

Forslag til lokalplan for et boligområde ved Eriksholmsvej, Thurø

24/10392

Beslutningstema

Forslag til lokalplan for boligområdet Brolunden ved Eriksholmsvej på Thurø skal godkendes til offentlig høring. Forslaget giver mulighed for en ny disponering af området i forhold til den gældende lokalplan 640, men giver ikke mulighed for flere boliger eller yderlige bebyggelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundets godkendelse, at:

- Forslag til lokalplan 693 for boligområdet Brolunden sendes i offentlig høring i mindst 4 uger.
- Der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på deres møde den 2. april 2024, at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan for boligområdet ved Eriksholmsvej som skal erstatte den gældende lokalplan 640. Lokalplan 640 udlægger området til boliger, men er ikke realiseret.

Den nye lokalplan skal imødekomme et ønske om at udvide lokalplanens område mod nord med ca. 1.450 m² og samtidig ændre disponeringen af området. Udvalget godkendte igangsættelsen af den nye lokalplan på betingelse af, at kommuneplanens bebyggelsesprocent og antallet af boliger blev fastholdt uanset boligtype og arealstørrelse.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede efterfølgende på deres møde den 8. april 2025 en række pejlemærker for antallet af boliger, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og variation af bebyggelse, som betingelse for at tillade mindre grundstørrelser og højere bebyggelsesprocenter på den enkelte grund. Udvalgets beslutning om pejlemærker er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Plan- og Lokalsamfundets beslutning af 08-04-2025).

Nyt planforslag

Forslag til lokalplan 693 giver mulighed for, at der kan etableres et boligområde med et samlet omfang af bebyggelse og boliger svarende til den gældende lokalplan 640. Dette sikres via bestemmelser omkring mindste grundstørrelser, bebyggelsesprocenter og krav til opholdsarealer. Lokalplanforslag 693 er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Lokalplanforslag 693).

Planforslaget inddrager et mindre areal mod nord til byzone.

Området opdeles i 4 delområder med tilhørende bestemmelser for grundstørrelser, etageantal og bebyggelsesprocent. Derudover stiller lokalplanen krav til omfang og placering af fælles opholdsarealer, samt indretning og begrønning af disse.

En støjrapport har vist, at lokalplanområdet er støjbelastet af vejstøj fra Brovejen og Eriksholmsvej. Derfor stiller lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning mod Brovejen. Det støjbelastede areal mod Eriksholms skal derimod holdes fri for boliger og opholdsarealer, dels for at området ikke lukker sig om sig selv og dels grundet en tinglyst vejbyggelinje.

Der udlægges i lokalplanen en ny vejbyggelinje mod Brovejen som skal sikre, at Brovejen kan udvides på sigt.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan er der gennemført en miljøscreening som konkluderer, at planforslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke krav om miljøvurdering af planforslaget.

Videre proces

Efter udvalgets godkendelse vil administrationen sende forslag til lokalplan 693 i offentlig høring i mindst 4 uger. Der vil ikke blive afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, da planforslaget ikke giver væsentligt nye byggemuligheder i forhold til den gældende lokalplan.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter til udarbejdelse af lokalplanen er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Tilvejebringelse af en ny lokalplan som giver mulighed for opførsel af samme omfang af byggeri og samme antal af boliger som nuværende lokalplan 640 vurderes ikke at medføre væsentlige forskelle i CO2 regnskabet.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

BILAG:

1 -	Åben	Bilag 1. Plan- og Lokalsamfundets beslutning af 08-04-	(149488/25)	(H)
6711731		2025		
2 -	Åben	Bilag 2. Lokalplanforslag 693	(150387/25)	(H)
6713156				