



### Sagsbeskrivelse

#### Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 9,4 ha. Indenfor området udlægges tre byggefelt, hvor der kan opføres op til 9.750 m<sup>2</sup> tæt-lav eller etageboligbebyggelse i op til 2 etager. Planen arbejder med de landskabelige kvaliteter, hvor bebyggelsen skal indarbejdes i det skrånende terræn.

Adgang til området skal ske fra hhv. Sorthøj og Bejsebakkevej via to nye boligveje. Herudover skal der etableres stiforbindelser internt i og på tværs af området for at sikre gode forhold for fodgængere og cyklister.

Lokalplanen er ikke en projektlokalplan, hvorfor disponeringen af boliger, interne veje, parkering og fælles opholdsarealer kan ske på flere måder.

#### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 26.08.2021 (punkt 5).

Magistratens møde den 20.09.2021 (punkt 8).

Byrådets møde den 27.09.2021 (punkt 9).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 01.10.2021 til og med 26.11.2021.

Et mindre justeret forslag blev behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde den 06.01.2022 (punkt 9).

#### Fræmsendelse i fornyet høring

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 74 bemærkninger, særligt med indsigelse om for meget ny bebyggelse. Dette har medført, at lokalplanens byggemuligheder er reduceret yderligere efter By- og Landskabsudvalgets behandling den 06.01.2022. Lokalplanforslaget fremsendes derfor i fornyet høring i 4 uger. Høringen sendes til samme kreds som ved den første offentlige høring.

Behandling af indsigelser og bemærkninger fra den første offentlige høring medtages til politisk behandling efter den fornyede høring.

#### *Forventet endelig godkendelse*

By- og Landskabsudvalget i møde den 12. maj 2022 og byrådet den 30. maj 2022.

#### Forslag til ændringer af Lokalplan 3-3-117

Lokalplanen er ændret med fokus på i højere grad at sikre den grønne kile. Derfor fjernes byggefelt A2. Byggefelt A1 udvides mod øst og byggefelt A3 indskrænkes mod nordøst for at sikre bedre afstand til de eksisterende boliger men udvides mod vest (se særskilt bilag). Det betyder, at det samlede bruttoetageareal reduceres fra 12.000 m<sup>2</sup> til 9.750 m<sup>2</sup>, og fodaftrykket reduceres fra 6.800 m<sup>2</sup> til 5.500 m<sup>2</sup>.

Som en konsekvens af, at byggefelt A2 fjernes, kan det nord-sydgående læhegn bevares på nær i den nordlige del, hvor den nye vejadgang til byggefelt A1 vil gå. Når læbæltet bevares, er det ikke længere nødvendigt at etablere nye buske og træer i området, og derfor er lokalplanens bestemmelser ændret, så der ikke må plantes yderligere uden for byggefeltene. Dette skal desuden være med til at sikre områdets karakter af naturtypen overdrev og lægger sig i forlængelse af den kommende fredningssag for Drastrupkilen.

Foruden ovenstående er stistrukturen ændret, dels fordi byggefelt A2 fjernes, dels for at sikre sammenhæng med den kommende fredningssag for Drastrupkilen. Der udpeges nu kun en ny stiforbindelse med fast belægning mellem busstoppestedet på hjørnet af Hasserisvej og Skelagervej og byggefelt A1 samt en sti mellem Sorthøjstien og byggefelt A2. Øvrige stier vil fremstå trampestier, fx i form af klippede spor.

Herudover er lokalplanforslaget uændret.

#### Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-117](#)