



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.040, Lokalplan 4-4-113 Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2015-038726

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt under forudsætning af, at Erhvervsstyrelsen skriftligt frafalder indsigelsen om nyt arealudlæg til byvækst i landzone.

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

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

Kommuneplantillægget

Der er foretaget en mindre væsentlig ændring af den syd-vestlige rammeafgrænsning.

Lokalplanen

Tidligere punkt 2.4 om bonusvirkning er udgået.

Punkt 4.2 Max. størrelse for grunde til rækkehus, klyngehus o.l. i delområde IIa, IIb er ændret fra 150 til 200 m².

Under punkt 12.1 er der tilføjet en bestemmelse om, at delområde IV skal være udført, inden der kan gives en ibrugtagningstilladelse for de sidste 2 resterende delområder med boliger. Samtidigt er der taget hensyn til muligheden for at området kan håndteres via LAR løsninger.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 5. november 2015 (punkt 6)

Magistratens møde 16. november 2015 (punkt 10)

Byrådets møde 23. november 2015 (punkt 7).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. december 2015 til og med 27. januar 2016.

Formål

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen for rammeområde 4.4.D2 "Syd for Gigantium" og 4.10.N4 "Fjelshøj" og udlægger en ny ramme 4.4.B8 til boligformål.

Kommuneplantillægget giver mulighed for fortætning i forbindelse med etageboliger mod Alfred Nobels Vej. Andre boligformer end etageboliger tillades, dog ikke parcelhus.

Lokalplanen og kommuneplantillægget giver mulighed for et nyt boligområde med en markant grøn karakter og med forskellige typer tæt-lav bebyggelse og etageboliger i form af punkthuse. Områdets bebyggelse skal markere overgangen mellem det åbne landskab og den planlagte byfortætning ved Gigantium.

Vejbetjening af området skal ske ved tilslutning til Alfred Nobels Vej. Der skal etableres mindst 1 p-plads per bolig.

Der er reserveret areal til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt en lokal vejadgang mellem Gug og Gigantium.

En fuld udbygning af området kan kun ske under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning langs motorvejen.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.4.D2 "syd for Gigantium og 4.10.N4 "Fjelshøj" og er i overensstemmelse hermed.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Økonomi

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da dele af lokalplanområdet 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 ejerne fraskrevet sig denne mulighed.



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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Vejdirektoratet
2. Erhvervsstyrelsen
3. Aalborg Universitet, Campus Service, Myrdalsstræde 268, 9220 Aalborg Øst
4. Kjeld Ranum, B.52 Aalborg Fodbold Club
5. Aabo Sørensen Tranderslund, Marshalls Alle125, 9220 Aalborg Øst

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Vejdirektoratet vedrørende støjafskærmning.

Vejdirektoratet har som vejmyndighed for statsvejen bemærkninger til forslagene som dog ikke giver anledning til indsigelse. Der bemærkes:

- *at planforslaget angiver, at en fuld udbygning af området først kan ske under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning langs motorvejen*
- *at der er en dialog i gang mellem Vejdirektoratet og ejer vedr. etablering af støjafskærmning langs motorvejen og at en sådan sag vil blive behandlet som et fremmed bygherre-projekt som en særskilt sag, da støjafskærmningen ønskes etableret på statsvejens (motorvejens) areal og dermed udenfor lokalplanområdet*
- *at eventuelle krav om støjdæmpning er Vejdirektoratet uvedkommende*
- *at en eventuel tilladelse vil være på vilkår af, at udgifter til projektet er Vejdirektoratet udvekkommende*
- *at der endnu ikke er modtaget ansøgningsmateriale vedr. støjskærmen, men umiddelbart plejer Vejdirektoratet i lignende sager at stille vilkår om, at Vejdirektoratet overtager støjskærmen, når den er etableret samt betaling af engangsbetaling til fremtidig vedligeholdelse.*

Svar: Taget til efterretning.

Der er i lokalplanen tilføjet en forklarende tekst under punkt 12.1 om Vejdirektoratets vilkår i forbindelse med en evt. overtagelse af støjskærmen.

2. Indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedrørende restrummelighed i kommuneplanen.

Erhvervsstyrelsen har fremsendt veto mod planforslagene. Der gøres indsigelse mod, at der er tale om nyt arealudlæg til byvækst i landzone, uden at der er redegjort for restrummelighed og byudvikling i hele kommunen. Endvidere bemærkes det i indsigelsen at, flere kortbilag har uklare afgrænsninger og at der er usamstemmende vestlige afgrænsninger i de to planforslag.

Svar: Imødekommet.

Aalborg Byråd har den 9. maj 2016 godkendt "Rummelighedsredegørelse for nyudlæg af arealer til boliger i planperiode 2015-2026".

I Kommunens digitale kommuneplan blev der oprettet et Bilag M, hvor der ved godkendelse af forslag til kommuneplantillæg eller lokalplaner løbende vil blive revideret i planperiodens restrummelighed.

Nærværende kommuneplantillægs redegørelse tilføjes følgende:

"Restrummelighed i planperioden 2016-2015.

Planområdet ligger i stor Aalborg, hvor der før planforslagets vedtagelse, jf. kommunens opgørelse af restrummeligheden i planperioden 2015-2026, var en restrummelighed på 690 boliger.

