



Punkt 8.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.025 og Lokalplan 3-5-103 Boliger, Sofiendal Enge Syd, Sofiendal (1. forelæggelse)

2016-074455

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planforslag.

Jens Toft-Nielsen kan **ikke anbefale** kommuneplantillæg og lokalplan for Sofiendal Enge, så længe der foreligger en arealreservation til ny motorvej (3. Limfjordsforbindelse) få hundrede meter vest for det nye boligområde.

Det er desuden betænkeligt i forhold til offentlighedens vurdering af planen, at placeringen af den 3. Limfjordsforbindelse ikke fremgår tydeligt i hverken kommuneplanens eller lokalplanens kortbilag.

Beslutning:

Anbefales.

Sagsbeskrivelse

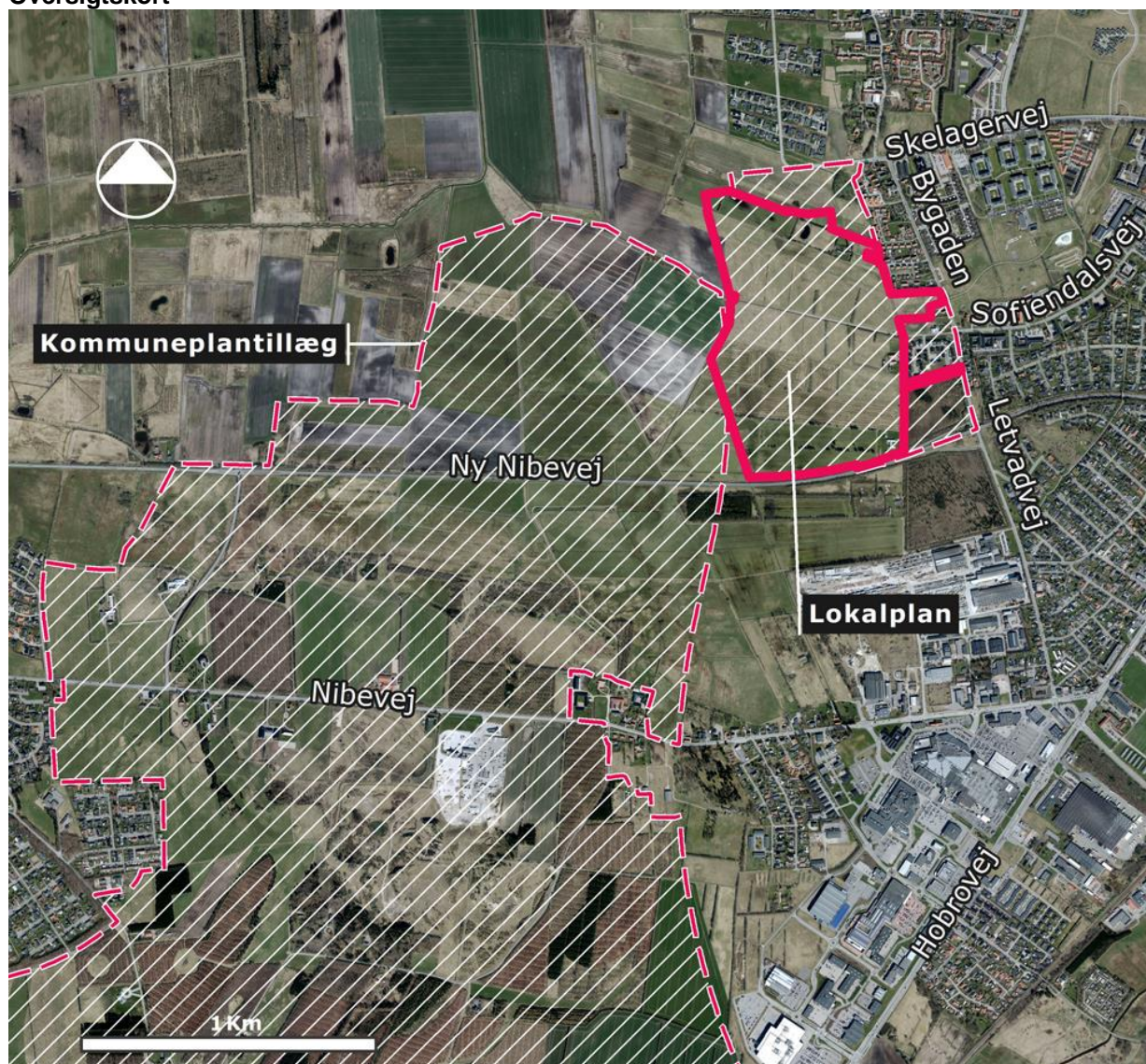
I forbindelse med Kommuneplanrevision 2006 blev det besluttet, at afrunde byen i den vestligste del af Sofiendal Enge over mod en kommende 3. Limfjordsforbindelse med 2 nye perspektivområder til boliger. Boligområderne blev ved kommuneplanrevisionen i 2009 rammelagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Med vedtagelse af kommuneplanens hovedstruktur i 2013 blev det besluttet, at Aalborg først og fremmest skal udvikles inden for de eksisterende grænser via fortætning og omdannelse. Derfor har kommunen også fokus på fortætningspotentialer i de eksisterende boligområder.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-5-103](#)

