

Punkt 9: 9. Godkendelse af forslag til kommune- og lokalplanlægning for et område til lagervirksomhed i Balle

24/31771

Resume

Byrådet skal beslutte, om forslag til kommuneplantillæg 12-C-23 og forslag til lokalplan 12-035 for et område til lagervirksomhed i Balle skal godkendes. Planforslagene skal sendes i offentlig høring i 8 uger.

Planforslagene med tilhørende kortbilag samt miljørapport kan findes på lokalplanportalen. [Lokalplanportalen findes her](#).

Planlægningen muliggør opførelse af bebyggelse til lagerhotel med overkørsel til Nordre Ringvej og Håndværkervej.

Der er foretaget forhøring af berørte parter.

Bygherre og grundejer er Escot Erhvervs ejendomme. Rådgiver er COA Arkitekter.

Indstilling

Teknik- og Miljøchefen indstiller til byrådet,

- at forslag til kommuneplantillæg 12-C-23 og forslag til lokalplan 12-035 for et område til lagervirksomhed i Balle godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger, og
- at miljørapport godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger sideløbende med planforslagene.

Beslutning Byrådet den 17-12-2024

Indstillingen godkendt.

Imod stemte: Enhedslisten (Ø), Socialistisk Folkeparti (F) og Liberal Alliance (I).

”Enhedslisten (Ø) ønsker større hensyntagen til naboerne nord for projektet, og kan på den baggrund ikke stemme for at sende forslaget i høring.”

Fraværende Martin Jakobsen (C) i stedet deltog Peder Enggård (C), Jonas Sivertsen (A) i stedet deltog Linda Lyngsøe (A).

Johan Brødsgaard (B) og Susanne Jacobsen (V).

Beslutning Økonomi- og Erhvervsudvalget den 10-12-2024

Indstillingen anbefales.

Lars Hansen (F) stemte imod.

Fraværende: Susanne Jacobsen (V) i stedet deltog Helga Jacobsen (V).

Beslutning Plan- og Vejudvalget den 03-12-2024

Indstillingen anbefales.

De fremviste plancher vedlægges.

Beskrivelse af sagen

Plan- og Vejudvalget igangsatte 3. maj 2022 udarbejdelse af planforslagene.



Lokalplanområdet markeret med rød.

Indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til centerområde, herunder lagerhotel med depotrum og butik, at der laves præcise retningslinjer for bebyggelsens udformning, at sikre områdets trafikafvikling sker via Nordre Ringvej og Håndværkervej, at sikre funktionelle og sikre tilkørselsforhold til og fra området, og at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse til lagerhotel. Bebyggelsen vil være i henholdsvis 4 og 5 etager, op mod 18 meter høj, en bebyggelsesprocent på maks. 145 % og op til 13.700 m² bebyggelse hvoraf ca. 2.150 m² anlægges som kælder. Lokalplanen muliggør virksomheder i miljøklasse 1-2. Der etableres ind- og udkørsel til Nordre Ringvej og Håndværkervej. Mod boligområdet mod nord plantes afskærmende beplantning.

[Lokalplankort kan ses på lokalplanportalen.](#)

Gældende kommune- og lokalplanlægning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår funktion, antal etager, maks. bygningshøjde og maks. bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg 12-C-23, som medfører følgende ændringer:

- Anvendelsen udvides med lagerhotel.
- Maks. antal etager udvides fra 2 til 5.
- Maks. bygningshøjde udvides fra 8,5 meter til 18 meter.
- Maks. bebyggelsesprocent ændres fra 75 % til 145 %.
- Mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-2.

3. maj 2022 igangsatte Plan- og Vejudvalget udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Plan- og Vejudvalget besluttede at muliggøre:

- Bebyggelse i 4 etager.
- Bygningshøjde op til 16,5 meter.
- Bebyggelsesprocent på 150 %
- Cirka 12.000 m² bebyggelse.
- Overkørsel fra Nordre Ringvej (kun indkørsel) og Håndværkervej (ind- og udkørsel).

Der er siden igangsætningen, arbejdet videre med projektet, og der er brug for yderligere overskridelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som Plan- og Vejudvalget vedtog 3. maj 2022. Plan- og Vejudvalget besluttede 2. maj 2023, at arbejde videre med ind- og udkørsel til Nordre Ringvej. Visualiseringer af [ønsket byggeri kan ses her](#).



Visualisering af ønsket bebyggelse set fra Viborgvej.

