



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.017 og Lokalplan 6-3-105 Boliger, Griegsvej, Frejlev samt delvis ophævelse af Lokalplan 6-3-103 Boliger, Griegsvej, Frejlev (2. forelæggelse)

2015-044857

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer og tilhørende udbygningsaftale endeligt.

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (November 2015), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 5. november 2015 (punkt 7)
Magistratens møde 16. november 2015 (punkt 11)
Byrådets møde 23. november 2015 (punkt 8).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. december 2015 til og med 3. februar 2016.

Formål

Kommuneplantillægget omfatter en mindre udvidelse på ca. 4.000 m² af det eksisterende rammelagte boligområde på Griegsvej. Med udvidelsen vil afgrænsningen af boligområdet følge den eksisterende afskærende kloakledning, der løber gennem området. Desuden sikres det, at der kan etableres gode sammenhængende friarealer til hele boligområdet, og at der er en fysisk sammenhæng til boldbanerne mod øst. Størstedelen af det udvidede område, vil fremadrettet skulle udnyttes som fælles friareal.

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge Frejlev mod vest, som det har været intentionen i den overordnede planlægning og med etableringen af Griegsvej i 2013. Der gives mulighed for åben-lav bebyggelse med i alt 59 grunde. Udstykningens struktur og principper lægger sig op ad det eksisterende område ved Griegsvej mod øst, så der tegner sig en samlet struktur og sammenhæng i området.

Der er fokus på at sikre en åbenhed i området. Dels så der er udsigtslinjer og grønne kiler mellem byen og fjorden/engene. Dels så der internt i området er grønne kiler i varierende bredde, hvilket også åbner mulighed for varierede fri- og opholdsarealer. Endvidere er der lagt vægt på at sikre sammenhæng og forbindelse mellem lokalplanområdet og naboområderne – ikke mindst skole- og fritidsområdet omkring Frejlev skole.

Med lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Kommuneplanen

Frejlev er i kommunens hovedstruktur "Vision 2025" udpeget som en by med vækstpotentiale. På grund af stærke drikkevandsinteresser i området ved Frejlev – særligt syd og øst for byen – er udviklingsretningen for

Frejlev mod vest. Dette kommuneplantillæg og lokalplan giver mulighed for næste etape af Frejlevs boligudbygning mod vest.

Det areal som er omfattet af Kommuneplantillæg 6.017 ligger indenfor OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser). Som en del af kommuneplantillægget redegøres der for, hvorfor området inddrages til byformål.

Kommuneplantillæg 6.017 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.



Lokalplan 6-3-103 Boliger, Griegsvej, Frejlev

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 6-3-103. Arealet omfatter udelukkende stamvejen, Griegsvej, fra Nibevej til boligområderne på Griegsvej. Lokalplan 6-3-103 ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan 6-3-105, for så vidt angår det areal, der omfatter stamvejen.

Et mindre areal på ca. 835 m² af Lokalplan 6-3-103 ophæves ikke af nærværende Lokalplan 6-3-105, da der ikke er sammenfaldende lokalplangrænser. Det skyldes, at der i forbindelse med den matrikulære sag for etablering og udstykning af stamvejen Griegsvej er justeret i vejens placering. Dette har resulteret i, at det pågældende areal ikke længere er aktuelt som vejareal, og derfor ikke længere giver et retvisende billede af den fysiske planlægning for området. Den del af Lokalplan 6-3-103, der ikke ophæves af Lokalplan 6-3-105, ophæves derfor i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33. Samtidig sker der en tilbageførsel fra byzone til landzone for arealet.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

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 vejudvidelse inkl. cykelsti og etablering af venstresvingsbane på Nibevej ved indkørsel til Griegsvej.

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

Økonomi

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området iflg. lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelse:

1. Marianne og Klaus Madsen, Griegsvej 210, 9200 Aalborg SV

Henvendelsen er behandlet nedenfor.

1. **Bemærkning** fra Marianne og Klaus Madsen *vedrørende afgrænsning af grund mod vest*

De vil gerne have ændret den foreslåede udstykning, da grunden lige vest for deres ejendom slår et uforholdsmæssigt stort knæk op mod den grønne kile, og dermed kommer uforholdsmæssigt tæt på deres grund



på Griegsvej 210. Der må kunne ske en indsnævring af grunden, så den ikke slår det omtalte knæk op mod deres grund og den planlagte sti.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den gennemgående struktur i udstykningen er, at grundene er samlet i grupper af varierende størrelse. Disse grupper er adskilt af gennemgående grønne kiler i henholdsvis nord-syd og øst-vest gående retning. De grønne kiler har alle steder en mindste bredde på 10 meter. I de to midterste grupper grunde er det gennemgående princip, at der er variation og forskydninger i grundenes afgrænsning mod de grønne kiler. Dette netop for at skabe nogen mere varierede og levende grønne arealer. Men uanset disse forskydninger er de grønne kiler mindst 10 meter brede. Der vil således også ved Griegsvej 210 være mindst 10 meter til den nærmeste grund mod vest.



Bilag:

Kommuneplantillæg 6.017 boligområde vest for Frejlev Skole

Lokalplan 6-3-105 Boliger, Griegsvej, Frejlev

Underskrevet udbygningsaftale inkl. kortbilag - Lokalplan 6-3-105.pdf

Indsigelse mod Lokalplan 6-3-105