



**Punkt 2.**

**Sønder Tranders. Kommuneplantillæg 4.035 (2. forelæggelse)**

2015-002673

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

**Ændringer i planen**

I forhold til det godkendte forslag (maj 2015), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Der er foretaget en mindre tilpasning af kommuneplanrammerne i den nord-østlige del af Sønder Tranders øst for kirken.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.*



## Sagsbeskrivelse

### Startredegerelse

By- og Landskabsudvalgets møde den 12. juni 2014 (punkt 7).  
Startredegerelsen omfattede kun en del af kommuneplantillægget.

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. april 2015 (punkt 1)  
Magistratens møde 4. maj 2015 (punkt 1)  
Byrådets møde 18. maj 2015 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 27. maj til og med 5. august 2015.

### Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for nye byggemuligheder i Sønder Tranders.

Sønder Tranders er en velfungerende landsby. Områderne omkring Sønder Tranders er dog i hastig forandring, og der investeres mange penge i området - Egnspanvej, det kommende Universitetshospital og udvikelse af universitetsområdet for at nævne et par af de væsentligste. Derfor er der interesse for at bygge i Sønder Tranders.

Kommuneplantillægget tilgodeser tre konkrete henvendelser på byggeønsker:

- Udvidelse i syd-øst til 60-80 nye boliger (omfattet af forslag til lokalplan 4-10-101)
- Udvidelse i vest til let erhverv.
- Udvidelse i nord-øst til ny sognegård.

Udvikling af Sønder Tranders er en balancegang. På den ene side er det relevant at åbne op for en udvikling af landsbyen i forlængelse af de historiske strukturer, så landsbyen fortsat fremstår som levende og selvstændig landsby. På den anden side ønskes landsbymiljøet bevaret.

Sammenfattende er det By- og Landskabsforvaltningens anbefaling, at de grønne kiler og træk i og omkring Sønder Tranders fastholdes. Bl.a. derfor indeholder kommuneplanrammen for Sønder Tranders krav om at markant beplantning bevares, og at grænsen mellem by og land skal markeres ved beplantning.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

### VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Kommunens beslutning, om at projektet ikke er VVM-pligtigt, er *ikke* blevet påklaget.

### Økonomi

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

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Amalie Langgaard Haubro
2. Torben og Helen Haubro
3. Glenn Linaa
4. Tina Lønstrup og Anders Uth Ovesen
5. Menighedsrådet i Sønder Tranders Sogn
6. Advokatfirmaet Vingaardshus på vegne af ejerne af Sønder Tranders Vej 144
7. Søren Svendsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Indsigelse** fra Amalie Langgaard Haubro *vedrørende omfang af byggeri*.



*ALH synes, at det er trist, der åbnes op for bebyggelse over det hele i Sønder Tranders. Der er kun få steder i Aalborg, hvor der er frisk luft og stille. ALH har forstået, at der kun kan bygges et bestemt antal boliger i Sønder Tranders om året og spørger derfor om, hvordan det kan være, at der gives tilladelse til et omfattende nybyggeri.*

**Svar: Taget til efterretning.**

I den tidligere kommuneplanramme for Sønder Tranders var det et politisk mål, at der kun opførtes 1-2 boliger årligt som afrunding på den eksisterende struktur i landsbyen. Med det nuværende kommuneplantillæg åbnes der op for en markant større udbygning af Sønder Tranders. Det skyldes bl.a., at Sønder Tranders skal ses som en del af udbygningen omkring universitetsområdet og den tilhørende byggeaktivitet. Det er stadig By- og Landskabsforvaltningens holdning, at landsbymiljøet omkring Sønder Tranders så vidt muligt bevares.

**2. Indsigelse** fra Torben og Helen Haubro *vedrørende landsbymiljø og øget trafikmængde.*

*TH og HH mener, at planen vil ødelægge landsbymiljøet i Sønder Tranders. Som beboere i den ældre del af byen frygter de for yderligere trafik igennem byen, specielt rystelser og larm fra kørsel på Sønder Tranders Bygade.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Se i svaret i "1. Indsigelse" vedr. landsbymiljøet.

Det antal boliger, som kommuneplantillægget giver mulighed for, forventes at generere en trafikstigning på Sønder Tranders Bygade på op til ca. 10%, hvilket ikke vurderes at være kritisk i forhold til trafiksikkerheden eller fremkommeligheden på strækningen eller i byen i øvrigt. En sådan trafikstigning vil derudover give anledning til en stigning i støjniveauet på ca. 0,5 dB, hvilket kan karakteriseres som en marginal ændring. Rystelser fra trafikken har erfaringsmæssigt ikke et niveau, hvor der kan ske beskadigelse af bygninger, og stigningen i omfanget vil tilsvarende stigningen i støjniveauet være marginal.

