



Punkt 7.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.043 og Lokalplan 4-1-113, Boliger, Ritavej, Vejgård (2. forelæggelse)

2015-044741

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

Beslutning:

Anbefales

Kirsten Algren var fraværende.



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (juni 2016), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Kommuneplantillægget

Ingen ændringer.

Lokalplanen

Lokalplanens bestemmelser er tilføjet et nyt punkt:

”7.4 Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,80 m. Hegn langs veje og stier skal plantes min. 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser ud over vej- og stiskellet.

Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning omkring terrasser. Hegnet skal i givet fald opføres i sammenhæng med bebyggelsen og må maks. være 1,80 m højt.”

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 7. januar 2016 (punkt 6)

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 26. maj 2016 (punkt 3)

Magistratens møde 6. juni 2016 (punkt 5)

Byrådets møde 13. juni 2016 (punkt 12).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 22. juni til og med 17. august 2016.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsen fra rekreative formål til boligformål for et areal ved Ritavej i Vejgaard, som tidligere har været udlagt til kolonihaver, men som ikke er taget i brug til dette formål.

Lokalplanen omfatter en mindre del af rammeområderne, og giver mulighed for udstykning af op til 8 parcelhusgrunde på Ritavej.

Lokalplanområdet udgør et mindre areal i den sydøstlige del af Vejgaard. Bydelen er et attraktivt boligområde, der stort set er udbygget. Byudvikling i Vejgaard vil derfor primært være i form af omdannelse og/eller fortætning.

Inden for området er der i dag eksisterende bebyggelse, som fremstår nedslidt. Derudover er der et sammenhængende, grønt, beplantet areal.

Lokalplanen sikrer, at fremtidige boliger inden for lokalplanens område skærmes mod trafikstøj fra motorvejen, dels ved hjælp af støjafskærmning og dels ved at friholde et areal som bufferzone mellem boligerne og motorvejen.

De nye boliger får vejadgang fra Ritavej. Der sikres en sti fra boligområdet til det ubebyggede areal ud mod motorvejen.

Kommuneplanen



Kommuneplantillægget ændrer på retningslinje 2.1.1 idet der udlægges ca. 5000 m² nyt areal til boligudvikling. Desuden ændres kommuneplanrammernes afgrænsning, således at en del af 4.1.R3 overgår til 4.1.B10. Ændringen betyder, at et areal, som i dag er udlagt til rekreative formål fremover vil være udlagt til boligformål.

Lokalplan 11-001

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 11-001 Kolonihaver m.v., Sofiedal, der udlægger området til henholdsvis boligområde, kolonihaver og brevduehuse. Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-1-113 ophæves lokalplan 11-001, Kolonihaver m.v., Sofiedal for det område, der er omfattet af lokalplan 4-1-113.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Arne Nielsen, Golfparken 102, 9000 Aalborg, formand for Haveforeningen Sofidal
2. Vejdirektoratet, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst
3. Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg på vegne af Majbritt Pedersen og Thomas Vinter Thomsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1 a. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende forslag om at udnytte arealet til pensionisthaver

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er i øjeblikket ikke efterspørgsel på pensionisthaver i Vejgaardområdet. I givet fald man ville oprette pensionisthaver, så skal der afsættes økonomi til det.

1 b. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende uaktuel fordelingsnøgle til vedligeholdelse af vejen

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune afholder ikke vejsyn som følge af vedtagelsen af en lokalplan. Afholdelse af vejsyn sker kun såfremt en vejberettiget gør gældende, at vejen ikke er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang. Der skal således være et konkret behov for vedligeholdelse af vejen, før kommunen kan afholde et vejsyn og eventuelt udarbejde en ny udgiftsfordeling.

Fordelingen af udgifter til vejens vedligeholdelse skal som udgangspunkt aftales indbyrdes mellem de vejberettigede grundejere. Såfremt der er et aktuelt ønske om udarbejdelse af en ny udgiftsfordeling, anbefales det, at grundejerne (herunder Aalborg Kommune) på eget initiativ bliver enige om en ny udgiftsfordeling.

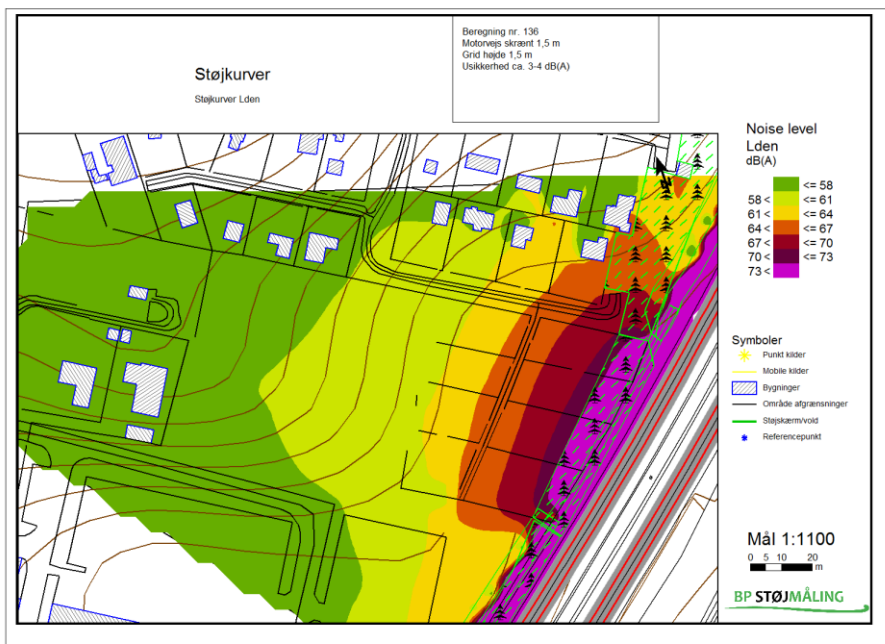
1 c. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende bekymring for, at støj fra motorvejen vil blive større pga. ændringer i terrænet

Svar: **Taget til efterretning.**

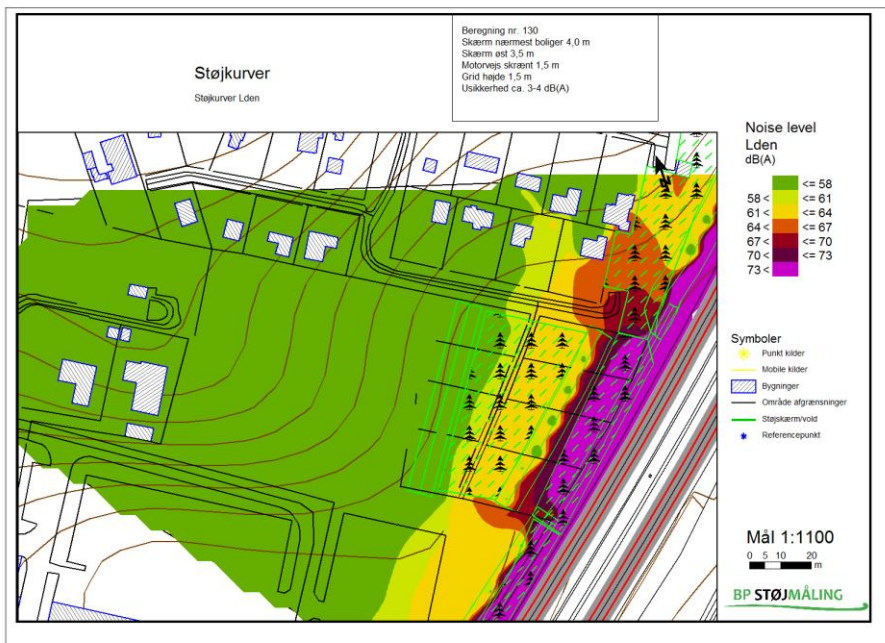
Der vil ske en bearbejdning af terrænet i forbindelse med byggemodningen, men der vil blive taget hensyn til de omkringliggende ejendomme. I lokalplanens redegørelse under "Anden lovgivning" kan man på kortet se den forventede støjdbredelse, når støjafskærmning inden for lokalplanområdet er etableret. Efter indsigel-



sen er modtaget, er der udarbejdet et kort, som viser støjdbredelsen med det nuværende terræn, men uden dueslagene, som ifgl. oplysning fra grundejer er opsagt, og skal fjernes uanset den fremtidige anvendelse af arealet. En sammenligning viser, at støjen fremover mindskes en smule i den østlige del af kolonihaveområdet, men i øvrigt er stort set uændret.



Støjdbredelse med nuværende terræn, uden dueslag



Støjdbredelse, fremtidige forhold (med støjafskærmning)

1 d. Indsigelse fra Arne Nielsen vedrørende at byggeri i 8,5 m og 2 etager og afstand til skel på 2,5 m vil medføre skyggegener, samt forslag om at bestemmelsen ændres til 1 etage og 4 m afstand til skel

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kravet om afstand til skel på 2,5 m gælder for skel mod vej og sti. Lokalplanens bestemmelser om højder og afstand til skel afviger ikke fra de byggemuligheder, som bygningsreglementet giver. Bestemmelserne sikrer en åben-lav karakter i området. Lokalplanens bestemmelser tilsidesætter ikke bygningsreglementets krav,



herunder det skrå højdegrænseplan. Det betyder, at højden maks må være 1,4 x afstanden til skel. Således forventes byggeriet ikke at medføre væsentlige skyggegener for kolonihaverne.

1 e. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende bekymring om, at lokalplanen kan danne præcedens for flere ønsker om fortætning og omdannelse af kolonihaver og grønne områder inden for Lokalplan 11-001

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det særlige ved området inden for lokalplan 4-1-113 er, at området aldrig er taget i brug til kolonihaveområde, og derfor kan ændre anvendelse. Den del af området inden for lokalplan 11-001, som er taget i brug til kolonihaver, vil ikke kunne ændres til eksempelvis boligformål med den gældende lovgivning (Kolonihaveloven). Derfor forventes lokalplanen ikke at danne præcedens.

1 f. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende hvem der skal vedligeholde planter, der står i skel

Svar: **Taget til efterretning.**

Hegnet vil blive betegnet som et fælleshegn, og det vil skulle vedligeholdes som hegn omkring andre kolonihaveforeninger, det vil sige vedligeholdes hhv. af kolonihaveforeningen på den ene side og den nye grund-ejerforening på den anden side af hegnet.

1 g. Bemærkning fra Arne Nielsen vedrørende beplantning i skel, hegn og fare for indbrud

Svar: **Delvis imødekommet**

Der er i dag og fremover adgang til kolonihaveområdet via Lenevej. Der bliver ikke vejadgang til kolonihaveområdet fra Ritavej. Adgangsforholdene til kolonihaveområdet vurderes derfor ikke at være væsentlig anderledes efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen beskriver ikke, hvorledes der kan hegnes i skel. Derfor tilføjes der en bestemmelse i lokalplanen om, at hegn i skel skal være levende hegn, evt. suppleret af et trådhegn, samt at faste hegn kun må etableres i tilknytning til bebyggelse.

2. Bemærkning fra Vejdirektoratet vedrørende: Vejdirektoratet har som vejmyndighed for statsvejen ikke bemærkninger til forslagene, der giver anledning til indsigelse. Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanens formål blandt andet er, at der etableres støjskærmning mellem boliger og motorvej. Støjskærme/støjvolde skal etableres før, der kan etableres boliger. Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på, at støjdæmpningen er Vejdirektoratet uvedkommende som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej.

Svar: **Taget til efterretning.**

3. Indsigelse fra advokatfirmaet Børge Nielsen vedrørende ønske om at Lenevej 6 inkluderes i kommuneplantillægget og lokalplanen med mulighed for anvendelse som helårsbolig.

Svar: **Ikke imødekommet.**

På baggrund af oplysningerne fra advokaten om, at ejendommen har været anvendt som helårsbeboelse frem til 2011, vil Aalborg Kommune undersøge nærmere, hvorvidt der kan udarbejdes et forslag til ny lokalplan for ejendommen Lenevej 6, som ændrer anvendelsen til boligformål. Nærværende lokalplan ændres ikke.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 4-1-113 Boliger, Ritavej, Vejbård

Kommuneplantillæg 4.043 for området ved Ritavej

Indsigelser i samlet PDF