

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

**Punkt 7.**

**Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby, Lokalplan 1-2-110 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).**

2012-34304.

**Teknik- og Miljøudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte plan endeligt.

**Ændringer i planen**

I forhold til det godkendte forslag (september 2013), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Lokalplanen

§ 6.3 Tage. Tage *skal* begrønnes er ændret til tage *kan* begrønnes.

**Sagsbeskrivelse**

1. forelæggelse var på byrådsmødet den 9. september 2013 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. september til 13. november 2013

**Formål**

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt, at omdanne området til et nyt boligområde (delområde A). Desuden bliver arealet mellem Thistedvej og jernbanen forskønnet og den bymæssige karakter styrket. For delområde B fastholdes anvendelsen til tekniske anlæg til jernbanen.

Planen åbner mulighed for opførelsen af 21 tæt-lave boliger i én etage og med etagearealer på 85-105 m<sup>2</sup> pr. bolig. I lokalplanen stilles der krav til bebyggelsens udseende, adgangsvej, beplantning og stiforbindelse.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 8.620 m<sup>2</sup> overvejende i landzone. Med bekendtgørelsen af lokalplanen overføres området til byzone. Området er i privat eje.

Planen skal sikre en offentlig tilgængelig sti langs jernbanen, ligesom en grøn forbindelse langs banelegemet understreges bl.a. ved at der etableres en beplantet vold.

**MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

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

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO<sub>2</sub>, da der stilles krav om lavenergibyggeri. Herudover er området forsynet med fjernvarme, og der åbnes mulighed for opsætning af solceller. For at sikre lavest mulig CO<sub>2</sub>-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Lokalplanen fremmer målet om forebyggelse og tilpasning til de forventede klimaforandringer ved krav om følgende:

- Lokal håndtering af regnvand dvs. LAR-løsninger til begrænsning, neddrøsling og rensning af overfladevandet.
- sokkelkote på ny bebyggelse fastsættes til 2,42 m DVR90 jf. Klimastrategien.

Kravet om LAR-løsninger og kravet om, at området skal udvikles med en grøn profil, skaber mere naturindhold i lokalområdet.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med byrådets retningslinjer for fortætning, byomdannelse- og boligudbygningsstrategi med fokus på vækstaksen, som strækker sig fra lufthavnen i vest til havnen i øst.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde '1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.' og '1.2.T1 Jernbanen' til henholdsvis blandet bolig- og erhvervsområde og tekniske anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

### **Lokalplan 12-063**

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-2-110 ophæves lokalplan 12-063, Lindholm Station, Nørresundby, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-2-110.

### **Økonomi**

Gennemførelsen af lokalplanen medfører ikke udgifter for kommunen.

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Søren Walentin, Løkkevej 2, 9400 Nørresundby
2. Calum Ejendomsselskab, Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
3. Forsyningsvirksomhederne, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

#### **1. Indsigelse** fra Søren Walentin *vedrørende adgangsveje til boligerne.*

*Der gøres indsigelse imod, at lokalplanen ikke omfatter adgangsrueten mod Lindholm station og Netto fra det nye boligområde. Vejen er i dag en busvej uden stisystem / fortorv for bløde trafikanter. Med 21 nye boliger må trafikken af gående anses for stigende..*

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

*Desuden mener indsigeren, at adgangen til Thistedvej for 21 nye boliger sammenholdt med den nye adgang fra Lidl vil belaste trafikken på Thisted vej yderligere. Det må give flere flaskehalse at åbne endnu en stikvej til Thistedvej, og området fra rundkørslen ved Lindholm Stations vej og til baneoverskæringen på Thistedvej er allerede stærkt belastet i dag.*

*Søren Walentin mener, det bør overvejes at føre banen igennem tunnel eller over bro ved Thistedvej før der bygges yderligere boliger i området.*

**Svar: Ikke imødekommet**

Det omtalte område ligger uden for lokalplan 1-2-110's afgrænsning.

Den eksisterende udformning af Lindholm Nærbanevej mellem rundkørslen og parkeringspladsen/stationsområdet med kantstensafgrænsede græsrabatter er dog af Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet at være tilfredsstillende i forhold til de nuværende og fremtidige mængder af fodgængere og cyklister.

Den ekstra trafik, som 21 nye boliger vil medføre, er meget begrænset. Denne trafik vil derfor ikke være problematisk i forhold til udkørsel til Thistedvej, ligesom den ekstra belastning på selve Thistedvej er marginal.

**2. Bemærkning** fra Calum Ejendomsselskab v. Finn Nygaard *vedrørende bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer og tekniske anlæg.*

*Der er bemærkninger om en henvisningsparantes vedrørende § 6.2 Facader. Desuden ønsker man i § 6.3 tilføjet, at "tagene i materialevalget ikke må være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende". Tage "skal" begrønnes ønskes erstattet af "kan" begrønnes. Befæstede arealer i pkt 7.3 ønskes tilføjet "som fx p-arealer, vendeplads mv". og endelig foreslås § 9.7 ændret til: "Der kan suppleres eller erstattes med regnvandskassetter under adgangsvejen til forsinkelse af regnvand".*

**Svar: Taget til efterretning.**

Lokalplanen er justeret jf. ovenstående

**3. Bemærkninger** fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende affald og varme*

**3 a. Bemærkninger** fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende affald*

**Svar: Delvis imødekommet.**

Standardteksten om Affald er ikke medtaget i lokalplanens redegørelse, da det er en serviceoplysning, og det skønnes, at lokalplanens bestemmelse pkt. 9.4 Renovation med henvisning til Regulativ om affald er dækkende.

**3 b. Bemærkninger** fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende Varme i Redegørelse for Bæredygtighed*

Forsyningsvirksomhederne gør opmærksom på, at der ikke kan stilles krav om tilslutningspligt til fjernvarme for lavenergibyggeri.

**Svar: Taget til efterretning.**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Formuleringerne i Redegørelse for bæredygtighed på side 4, 5 og 6 er justeret jf. ovenstående.

[3 Indsigelser i samlet PDF](#)

[Lokalplan 1-2-110, Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby Midtby](#)

[Redegørelse for bæredygtighed - Lokalplan 1-2-110, Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby Midtby](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*idet udvalget bemærker, at § 6.3 skal ændres, således at der indsættes krav om at tage skal begrønnes, da regnvandet skal forsinkes som følge af høj grundvandsstand i området.*

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013