

Sagens historik

Forvaltningen har, fra bygherres konsulent, modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for matr.nr 18i, del af lokalplanområde, som er reguleret af lokalplan nr. 102, Hårlev Nord I. Anmodning om udarbejdelse af lokalplan har tidligere været behandlet på PMT den 10. marts 2020.

Lokalplanen udlægger området til boligformål med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse. Lokalplan 102 sigter mod åben-lav bebyggelse ved at have reserveret 2/3 af de maksimalt tilladte boliger til parcel- og dobbelthuse. Af de 2/3 er det maksimalt 1/3 der må opføres som dobbelthuse. Lokalplanområdet er beliggende ud til åbent land og har en bebyggelsesprocent på 25% for åben-lav og dobbelthuse og 35% for tæt-lav i den enkelte storparcel, så det fremstår som et åbent og grønt boligområde. I lokalplan 102 er der på kort vist mulighed for ca. 16 dobbelthuse og 31 parcelhuse i alt, heraf 8 dobbelthuse og 19 parcelhuse på matr.nr. 18i. Den vestlige del i lokalplan 102, er udbygget efter de bestemmelser, der er angivet med hensyn til placering og bebyggelsesprocent af de forskellige boligtyper.

Ansøgers baggrund for at ville udarbejde en ny lokalplan for det østlige område, er et ønske om en mere fleksibel regulering af placering og fordeling af boligtyper i området, da ansøger mener, at det vil understøtte en større manøvreduktighed ift. at efterkomme efterspørgslen på boligtyper. Ansøger vil fastholde den overordnede struktur for områdets udvikling i form af veje, grønne områder og områder til bebyggelse, som fastlagt i den gældende lokalplan, men bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocent ønskes revideret, så det afspejles, at det er Bygningsreglementets bestemmelser for de enkelte boligtyper, der bliver gældende, eks. 30% for parcelhuse og 40% for dobbelthuse. Samtidig ønskes det, at muliggøre opførelsen af byggeri med fladt tag og en ensidet taghældning på under 15 %. I overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 102, vil den ny lokalplan videreføre bestemmelsen om maks. 40 boligenheder. Lokalplanområdet er 4 ha med inddragelse af den grønne kile mod vest, som er fælles grønt område for begge boligområder.

Anmodningen om udarbejdelse af en ny lokalplan har gennem drøftelser med forvaltningen været igang siden maj 2019. Der blev indsendt et startredelsskema den 3. september 2019, som bl.a. ligger til grund for anmodning om udarbejdelse af lokalplan fra PMT den 10. marts 2020. (Startrede gørelsesskema og anmodning om lokalplan fra 6. februar 2020 er vedhæftet).

Ved behandlingen på PMT den 10. marts 2020, blev anmodningen afvist da det blev vurderet, at den ønskede bebyggelsesprocent på de skitserede mindste grundstørrelser ville fortætte området unødigt og dermed ikke fremstå som et åbent og grønt område ud mod det åbne land. Udarbejdelse af ny lokalplan for matr.nr. 18i i eksisterende lokalplan 102 Nord 1 blev således ikke imødekommet, hvis bebyggelsesprocenten var over 25%.

Efterfølgende har der været drøftelser mellem bygherre og administration og derfor ansøges nu om udarbejdelse af en ny lokalplan. I ansøgers materiale vil en bebyggelsesprocent på 30% for parcelhuse og 40% for dobbelthuse, fortætte området i forhold til det eksisterende lokalplanområde, men det primære formål med lokalplanen er en ændring af den nuværende regulering af boligtypernes placering og ikke antallet af boliger. Administrationen vurderer derfor, at anmodningen om udarbejdelse af ny lokalplan imødekommes.

Nyt i sagen pr. januar 2021

Fordebat

Der er foretaget en forhøring fra den 10. dec. til den 4.jan. 2021 med indkaldelse af ideer og forslag til lokalplan for Bolunden. Der er indkommet 2 høringssvar, som er vedlagt samlet og som resume i hvidbogen. De indkomne høringssvar omhandler en forespørgsel om etablering af bredbånd og afgrænsningen af den ny lokalplan og oprettelse af grundejerforening.