

# Anmodning om igangsætning af udarbejdelse af tillæg til lokalplan nr. 458 til boligformål, Vorgod-Barde

Jordforsyningen har i forbindelse med forberedelse af igangsætningen af byggemodningen af et område til boligformål i Vorgod-Barde konstateret:

- at en meget stor del af området er udlagt til grønne områder og LAR-løsninger og fælles affaldsløsninger
- udformningen af grundene ikke er optimale i forhold til at kunne placere en bolig og garage på grundene.
- at der er fundet væsentlige arkæologiske områder, som skal udgraves inden de kan frigives til boliggrunde og veje.

Alle tre ovenstående punkter har indflydelse på økonomien for hele området og derfor vil Jordforsyningen gerne have lov til at udarbejde et tillæg til lokalplan nr. 458, som gør det muligt at ændre disponeringen af området.

## Arealer til grønne områder, LAR-løsninger og fælles affaldsløsninger

Baggrund for sagen er, at bygherre (jordforsyning) har konstateret, at der inden for lokalplanen er udlagt grønne opholdsarealer (42%) svarende til over det dobbelte jf. kommuneplanens generelle krav om opholdsarealer (20 %). Området er meget kuperet og der er udlagt en del arealer til LAR-løsninger og regnvandsbassiner. Land og Vand har givet forhåndstilladelse til at det østligste regnvandsbassin kan placeres indenfor åbeskyttelseslinjen fra Vorgod å, da terrænet her flader naturligt ud og arealet ligger udenfor selve ådalen. Der er udlagt store grønne arealer mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse og der er udlagt et stort område til fælles affaldsløsninger. Det gør det svært, at have en høj udnyttelsesgrad af området.

## Udformning af grundene

En del af grundene er meget lange og smalle og det gør det svært for fremtidige bygherrer at få placeret et hus og garage på grunden. Den optimale grundstørrelse til åben-lav bebyggelse er minimum 26 m i bredden og 38 m i dybden, det giver en grund på ca. 1000 m<sup>2</sup>. Det gennemsnitlige byggeri er i dag på ca. 210 m<sup>2</sup> med tilhørende carport eller garage.

## Arkæologi

Området er blevet lokalplanlagt før der er lavet arkæologiske undersøgelser. Området er nu undersøgt og det viser sig, at der er 5 byggegrunde, hvor der er fundet noget arkæologisk, som skal udgraves førend at arealet kan frigives. Se, nedenstående kort, hvor museumsfundene er indtegnet på den nuværende dispositionsplan. Arealerne der ønskes udgravet er på ca. 4300 m<sup>2</sup> og det koster ca. 104 kr. + moms at foretage disse udgravninger i alt ca. 447.200 kr.



## Økonomi

I den nuværende disponering af lokalplanen kan der blive ca. 61 boliger i form af åben-lav bebyggelse på ca. 1000 m<sup>2</sup> og ca. 45 boliggrunde på ca. 300 m<sup>2</sup> i form af tæt-lav bebyggelse. I alt er der ca. 85000 m<sup>2</sup> udlagt til boligareal, som kan videresælges, hvilket giver en udnyttelse på  $85000/161800 * 100 = 52\%$  af området.

Ved at kunne nøjes med at udgrave området, hvor der skal være veje og stier, vil udgiften kunne reduceres fra 447.200 kr. til 50-100.000 kr.

## Ændring af disponeringen

Der ønskes derfor en ændret disponering af lokalplanområdet for bedre udnyttelse af området. Det handler konkret om at de grønne områder mellem åben-lav og tæt-lav gøres mindre, vi fastholder stadig pladsen til LAR-løsninger. Affaldshåndteringen i dag er individuel ved åben-lav bebyggelse og i områderne med tæt-lav bebyggelse har de fælles affaldshåndteringsløsninger. Derfor er der ikke behov for at udlægge yderligere arealer til affaldshåndtering.

Der tages højde for de arkæologiske undersøgelser og der rykkes på de forskellige boligveje, så områderne med arkæologi bliver friholdt for bebyggelse, men i stedet bliver der grønne områder i lokalplanområdet. Der sikres let adgang til de grønne områder via stier fra de omkringliggende boligområder og veje.

De enkelte boligområder bliver smallere og grundene gøres bredere, så det bliver nemmere for fremtidige bygherrer at udnytte grundene optimalt. Mange af grundene har et større fald end vi er vant i det "flade" vestjylland.

Hvis disponeringen ændres, så der tages højde for de arkæologiske undersøgelser og grundenes udformning, så det er muligt at udnytte grundene optimalt og samtidig lave grønne områder inde i området, som vil gøre området grønnere, er det muligt at få op til 64 åben-lav boliggrunde og ca. 57

tæt-lav boliggrunde. Det giver et grundareal på ca. 94800 m<sup>2</sup> hvilket giver en udnyttelse på ca. 58 % af området.

Der kan sælges ca. 9800 m<sup>2</sup> mere, hvilket giver et større afkast på ca. 2,75 mio. kr.

Det er ikke intentionen, at ændre i bestemmelserne for lokalplanen, men det vil være nødvendigt at ændre på lokalplankortene. Arbejdet udføres af planafdelingen i samarbejde med jordforsyningsteamet.