

I forbindelse med opstart af lokalplanen blev Kolt-Hasselager Fællesråd, Grundejerforeningen Vesterengen, Grundejerforeningen Svanlevvej og Bering Valgmenighedsråd orienteret om lokalplanens udarbejdelse med fremsendelse af lokalplanudkast til kommentarer. Besvarelse af bemærkninger fra foreningerne indgik i byrådsindstilling af 30. september 2004.

Det er vurderet, at ændringsforslagene til lokalplanen ikke nødvendiggør fornyet høring.

## **7. Beslutningspunkter**

### **Magistratens 2. Afdeling indstiller,**

- 1. at** forslag til Lokalplan nr. 709, Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt og Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 vedtages endeligt med de forslag til ændringer, der fremgår af indstillingens afsnit 3 ovenfor.

Poul B. Skou

/

Ole Østergaard

**Bilagsfortegnelse:**

Bemærkninger/indsigelser til lokalplanforslaget, mrk. bilag 1-4. Vedlagt elektronisk.

Erklæring. Bilag B. Vedlagt elektronisk.