

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

### Punkt 9.

#### **Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum. Startredegørelse.**

2012-52164.

**Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller**, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegørelsen og at lokalplanen ledsages af en udbygningsaftale for fortov langs Ellehammersvej ud for lokalplanområdet.

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **Formål**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres boliger og en dagligvarebutik samt at sikre en vejforbindelse til forsyning af et fremtidigt boligområde øst for lokalplanområdet.

I startredegørelsen beskrives et projekt, der omfatter en dagligvarebutik på ca. 1000m<sup>2</sup> og 30 boliger i 2 etagers bygninger i tæt/lav eller etagebyggeri.

##### **Intern høring**

Startredegørelsen har været i intern høring i Teknik- og Miljøforvaltningen og i Forsyningsvirksomhederne. Dette har resulteret i følgende bemærkninger:

##### **Arkitektur og Byrum**

I den videre lokalplanlægning vil der blive lagt vægt på at få belyst, hvilket arkitektonisk udtryk, materialevalg mv., der skal tilstræbes ved opførelse af nybyggeri i lokalplanområdet.

Det er vigtigt, at der skabes et godt byrum for gående og cyklister og sammenhæng mellem dagligvarebutikken og byens hovedgade Ellehammersvej. Dagligvarebutikken vil blive et markant element i bybilledet og et mødested i byen. Derfor kommer butikken til at spille en vigtig rolle i gaderummet langs Ellehammersvej.

##### **Miljø**

Der skal være særligt fokus på støj fra dagligvarebutikken i forhold til de nye boliger samt trafikstøj fra Ellehammersvej også i forhold til de nye boliger. Støjkravene gælder også for udendørs opholdsarealer.

Området er i dag fælleskloakeret, og der findes et overløbsbygværk i randzonen til lokalplanen. Derfor skal der være fokus på lokal håndtering af regnvand (LAR). F.eks. ved etablering af regnvandssø eller lignende, som også kan fungere som et rekreativt element i bybilledet.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Området er uafklaret i forhold til jordforurening. Derfor bør dette have fokus i lokalplanarbejdet.

### **Forsyning**

Aalborg Forsyning, Kloak A/S har oplyst, at de har en regnvandsledning liggende på Ellehammersvej 10. En bygning på Ellehammersvej 10 afleder overfladevand til denne ledning. Ledningen er tinglyst, og det tinglyste deklaraationsbælte skal respekteres. Såfremt alle tilslutninger til den pågældende ledning fjernes, kan ledningen sløjfes.

### **Beplantningsprincipper**

I Vadum opleves der generelt en fin sammenhæng i vejtræerne, og det vil kun give mening og sammenhæng med resten af byen at beholde denne prioritering. Det anbefales, at der planlægges nye træer med bedre vækstforhold end de eksisterende, eller der gøres en særlig indsats i planlægningen og under anlægsfasen for at beholde de eksisterende træer.

Der bør etableres en grøn afskærmning i form af træer, evt. også buske mellem butik og området øst for butikken. I første omgang af hensyn til kanten med det åbne land, senere af hensyn til evt. kommende boliger.

### **Infrastruktur**

Der skal udarbejdes en frivillig udbygningsaftale mellem bygherren og Trafik & Veje, Aalborg Kommune om etablering af fortovej langs Ellehammersvej i forbindelse med lokalplanen.

I forbindelse med udlæg af parkeringspladser er det som udgangspunkt Aalborg Kommunes parkeringsnorm, der er gældende. Udlæg af flere parkeringspladser end det angivne i Aalborg Kommunes parkeringsnorm skal ses i sammenhæng med diskussionen om, hvordan planen sikrer arealer til byrum og opholdsarealer af høj kvalitet for gående og cyklister.

[Startredegerelse 5-1-103, Ellehammersvej - pdf til politisk behandling](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013