**3. Indsigelse** fra Glenn Linaa *vedrørende bebyggelsesprocent og højder.*

*GL mener, at det er vildledende, at der i den nye kommuneplanramme 4.10.L3 står, at der kan bygges i op til 2 etager med bebyggelsesprocent på 30% i dele af byen. I lokalplan 08-026 og 08-025, som stort set dækker hele landsbyen, (og i den tidligere kommuneplanramme) står der, at der højst må bygges i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 25%.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Lokalplan 08-026 og 08-025 er fortsat gældende, selv om der bliver vedtaget et nyt kommuneplantillæg. Det er lokalplanen, som er gældende for den enkelte grundejer. En lokalplan kan indeholde og indeholder ofte strammere bestemmelser end beskrevet i kommuneplanrammen.

Kommuneplanrammerne er kun bindende for kommunen og byrådet, og bruges som et udgangspunkt, hvis/når der skal laves nye lokalplaner, eller der ikke er nogen lokalplan for det pågældende område. Der behøver ikke at være 1-1 overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplanramme. Som nævnt kan lokalplanens bestemmelser godt være strammere end kommuneplanrammens.

Den nye kommuneplanramme 4.10.L3 for Sønder Tranders indeholder differentierede bestemmelser for byggemulighederne. I den gamle del af landsbyen omkring Sønder Tranders Bygade er rammen for bebyggelse stadig 1½ etage og 25% i bebyggelsesprocent. I de nyere områder er rammen 2 etager og 30%. Sidstnævnte er Bygningsreglementets standardbestemmelser for åben-lav boligbyggeri. Det skal nævnes, at siden lokalplan 08-026 og 08-025 blev vedtaget, er der lavet ændringer i Bygningsreglementet, så et hus i 1½ etage med udnyttet tagetage regnes for et hus i 2 etager.

**4. Indsigelse** fra Tina Lønstrup og Anders Uth Ovesen *vedrørende landsbymiljø, grøn kile og øget trafikmængde.*



*TL og AUO mener, at 60-80 nye boliger er for mange, og at en ny tæt-lav boligbebyggelse vil ændre landsbyens udseende markant. Ikke mindst den østlige adkomst til landsbyen, hvor der primært er en-familiesboliger, der passer til det gamle landsbymiljø. Tilsvarende vil 2-plans boliger skille sig markant ud fra den nuværende byggestil i den gamle del af Sønder Tranders.*

*TL og AUO ønsker, at der opføres en grøn kile ved Sønder Tranders Bygade 52 mod syd. Endelig mener de, at flere boliger vil medføre betydelige støj- og trafikale gener. De indstiller, at Sønder Tranders Bygade lukkes ved Broager, og at der opstilles chikaner eller vejbumper langs Sønder Tranders Bygade.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Ændring af landsbymiljø:

60-80 nye boliger er en betydelig udvidelse af Sønder Tranders. Som beskrevet ovenfor er udvikling af Sønder Tranders en balancegang. På den ene side er det relevant at åbne op for en udvikling af landsbyen. På den anden side ønskes landsbymiljøet bevaret. Se i øvrigt svar til "1. indsigelse."

Med hensyn til bevaring af landsbymiljøet og byggestilen udstikker kommuneplanen nogle rammer, som lokalplaner skal holde sig inden for. Se svaret til "3. indsigelse." Det areal mod syd-øst, som er inddraget til byudvikling er en nedlagt maskinstation, som heller ikke passer til det gamle landsbymiljø, eller giver en attraktiv adkomst til landsbyen.

Grøn kile:

By- og Landskabsforvaltningen opfatter arealet med den nedlagte maskinstation som en del af landsbyen, som derfor ikke skal adskilles med en grøn kile. Størstedelen af arealet er allerede i dag inden for landsbyafgrænsningen. Det er dog vigtigt at bevare det grønne præg i Sønder Tranders og sikre en klar afgrænsning af landsbyen. Derfor indeholder kommuneplanramme 4.10.L3 krav om, at grænsen mellem landsby og det omgivende landskab skal sikres og markeres med beplantning. De konkrete vilkår fastsættes i lokalplanen. Se i øvrigt bemærkninger til behandling af lokalplan 4-10-101.