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 150 - 175 boliger. Heri indgår der et nyt arealudlæg til byvækst i landzone med plads til ca. 25 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab kan ses på bilag M."

De påpegede uklare afgrænsninger i kortbilagene vil blive søgt tilgodeset i den nye DKplan Kommuneplanløsning. Vedrørende de vestlige afgrænsninger i kortbilagene er der nu bragt overensstemmelse i kortene.



På baggrund af ovenstående er Erhvervsstyrelsen blevet anmodet om at frafalde veto på forslag til kommuneplantillæg nr. 4.040 og lokalplan 4-4-113.

3. Indsigelse fra Aalborg Universitet *vedrørende bredere anvendelsesbestemmelser i delområde IV.*

I den grønne kile ønskes mulighed for mere innovative anvendelser til fx træningsfaciliteter med fuld adgang for offentligheden samt mindre anlæg til naturprægede sports- og fritidsaktiviteter, som for eksempel sprintbaner, længdespring og fodboldgolf. Anvendelser skal fortsat tilpasses den landskabelige sammenhæng og udtryk.

Svar: Delvis imødekommet.

Lokalplanen giver mulighed for rekreative anvendelser i delområde IV som er udpeget som grøn kile, en del af Sohngårdsholm-Bykilen. For at bevare naturudtrykket og give et stort potentiale for naturoplevelser i den grønne kile, er det sikret, at delområdet skal fremtræde som et frit tilgængeligt, autentisk landskabsrum, hvor der i mindre omfang gives mulighed for naturtilpassede anlæg til understøtning af friluftslivet. Området ligger – afhængig af udformningen af støjafskærmningen i motorvejens støjkonsekvenszone, fremtidige anvendelser skal kunne være foreneligt med dette forhold.

4. Indsigelse fra B.52 *vedrørende kunstgræsbaner.*

B.52 har indsendt et forslag om at etablere en 11-mands kunstgræsbane og en 7-mands kunstgræsbane. I den efterfølgende dialog blev forslaget præciseret, så det omfatter et ønske om alene én 11-mands kunstgræsbane. Det foreslås at banen skal ligge i delområde IV – som er udpeget til grøn kile. Der henvises til sikre gang- og cykelforbindelser igennem den nyanlagte tunnel under motorvejen og til potentialet for et bredt samarbejde og opbakning til en kunstgræsbane, herunder beboerforening, AAU, Gigantium, Aalborghus Gymnasium og UCN.

Svar: Ikke imødekommet.

Lokalplanen giver mulighed for rekreative anvendelser i delområde IV som er udpeget som grøn kile, en del af Sohngårdsholm-Bykilen. For at bevare naturudtrykket og give et stort potentiale for naturoplevelser i den grønne kile, er det sikret, at delområdet skal fremtræde som et frit tilgængeligt, autentisk landskabsrum, hvor der i mindre omfang gives mulighed for naturtilpassede anlæg til understøtning af friluftslivet. Området ligger – afhængig af udformningen af støjafskærmningen i motorvejens støjkonsekvenszone, fremtidige anvendelser skal kunne være foreneligt med dette forhold.

En kunstgræsbane vurderes at være i konflikt med de ønskede principper og formål i delområde IV – den grønne kile, da der er tale om en ikke naturtilpasset anvendelse med et stort arealbehov.

Der er indledt en dialog om fremtidig planlægning af mulige placeringer og behov for udendørs idrætsfaciliteter i området.

5. Indsigelse fra Aabo Sørensen Tranderslund *vedrørende udstykning, ubebyggede arealer, fortove, parkering og drift af støjskærm.*

Der ønskes følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser:

- mulighed for udstykning af delområder til en fremtidig ejer
- størrelse for grunde til rækkehus, klyngehus o.l. i delområde IIa, IIb ønskes ændret fra 150 til 200 m².
- opholdsarealerne i delområde IIa og IIb skal også kunne anvendes til "shared space"
- ønske om at fortove ifm. Interne veje ikke skal være en del af vejprofilen
- ønske om at parkering ikke skal ligge ved boligen
- at det præciseres at drift og vedligeholdelse ikke skal være en del af grundejerforeningens opgaver, men at Vejdirektoratet overtager dette ved særskilt aftale

Svar: Imødekommet.

Der gives nu mulighed for udstykning af delområder til enkelte parceller eller storparceller.

Størrelse for grunde til rækkehus, klyngehus o.l. i delområde IIa, IIb er ændret fra 150 til 200 m².

Opholdsarealer i delområde IIa og IIb kan nu også anvendes til "shared space".

I stedet for et krav om fortov i vejprofilen er der nu stillet krav om at gangforbindelser skal sikres, så det giver en større fleksibilitet af hensyn til placering.



Der stilles ikke længere krav om at parkering skal ligge ved den enkelte bolig. Men det præciseres at fælles parkeringsarealer skal opdeles i mindre enheder via beplantning og lignende.
Der er i lokalplanen tilføjet en forklarende tekst under punkt 12.1 om Vejdirektoratets vilkår i forbindelse med en evt. overtagelse af støjskærmen.

Alle lokalplanens formål og intentioner er fortsat fastholdt og sikret.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.040 for området nord for Fjelshøj

Lokalplan 4-4-113 Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

Indsigelser i samlet PDF