



Punkt 8.

Nørresundby Midtby, Thistedvej og Sydvestvej, Boliger. Lokalplan 1-2-113 (2. forelæggelse).

2014-27489

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

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag november 2014, er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

I planbestemmelse 5.1 ændres 1,6m facadebyggelinje til 2,0m. Planbestemmelse 7.1 og 7.3 konsekvensrettes.

Byggelinjen fremgår af bilag 2.

Det er præciseret at længste facade skal placeres 2,0m fra kanten af fortovet.

Maks. byggehøjde omformuleres fra at være maks. 8,5m fra naturligt terræn til at højdebegrænsningen er 8,0m målt fra kote 2,36.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. oktober 2014 (punkt 5)
Magistratens møde 3. november 2014 (punkt 5)
Byrådets møde 10. november 2014 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 19. november 2014 til og med 21. januar 2015.

Formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt, at opføre boliger på Sydvestvejs tomme grunde, samt skabe et korrekt planlægningsmæssigt grundlag for de boliger, som allerede findes inden for lokalplanens område – Sydvestvej og de to grunde på Thistedvej nr. 80 og nr. 82. Sydvestvej og de to grunde på Thistedvej nr. 80 og nr. 82 har gennem årtier været reserveret til tekniske formål (vej) med relation til 3. Limfjordsforbindelses Lindholmlinje. Staten har i forbindelse med VVM-arbejdet besluttet at opgive Lindholmlinjen og som en konsekvens heraf har Aalborg Byråd den 16. juni 2014 ophævet reservationen i kommuneplanen.

Det betyder, at de huse som pt. ligger i området, kan få deres status som boliger i et boligområde tilbage, og der vil kunne opføres nye boliger på de ubebyggede grunde.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen

Området er omfattet af to kommuneplanrammer:

Thistedvej 80 og 82 er omfattet af ramme 1.2.D1, som udlægger arealet til blandede bolig- og erhvervsformål.

Resten af lokalplanens område er omfattet af ramme 1.2.B1, der udlægger området til boliger med mulighed for bl.a. tæt-lav og åbent lavt byggeri.

Der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Lokalplan 12-008 Vestforbindelsen Nord og dele af Lindholm

Nærværende lokalplans område er omfattet af lokalplan 12-008 fra 1980. Denne lokalplan blev oprindeligt udarbejdet for at sikre arealer til tekniske anlæg i forbindelse med 3. Limfjordsforbindelses Lindholmlinje. Da Lindholmlinjen nu er opgivet, er der dele af lokalplanen, som ikke længere er aktuel, herunder særligt reguleringen af Sydvestvej.

I forbindelse med nærværende lokalplans endelige godkendelse, ophæves lokalplan 12-008 inden for lokalplanens område.

Økonomi

Aalborg Kommune ejede 3 huse i området. Et af husene er solgt i lokalplanens offentlighedsperiode.

Når lokalplanen er endeligt godkendt, kan der sælges byggegrunde i området. Kommunen ejer 4 grunde, der forventes solgt i foråret 2015.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget en henvendelse:

1. Hanne og Bent Mølgaard Andersen, Sydvestvej 12, 9400 Nørresundby.

Indsigerne har følgende bemærkninger til lokalplanen:



- a. *Mener at også ejendommene på Løkkevej og Thistedvej 78 bør være omfattet af lokalplanen, da de har samme motorvejsreservation på deres ejendomme, fra den gamle lokalplan.*
- b. *Gør opmærksom på at bebyggelsesprocenten er 40 på Lundøvej, Løkkevej m.fl., og mener derfor at lokalplanen bør ændres, så Sydvestvej også får en bebyggelsesprocent på 40.*
- c. *Finder det utåleligt og urimeligt at lokalplanen regulerer forhavernes udseende (krav om beplantning).*
- d. *Gør opmærksom på signaturfejl i kortet på bilag 1 og 2 vedr. vejudlæg og sti.*
- e. *Gør opmærksom på, at der mangler et punkt i lokalplanen om parkering.*

Ud over indsigelserne gøres der opmærksom på at:

- f. *Skelpælene er væk i store dele af området, og det foreslås at kommunen får afsat skel på de grunde, der skal sælges.*
- g. *Der bør sættes skilt op med forbud om parkering for enden af vejen.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Vedr. a: Lokalplanens afgrænsning er udtryk for et valg. Lokalplan 12-008 omfatter et langt større areal end lokalplan 1-2-113. Der foregår en overordnet planlægningsindsats i Thistedvej-kvarteret. Da lokalplanen blev fremlagt var afgrænsningen valgt ud fra et ønske om pt. kun at ændre det nødvendige, for at de ubebyggede grunde på Sydvestvej kunne gives byggetilladelse til nybyggeri – det vil de ikke kunne få, så længe den gamle lokalplan udlagde arealet til 3. Limfjordsforbindelse. Man kan senere tage stilling til, om hele områdets plangrundlag skal revideres på baggrund af de overvejelser som pt. er under opstart for kvarteret.

Vedr. b: Områdets bebyggelser og bebyggelsesprocenter har været regnet igennem med henblik på at vurdere indsigernes ønske. På den baggrund fastholdes lokalplanens regulering af bebyggelsestætheden, der ligger på mellem 30 og 35%. Området har små, smalle grunde og en yderligere fortætning bør afvejes med ulemperne ved indblik gener mellem naboerne, behovet for parkering, og muligheden for at etablere en grøn have med ordentlige friarealer. Der er en større byplanlægning på vej i Thistedvej-kvarteret, hvor man senere kan genoverveje at justere bebyggelsestætheden.

Vedr. c: Planbestemmelsen skal forhindre befæstede arealer i forhaverne. Hensynet er dels æstetisk, dels praktisk, fordi kvarteret er meget tæt. Således skal et grønt udtryk i kvarteret primært opnås i forhaverne, der også muliggør nedsivning af regnvand. Lokalplanens bestemmelse har primært betydning for nybyggerierne, fordi indsigeren allerede har befæstet sin forhavn før lokalplanen blev offentliggjort, og har således ret til fortsat at have forhaven befæstet. Planbestemmelsen fastholdes.

Vedr. d og e: Signaturen på kortet rettes op, og der tilføjes en planbestemmelse om parkering, jf. P-normen.

Vedr. kommentarerne: Bemærkningerne har ingen betydning for lokalplanen. Indsigerne har ret i at skelpælene er væk. Skellene på de kommunale ejendomme reetableres i forbindelse med salg af de ubebyggede grunde. Private grundejere skal selv kontakte en landinspektør, hvis de ønsker skel reetableret. En eventuel skiltning på vejen skal etableres i samarbejde med politiet. Der er ikke pt. taget stilling til om det er nødvendigt.



Bilag:

Lokalplan 1-2-113 - Boliger på Thistedvej og Sydvestvej, Nørresundby Midtby

Indsigelse Hanne og Bent Mølgaard Andersen