

# 9 (Offentlig) Godkendelse af igangsætning af Lokalplan 35-008 for tæt-lav bebyggelse i Mollerup

Sagsbehandler: DR20218

SagsID: EMN-2019-03898

## Resume

Plan- og Vejudvalget godkendte 2. marts 2020 igangsætning af en lokalplan for 18-23 tæt-lave boliger i Mollerup.

Projektet er blevet justeret, hvilket medfører, at der kan etableres samlet 33 tæt-lave boliger jf. den reviderede bebyggelsesplan.

Dette er baggrunden for, at udvalget skal træffe beslutning om ny igangsætning af lokalplan på baggrund af det reviderede projekt.

## Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til Plan- og Vejudvalget,

- at igangsætning af Lokalplan 35-008 godkendes med udgangspunkt i den fremsendte bebyggelsesplan, idet der tages forbehold for evt. nye input i fornyet screening.

## Beslutning

Indstillingen godkendt.

**Ej til stede**

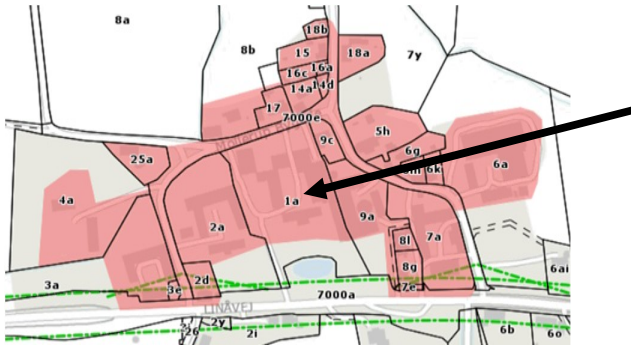
## Tidligere beslutninger

...

## Sagen

### Beskrivelse af sagen

GEO-Partner har på vegne af MTJ Ejendomsinvest anmodet om en revideret igangsættelse af en lokalplan for Mollerup Bygade matr.nr. 1a og 9a begge Mollerup By, Linå.



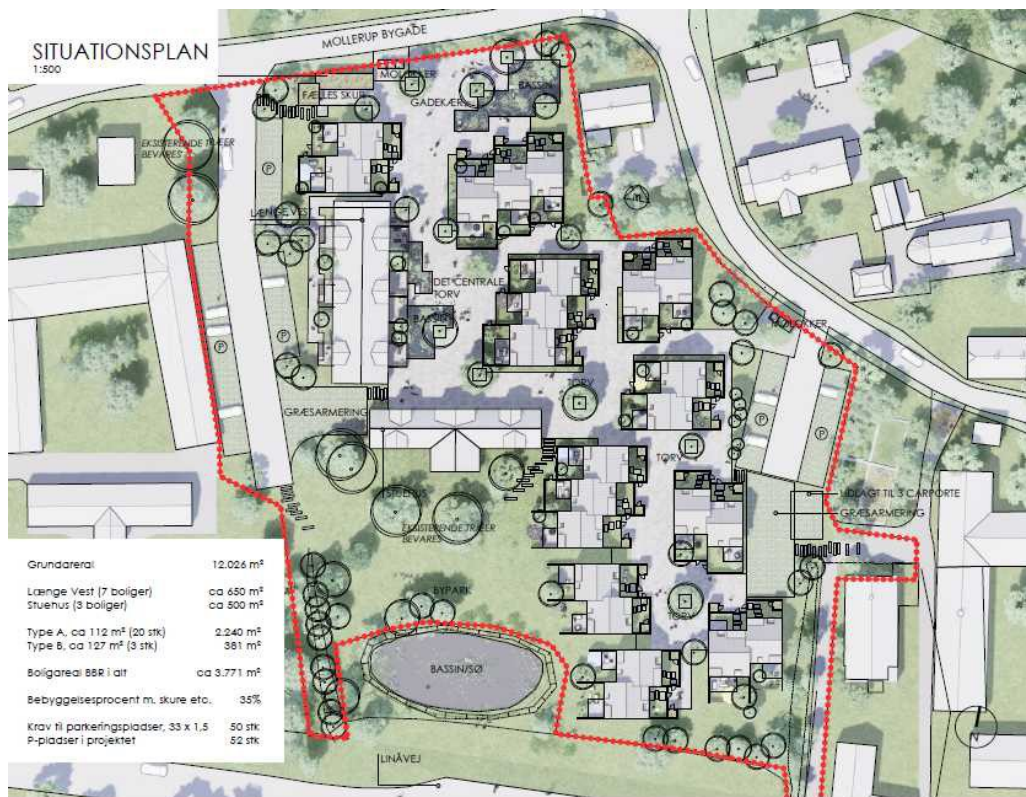
*Ejendommen ligger i Mollerup*

Projektet er revideret i forhold til tidligere, idet der ønskes 3 boliger i eksisterende hovedhus, 7 boliger i vestlænge, 20 type A boliger på ca. 112 m<sup>2</sup> samt 3 type B boliger på ca. 127 m<sup>2</sup>, samlet 33 boliger. Arealet er på 12.026 m<sup>2</sup>. Der arbejdes med en bebyggelsesprocent på 35 % for lokalplanområdet under et.



*Nyt boligområde i Mollerup – bebyggelsesplan udarbejdet af Laban*

Boligbebyggelsen ønskes etableret i Mollerup på en ejendom, der tidligere har været drevet som landbrugsejendom med svin.



Billedet viser, hvordan bebyggelsen tænkes indplaceret

### Tanker om Mollerup

Mollerup ses som en spændende landsby, da landsbyen har et uudnyttet bosætningspotentiale, som kan udnyttes til at skabe nye byggemuligheder med høj kvalitet.

Dette potentiale udspringer af, at landsbyen rummer en række stedbundne kvaliteter, herunder et stærkt lokalsamfund, en landsby med en god disponering (snørklede gadestruktur mv.) og eksisterende bebyggelse er idyllisk liggende i kontakt til interne veje. Landsbyen ligger samtidig nær Linådalen og nær rekreativ natur, og den har en god beliggenhed i forhold til større bysamfund og overordnet infrastruktur.

### Projekt "Mollerup Gadekær"

Store dele af den eksisterende udslidte bebyggelse erstattes af ny bebyggelse, der ikke ligner det nuværende byggeri, men et moderne byggeri, der i skala, form og byrum skaber et miljø, der virker hyggeligt og indbydende.



*Ny bebyggelse og det nye gadekær set fra Mollerup Bygade*

Mod nord – og Bygaden – skabes et fælles torv, gadekæret, som også er porten til resten af området. Ved at placere parkering perifært, og derved også som buffer mod naboejendommene, skabes ved hjælp af forskudte boliger, begrønnede gågader og indhegnede haver et miljø, der er skabt til ophold og passage for hele landsbyen. Regnvand opsamles og håndteres i forsinkelsesbassiner rundt omkring i gågaderne og de små torverum, og de vil opleves som mindre gadekær. Den store eng mod syd og Linåvej bevares og forstærkes, så den virker som en bypark, ikke alene for bebyggelsen, men for hele landsbyen.

Der findes i dag forskellige passager fra Linåvej til Bygaden, og disse bibeholdes og kobles på gågaderne, så Mollerup Gadekær vil opleves som det centrale byrum i landsbyen, der gennemskæres af passager og haverum.



*Gaderummene snor sig mellem husene, og hvor de mødes skabes små torvdannelser*

Nordvest for projektet er der opkøbt jord, så nye og fremtidige indbyggere kan få adgang til hestefold og træningsbaner, og derved også forstærke den kvalitet det er, at man er tættere på landet end på byen.

Boligmassen består primært af 2-plans huse placeret i grupper af 2 og 3, der både forskydes i gruppen internt og i gadebilledet. Derved skabes et gademiljø med et snørklet og oplevelsesrigt afsæt, som minder mere om ældre byrum, end den moderne bys lige linjer.

Disse boliger har alle private haverum, der adskilles fra de offentlige byrum ved hegn og buske.

Af den eksisterende bygningsmasse bevares 2 længer, der har en fin bygningsfysik og vil bevare noget af historien i området. Disse 2 længer, "Længe Vest" og "Stuehuset" etableres med samlet 10 lejligheder, hvoraf de 7 vil være mindre lejligheder med vandret lejlighedsskel i Længe Vest. Derved sikres en mere varieret boligmasse, som tiltaler en bredere sammensat målgruppe, hvor der både er plads til børnefamilier, enlige ældre og alt derimellem.



*Nærmest ses den ombyggede vestlænge*

Visionen bag Mollerup Gadekær er at skabe et bysamfund i landsbyregi med afsæt i de værdier, som ofte forbindes med det at bo i en landsby.

### **Gældende planlægning**

Størstedelen af området er omfattet af kommuneplanramme 33-D-90, der udlægger bebyggelsen til landsbybebyggelse samtidig med, at det er udpeget som bevaringsværdigt bykvarter.

