



Punkt 8.

Vadum, Ellehammersvej, Boliger og butik. Lokalplan 5-1-103 (2. forelæggelse)

2012-52164

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte plan og tilhørende udbygningsaftale endeligt.

Kirsten Algren var fraværende.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (maj 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- På side 8 og 10 i redegørelsen samt pkt. 7.4, 7.5, 7.6 og 7.7 i bestemmelserne er teksten ændret så det fremgår, at beplantningsbælter og grønne områder **kan** anlægges som regnbede i stedet for **skal**. På samme måde er det præciseret, at det fælles opholdsareal kan indrettes, så det fungerer som forsinkelsesbassin.
- Under pkt. 12.1 er der desuden tilføjet følgende betingelse for ibrugtagning: "Der er etableret LAR-løsninger jf. pkt. 9.5 samt 7.4, 7.5, 7.6 og 7.7." Ændringerne er foretaget for at sikre, at det er muligt at vælge den/de mest hensigtsmæssige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR), uden nødvendigvis at skulle etablere alle løsningerne. Det er stadig et krav, at regnvandet skal håndteres lokalt.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Kastrup-Larsen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 12. december 2013 (punkt 9).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 24. april 2014 (punkt 6).

Magistratens møde 5. maj 2014 (punkt 7).

Byrådets møde 12. maj 2014 (punkt 2).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 21. maj til 30. juli 2014.

Formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra ejeren af lokalplanområdet om at udvikle området til bolig- og butiksformål.

Lokalplanen giver mulighed for, at der langs Ellehammersvej i den sydlige del af Vadum kan opføres tæt-lav boliger eller etageboliger på op til 2 etager samt en dagligvarebutik på maks. 1.000 m².

Derudover skal lokalplanen sikre en vejforbindelse, der muliggør en fremtidig udbygning af området øst for lokalplanområdet med boliger.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Kommuneplanen

Vadum hører til oplandsbyerne til Aalborg med særlige byvækstpotentialer. Blandt byens styrker fremhæves særligt nærheden til Aalborg, god serviceforsyning, nogen potentiale for byvækst samt gode forhold for børnefamilier.

Lokalplanområdet er beliggende langs byens hovedgade Ellehammersvej. Det er et overordnet mål for Ellehammersvej, at gaden skal styrkes som byens hovedgade og bebyggelsens fremtoning og indretningen af udearealerne skal være medvirkende til at gøre strækningen til en attraktiv og indbydende del af byen. Blandt andet lægges der vægt på at beplantningen med allétræer langs Ellehammersvej så vidt muligt skal opretholdes.

Lokalplanområdet er en del af et større perspektivområde for udvidelse af Vadum med boligbyggeri mod øst. Derfor er det vigtigt, at lokalplanen muliggør en fremtidig udvikling af et boligområde øst for lokalplanområdet. Lokalplanen følger op på kommuneplanens intentioner.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 5.1.D.1 Ellehammersvej og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 13-002 Kirke og erhvervsområde Ellehammersvej, Vadum

Hele området er lokalplanlagt og omfattet af Lokalplan 13-002 Kirke og erhvervsområde Ellehammersvej, Vadum. Lokalplanen udlægger området til henholdsvis offentligt område og erhvervsområde.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 5-1-103 ophæves Lokalplan 13-002 for det område, som er omfattet af Lokalplan 5-1-103.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af anlæggelse af fortov langs Ellehammersvej ud for lokalplanområdet.



Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af begge parter, jf. bilag.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelse:

1. Arkitekterne Bjørk og Maigård på vegne af ASW Holding ApS ved Søren Wahlgreen.

Henvendelsen er behandlet efter emne nedenfor.

- 1a. Indsigelse** fra Arkitekterne Bjørk og Maigård *vedrørende formulering i planens bestemmelser 7.4 og 7.6 om at LAR principper ikke er indskrevet i lokalplanen som muligheder til at løse håndtering af regnvand. Og at ordlyden i planbestemmelserne derfor skal ændres fra "skal" til "kan".*

Svar: **Imødekommet.**

Som beskrevet i afsnittet om grønne interesser og LAR i planens redegørelse side 9, ligger grundvandsspejlet højt i lokalplanområdet. Derfor vil der være fokus på lokal afledning af regnvand. LAR-løsningerne skal indarbejdes i planen og udnyttes rekreativt til forskønnelse af området.

Der vil fortsat være krav om, at overfladevand skal afledes lokalt, men lokalplanen ændres, så det er muligt at vælge en eller flere af LAR-løsningerne.

- 1b. Indsigelse** fra Arkitekterne Bjørk og Maigård *vedrørende planens bestemmelse 7.7 om plantning af en række højstammede træer til supplerende af de eksisterende vejtræer. Der bør i stedet sikres bedre vækstbetingelser for de eksisterende træer.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Som beskrevet i planens redegørelse side 6 er de eksisterende vejtræer plantet umiddelbart bag kantstenen, og der er i princippet ikke plads til at træerne kan vokse i størrelse. Derfor forsvinder mange træer efterhånden.

De eksisterende træer skal bevares så længe som muligt, men når træerne går ud, efterplantes der ikke i de samme plantehuller.

I forbindelse med byomdannelse, byggeri mv. skal det derfor sikres, at der plantes træer, der kan supplere de eksisterende træer og på sigt erstatte dem.



Bilag:

PDF af indsigelse mod Lokalplan 5-1-103 Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum fra ASW Holding ApS v/
Arkitekterne Bjørk & Maigård ApS

Udbygningsaftale for Lokalplan 5-1-103 Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum

Lokalplan 5-1-103 Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum