

SCENARIER FOR UDVIKLING AF VILLAOMRÅDER

Der kan opstilles en række scenarier for villaområdernes fremtidige udvikling, der kan grupperes under overskrifterne: den nuværende udvikling fortsætter, villaområderne begrønnes og der sker en fortætning. Der er ikke tale om en udtømmende liste for den mulige fremtidige udvikling af villaområderne. Forskellige scenarier kan både udelukke hinanden og supplere hinanden. Forskellige villaområder har hver sin lokale egenart og kontekst, som udviklingen for hvert enkelt område bør tilpasses.

1. Scenarie - Nuværende udvikling (Status Quo)

Der sker en øget fortætning af de fuldt udbyggede villaområder. Eksisterende enfamiliehuse opdeles til flere boligenheder eller nedrives og erstattes af nye, større bygninger, ofte i ét plan. Nuværende matrikler opdeles, og der opføres nye enfamiliehuse på de udstykkede matrikler. Der sker en øget fortætning i form af tilbygninger, carporte og småbygninger. Villaområderne fremstår med en større andel af bebyggede arealer og belagte flader, og fremstår mindre grønne.

Regulering: Status quo indebærer, at den nuværende regulering gennem villaservitutter, bygningsreglement og relativt få lokalplaner i villaområderne fastholdes.

Status quo indebærer, at der ikke ændres på den nuværende regulering af villaområderne, som i dag foregår gennem håndhævelse af villaservitutter med enkelte fravigelser, samt efter bestemmelser i bygningsreglement og i de relativt få lokalplaner og byplanvedtægter for villaområderne

2. Scenarie - Begrønning

Der arbejdes med forskellige tiltag, som vil øge andelen af grønt i villaområderne. Det vil i visse tilfælde kræve en øget regulering f.eks. gennem lokalplanlægning, mens det i andre tilfælde vil kræve konkrete indsatser.

2.A GRØNNE FORHAVER

Andelen af befæstet areal (eks. fliser og asfalt) og carporte i de private forhaver begrænses. Forhaverne fremstår grønne og frodige, og vejene fremstår som sammenhængende byrum præget af det grønne i forhaverne. Grønne hegn vil bidrage til kvarterets samlede grønne udtryk. De store arealer med grønne forhaver bidrager positivt til byens mikroklima. Scenariet kan resultere i, at flere vælger at parkere på vejene, og at parkerede biler dermed fylder mere i gadebilledet.

Regulering: I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser for forhavens udtryk, hegning mod vejen samt befæstelsesgrad. En lokalplan medfører ikke handlepligt, men vil fastholde områdernes nuværende karakter og kan ved visse ændringer, eks. ved etablering af ny hegning efter krav om levende hegn, sikre mere grønt.

Regulering: Annullering af bemyndigelser til fravigelse af villaservitutter. Eksempelvis vedr. carportes afstand til vej samt bebygget areal i forbindelse med opførsel af carporte mv. Kræver afklaring i forhold til parkeringsmuligheder.

2.B. BEGRØNNING AF VEJAREAL

Der etableres grønne arealer på nuværende vejmatriler, for eksempel som klimatilpasningsindsatser, eksempelvis i form af regnbede. Andelen af offentligt tilgængelige grønne arealer øges med en nye type grønne områder. Vejene fremstår grønne og frodige, og parkering bliver et mindre markant element. Scenariet kan resultere i, at det bliver sværere at parkere på villavejene, og at der derfor etableres flere indkørsler og carporte på private grunde, hvilket mindsker andelen af grønt i forhaverne.

Regulering: Brug af partnerskaber og dialog med grundejerforeninger til begrønning, skybrudsprojekter mv. på private arealer og veje.

2.C. VEJTRÆER

Der plantes vejtræer langs villavejene. Vejtræerne understøtter vigtige forløb i villaområderne og skaber sammenhæng langs vejene. Træerne begrønner vejrummene, træder i forgrunden for den bagvedliggende bebyggelse og giver varierede rumlige oplevelser. Etablering og drift er forholdsvis omkostningsfuld.