Det forventes, at kommuneplanrammen udvides med vedtagelse af kommuneplan 2020, hvorved der kan etableres en lokalplan med det skitserede omfang.

Projektet vil medføre, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, idet projektet ikke er foreneligt med nuværende kommuneplanrammes facadehøjde, grundstørrelser og bebyggelsesprocent.

Det kan tilføjes, at det vurderes, at projektet er foreneligt med udpegningen af Mollerup til bevaringsværdigt bykvarter, da det fortsat vil være at genfinde i Mollerup, selvom det samlet set bliver reduceret, da der kun er to resterende bygnigner, og den 4 længede gårdstrukturer ikke er at genfinde i projektet.

### **Teknik- og Miljøafdelingens vurdering**

Teknik- og Miljøafdelingen vurderer, at den nye bebyggelse har et nutidigt formsprog med et genkendeligt volumen i landsbyen. Bebyggelsesplanen ses som en ny-fortolkning af landsbyen med bibeholdelse af en række af de kvaliteter, der findes i landsbyen i dag. Dog er

kulturmiljøet, der er knyttet til de 4 længede gårde, vanskelig at genfinde lokalt i projektet, selvom 2 bygninger bibeholdes og karaktergivende beplantning bevares. Projektet er ikke til hinder for, at landsbyens oprindelige tingsted senere genetableres mod nordvest i forbindelse med de eksisterende bevaringsværdige træer.

Der indrettes lejligheder med vandret lejlighedsskel i den eksisterende driftsbygning mod vest med betjening via udvendig trappe på facadens vestside. Det vurderes, at det er fremmed med vandret lejlighedsskel i landsbyen, men da der er tale om få lejligheder kun i en eksisterende driftsbygning, og adgangstrappe samtidig kan etableres på vestsiden vurderes det i den store helhed, at kunne anbefales.

Bebyggelsen er bygget op omkring snoede gågader, hvilket giver mange gode og forskelligartede gårdmiljøer. Det er en kvalitet, at gårdrummet både giver mulighed for privat, semiprivat og fælles ophold, ligesom gårdrummet lægger op til, at fællesskaber dyrkes.

### **Miljøvurdering**

Da lokalplanen blev igangsat i foråret 2020, blev projektet screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Sagen blev ikke forelagt Klima- og Miljøudvalget, da Teknik- og Miljøafdelingen vurderede, at der ikke skulle udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan.

Dette begrundes med, at projektet er tilpasset området, og der ikke sker en væsentlig påvirkning af omgivelserne. Dette forhold er forstærket af, at projektet styrker bymiljøet, og at det afløser en eksisterende bebyggelse, der har været anvendt til produktion af grise.

Det forventes ikke, at vi ved en genscreening vil nå til andet resultat.

### **Bæredygtighed**

Teknik- og Miljøafdelingen har i forbindelse med igangsætningen i foråret 2020 vurderet, at bæredygtigheden er over middel for boligområder af denne karakter. Dette begrundes med særlige initiativer under overskrifterne miljømæssig- og teknisk bæredygtighed samt social bæredygtighed.

Miljømæssig- og teknisk bæredygtighed: Idet der er tale om et allerede bebygget område, der omdannes til boligområde i nærhed til natur. Herudover er det også væsentligt, at vand håndteres synligt i en mindre bæk og regnbed for at styrke det rekreative miljø.

Social bæredygtighed: Idet der er rekreative arealer på flere forskellige planer, værksteder og fællesskaber med stor mangfoldighed inkl. stor variation i boligstørrelserne. Desuden genskabelse af tingstedet, og bebyggelsen får et udtryk, hvorved byens kulturmiljø understøttes.

## **Borgerinddragelse**

Lokalplanen og kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i min. 8 uger. Da der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, så skal byrådet endelig vedtage planforslagene.

## **Økonomi**

Den justerede bebyggelsesplan giver et højere antal boliger med større størrelsesvariation, end da bebyggelsesplanen senest blev godkendt. Det betyder konkret, at der er 11 boliger mere, end der indgår i boligprogrammet for perioden år 2021-25. Befolkningsprognose for år 2020 for antal indbyggere i planområdet bliver dermed lidt højere end den på nuværende tidspunkt forventede udvikling. Dette vil øge presset på institutioner Sejs Skole og daginstitutioner/dagpleje (Sejs, Resenbro og Linå).

# Bilag

1 (1904 Mollerup gadekær - 8820298)