Forudgående høring

Der er afholdt forudgående høring om kommuneplanlægning i perioden 30. juni 2022 til 4. august 2022 jf. planlovens § 23c (planlovens § 23c er sidenhen udgået af planloven). Der er indkommet i alt 73 høringssvar, hvoraf 72 høringssvar er kritiske overfor projektet. Høringssvarene kommer fra lokalråd, virksomheder og private. Høringssvarene omhandler bekymring for en stor overskridelse af de nuværende bebyggelsesregulerende bestemmelser, skyggegener, mistet udsigt, forslag til anden placering eller andre funktioner på ejendommen, bekymring for negativ påvirkning af boligpriser samt en række trafikale forhold:

- Bekymring for øget (tung og/eller gennemgående) trafik og øgede støjgener.
- Bekymring for trafiksikkerheden på Håndværkervej som skolevej.
- At Håndværkervej ikke er dimensioneret til tung trafik.
- Bekymring for yderligere gene efter etablering af lyskryds ved Nordre Ringvej og Viborgvej.

4. oktober 2022 besluttede Plan- og Vejudvalget at fortsætte arbejdet med kommuneplantillæg 30 og lokalplan 12-035. I den videre proces skal afsøges mulighederne for at reducere bygningshøjden mest muligt.

Se de kommenterede høringssvar i [høringsnotatet på lokalplanportalen her](#).

Plan- og Vejudvalgets beslutning 2. maj 2023, om at arbejde videre med ”højre-ud” til Nordre Ringvej, medfører reducerede udkørsler til Håndværkervej. Jævnfør trafiknotat dateret 4. september 2024, vil cirka 90 % af overkørslerne være til Nordre Ringvej, og cirka 10 % af overkørslerne vil være til Håndværkervej.

Plan- og Vejudvalget besluttede 5. november 2024, at udsætte beslutningen om offentliggørelse af forslag, for at belyse sagen yderligere. Der er blevet arbejdet videre med sagen, og bygningen er blevet reduceret på højde, bredde og antal kvadratmeter.

Der er udarbejdet et forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2020-2032 for ejendommen Viborgvej 30. Kommuneplantillægget reducerer den nugældende centerramme 12-C-20 i sin geografi og udlægger en ny centerramme 12-C-23 for ejendommen Viborgvej 30.

Den nye ramme 12-C-23 hedder Udvidelse af bebyggelsesmuligheder ved Viborgvej og Nordre Ringvej, Balle. Formålet med tillæg nr. 30 er at udvide anvendelsesmulighederne med lagerhotel og byggemulighederne i forhold til bebyggelsens højde, maks. antal etager samt bebyggelsesprocent indenfor ejendommen.

Med ramme 12-C-23 udvides den specifikke anvendelse af området til også at muliggøre lagerhotel, udover de i dag mulige anvendelser.

Med tillæg nr. 30 udvides bebyggelsesprocenten i 12-C-23 fra den tidligere 75 % til 145 %. Ligeledes ændrer tillæg nr. 30 det maksimale etageantal fra 2 til 5, ligesom maks. Bygningshøjde udvides fra 8,5 meter til 18 meter.

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg 30 og lokalplan 12-035 er miljøvurderet for skyggekast som bebyggelsesmulighederne potentielt kan medføre. Bebyggelsesmulighederne er øget markant

sammenlignet med det gældende plangrundlag muliggør. Dette medfører skyggecast på nærliggende boligområde mod nord.

Af miljørapporten fremgår det, at boliger beliggende Håndværkervej 53, 55, 57, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87 og 89 ligger inden for bagatelgrænsen, for mængden af skyggecast grundene bliver ramt af. Skyggecastet vurderes derfor at være med lav eller ingen påvirkning.

Boliger beliggende Håndværkervej 51 og 59 er potentielt ramt af skyggecast 4 måneder om året i 1-3 timer. Skyggecastet vil være en mærkbar ændring, som vurderes at være tålelig. Håndværkervej 51 og 59 rammes af den mængde skygge, man kan forvente i boligområder.

Du kan [se miljørapporten på lokalplanportalen](#).

Miljøvurderingen har således ikke givet anledning til ændringer i planforslagene.

Borgerinddragelse

Der er afholdt forudgående høring i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Planforslagene og miljørapporten vil blive fremlagt i offentlig høring i 8 uger.

Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler, at der afholdes borgermøde 23. januar 2025.

Økonomi

Bygherre skal bekoste udgifter til overkørsler og udbygning af Nordre Ringvej.

Bilag

Bilag 1 - Sag 12 - Boxit - Ny bebyggelse