Regulering: Brug af partnerskaber og dialog med grundejerforeninger til begrønning, træplantning mv. på private arealer og veje. *Lokalplanlægning:* Udpegning af bevaringsværdige træer eller beplantning med forbud mod fældning i træernes almindelige levetid. Kræver undersøgelse af, om dette kræver ophævelse af privatretlige regler i grundejerforeningers vedtægter.

2.D. SIKRING AF GRØNNE ERSTATNINGSAREALER

Erstatningsarealer sikres som offentligt tilgængelige friarealer med en grøn karakter. De sidste ubebyggede arealer i villaområderne beskyttes. Der opstår mulighed for, at arealerne styrkes i deres karakter og samspil med omgivelserne.

Regulering: En sikring af og evt. øget begrønning af 'erstatningsarealerne' kan undersøges. Erstatningsarealerne er formelt vejarealer, der i forbindelse med kvarterernes udstykning blev udlagt som kompensation for, at veje i villaområderne blev anlagt i reduceret bredde.

2.E. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

Særligt værdifulde træer bevares både på private og offentlige arealer. Villaområderne fremstår med store ældre træer, som giver varierede rumlige oplevelser. Ved at udpege bevaringsværdige træer mindsker byggemulighederne på den individuelle matrikel, hvilket kan medføre et økonomisk incitament til at fælde træer, før de bliver bevaringsværdige.

Regulering: I lokalplaner kan udpeges bevaringsværdige træer eller beplantning med forbud mod fældning i træernes almindelige levetid. Kræver undersøgelse af, om dette kræver ophævelse af privatretlige regler i grundejerforeningers vedtægter.

3. Scenarie - Fortætning

Kommuneplanens rammer fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for de fleste villaområder. Der kan for visse områder - eks. langs indfaldsveje eller ved stationer - arbejdes med forskellige grader af fortætning, dels indenfor kommuneplanens nuværende rammer, dels med mulighed for overskridelse af bebyggelsesprocenter i kommuneplanen. Det kan drøftes med Økonomiforvaltningen, hvorvidt overvejelser om fortætning af stationsnære områder evt. kan indgå som et tema i Kommuneplan 2019.

**3.A FORTÆTNING LANGS STØRRE VEJE
INDENFOR KOMMUNEPLANENS RAMMER**

Der arbejdes med yderligere fortætning langs større veje. Der etableres en mere sammenhængende urban struktur langs de større veje, og karakteren af villaområde langs de større veje mindskes.

Regulering: Kan indebære en ændring af praksis vedr. opdeling af boligenheder og matrikler i byggesagsbehandlingen og evt. flere bemyndigelser til fravigelse af villaservitutter.

**3.B. FORTÆTNING OMKRING STATIONER
INDENFOR KOMMUNEPLANENS RAMMER**

Der arbejdes med en større tæthed omkring stationer for at udnytte den eksisterende infrastruktur. Flere bor i villaområderne og stationsnærheden mindsker de afledte trafikgener. Bebyggelsen bliver mere markant og det grønne præg mindskes.

Regulering: Kan indebære en ændring af praksis vedr. opdeling af boligenheder og matrikler i byggesagsbehandlingen og evt. flere bemyndigelser til fravigelse af villaservitutter.

**3.C. FORTÆTNING LANGS STØRRE VEJE
VED ÆNDRING AF KOMMUNEPLANENS RAMMER**

Der arbejdes med en øget bebyggeshøjde og tæthed langs større veje med mulighed for andre anvendelser end boliger. Bymæssigheden øges i byens yderkanter og overgangen til villaområderne bliver mere markant.

Regulering: Kræver ændring af kommuneplanrammer samt fastlæggelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner. Kommuneplanen ligger under Økonomiudvalgets ressort.

**3.D. FORTÆTNING OMKRING STATIONER
VED ÆNDRING AF KOMMUNEPLANENS RAMMER**

Der arbejdes med en øget bebyggeshøjde og tæthed omkring stationerne for at udnytte den eksisterende infrastruktur. Stationsområderne får en mere urban karakter. Kontrasten til villaområderne øges.

Regulering: Kræver ændring af kommuneplanrammer samt fastlæggelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner. Kommuneplanen ligger under Økonomiudvalgets ressort.