Trafik:

Se i svaret i "2. Indsigelse"

## **5. Indsigelse** fra Menighedsrådet i Sønder Tranders Sogn *vedrørende afgrænsning af landsbyen.*

*Menighedsrådet ønsker, at afgrænsningen for den kommende sognegård udvides en smule for at sikre, at hele sognegården, som skal delvis nedgraves, kan være der, samt sikre tilstrækkelig mulighed for at regulere parkeringsareal og beplantning.*

*Menighedsrådet ønsker desuden resten af deres ejede areal medtaget i planlægningen som perspektivareal for byudvikling til f.eks. hospice eller anden institution, kulturfunktion eller lignende.*

**Svar: Delvist imødekommet.**

Siden forslaget har menighedsrådet arbejdet videre med et projekt om en ny sognegård. By- og Landskabsforvaltningen betragter menighedsrådets ønsker om tilpasning af kommuneplanrammen som en mindre ændring, der bør imødekommes.

Med hensyn til inddragelse af perspektivarealet til hospice eller lign. er der en række udfordringer. Arealet ligger bl.a. i en grøn kile og er omfattet af Provst Exner fredningen omkring Sønder Tranders Kirke. By- og Landskabsforvaltningen betragter ikke inddragelse af arealet som en mindre ændring i forhold til det offentliggjorte forslag og anbefaler på den baggrund, at ønsket ikke imødekommes for nærværende. Forvaltningen foreslår, at der senere sker en konkret vurdering og planlægning på baggrund af et konkret projekt.

## **6. Indsigelse** fra advokatfirmaet Vingaardshus på vegne af ejerne af Sønder Tranders Vej 144 *vedrørende udstykning.*

*Ejerne af ovenstående ejendom har før kommuneplantillægget kom i høring sendt en ansøgning om at udstykke arealet til boliger. By- og Landskabsforvaltningen har været i dialog herom og tilkendegivet, at der ikke kan blive tale om at udstykke hele arealet, da det ikke er en naturlig afgrænsning af landsbyen og tæt på kommende vejanlæg. Men at man kunne arbejde videre med en del af området.*



*Vingaardshus har på vegne af ejerne fremsendt indsigelse/ønske til kommuneplantillæg 4.035 for Sønder Tranders, hvor de ønsker 4 grunde á ca. 800 m<sup>2</sup> medtaget.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Som udgangspunkt er det i overensstemmelse med den overordnede landsbystruktur og principper i Sønder Tranders at tage det ønskede areal med inden for landsbyafgrænsningen.

Selvom der er tale om et relativt lille areal betragtes det dog som en større ændring, som byrådet ikke kan godkende uden en ny høring på mindst 8 uger. Udvidelse af afgrænsningen i forhold til det offentliggjorte forslag betragtes som udgangspunkt altid som større ændringer. By- og Landskabsforvaltningen vil ikke anbefale en ny høring, da andre bygherrer og investorer afventer godkendelsen af nærværende kommuneplantillæg.

Hvis byrådet ønsker at fremme sagen og eventuelt imødekomme dette ønske/indsigelse, kan der laves et nyt kommuneplantillæg.

#### **7. Indsigelse** fra Søren Svendsen *vedrørende udstykning.*

*SS ønsker at udstykke et areal syd for Aladdinvej ved landsbyens grønne anlæg. Der er planer om et regnvandsbassin på arealet øst for. SS oplyser, at der er henvendelser fra mulige købere, og henstiller til, at det omfattende byggeri ifm. lokalplan 4.10-101 ikke bliver begrænsende for andre ønsker til udstykninger i Sønder Tranders.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Som beskrevet i svaret til "1. indsigelse" er der med dette kommuneplantillæg åbnet op for en markant udvidelse af Sønder Tranders. Men det er samtidigt By- og Landskabforvaltningens anbefaling, at landsbymiljøet så vidt muligt bevares. Dvs. at alle udstykninger og ændringer af grønne kiler nøje overvejes.

I forhold til det konkrete areal ved Aladdinvej, ligger det i den grønne kile, som forbinder landsbyens grønne anlæg med landskabet omkring landsbyen. Af hensyn til landsbystrukturen og landskabsinteresser, anbefales det, at ønsket om udstykning af arealet ikke imødekommes.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.035 for byggemuligheder i Sønder Tranders.pdf

Indsigelser til kommuneplantillæg 4.035.pdf