[Kommuneplantillæg 3.025](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Omkring 2014 henvendte flere grundejere og udviklere sig til kommunen med ønske om at igangsætte en planlægning for kommuneplanens udlagte boligarealer i Sofiendal Enge. I samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten blev der i 2015 udarbejdet en strukturplan for området. Hovedgrebet i strukturplanen er, at der skabes to boligområder med hver deres centrale grønning og med hver ca. 600 boliger, som adskilles af en



grøn kile. I 2015-2016 blev den nordligste del af Sofiendal Enge lokalplanlagt med afsæt i strukturplanen (lokalplan 3-5-104 med 200 boliger).

Formålet med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er med udgangspunkt i strukturplanen at fastlægge de planmæssige rammer for udbygningen af den resterende del af området – i alt ca. 1.000 boliger. Hermed er alle ca. 50 ha planlagt og klar til realisering efter planernes endelige vedtagelse.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Retningslinjen med planlagte veje ændres, så planlægningszonen på 200 meter til den planlagte 3. Limfjordsforbindelse ændres til de af Vejdirektoratet tinglyste byggelinjer. Samtidig ændres vejforløbet Skelagervejs forlængelse til Ny Nibevej.
- Det sydlige boligområde udvides mod Ny Nibevej.
- Natur- og kulturområdet ændres til et rekreativt område med en ændret afgrænsning mod den planlagte 3. Limfjordsforbindelse.
- Kommuneplanrammernes anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser ændres i forhold til: afgrænsningen, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde. Dertil kommer, at kontorer og service er tilføjet i anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanrammerne 3.5.B7 og 3.5.B8. Kommuneplanrammen 3.5.N1 udlagt til et natur- og kulturområde er ændret til et rekreativt område benævnt 3.5.R2.
- En mindre del af den eksisterende kommuneplanramme 3.5.B4 er overført til det rekreative areal 3.5.R2.
- Derudover er der foretaget mindre konsekvensrettelser i forhold til f.eks. stiforbindelser, byudviklingsområder mm. som følge af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er med til at sikre, at grundprincipperne i strukturplanen for Sofiendal Enge fastholdes i den fremtidige udvikling af området. Området er overordnet betragtet disponeret i to boligområder med hver deres centrale grønning og et rekreativt område bestående af en grøn kile og et omgivende englandskab. Omkring de to grønninger etableres en intern fordelingsvej, der fordeler trafikken ud i de enkelte boliggrupper. Området nord for den grønne kile vejbetjenes fra Poul Ancher Bechs Vej, mens det sydlige område skal vejbetjenes via en ny vejtilslutning til Letvadvej. Det rekreative område skal friholdes for bebyggelse og trækker det åbne land ind mellem de to boligområder. Den grønne kile kobler sig mod øst på Mulighedernes Park og viderefører hermed en af kommunens overordnede rekreative forbindelser.

Bebyggelsen omkring de centrale grønninger skal opføres som etagebebyggelse kaldet kanthuse med en højere og mere sammenhængende karakter, der markerer og danner kant til de centrale grønninger. De øvrige bebyggelser - tæt-lav bebyggelse i form af række-, kile- og enghuse - disponeres, så de ligger i tæt tilknytning til boligvejene og markerer overgangen til den grønne kile eller englandskabet.

Den naturmæssige karakter sikres gennem disponeringen af områdets bebyggede og ubebyggede arealer ved at sikre fysiske og visuelle sammenhænge til det omkringliggende landskab. Der udlægges ubebyggede opholdsarealer mellem de enkelte boliggrupper, så oplevelsen af naturens tilstedeværelse sikres fra den enkelte bolig. På samme måde, som bebyggelsen skaleres i tæthed og højde, skaleres områdets naturmæssige karakter igennem den landskabelige bearbejdning – fra utæmmet og vildtvoksende i områdets periferi og i den grønne kile, til mere plejet og kultiveret mellem bebyggelserne, for til sidst at ende i en naturpræget parklignende karakter på de to fælles grønninger.

I dele af lokalplanområdets vestligste og sydligste områder etableres et større regnvandshåndteringsanlæg i form af en klimapark, hvor regnvand samles og renses i et "sølandskab" af rensedamme med naturpræg, inden det ledes videre til de omgivende vandløb. Arealet udformes som et naturområde, der potentielt kan blive et nyt naturudflugtsmål til øvrige borgere. Klimaparken bliver skabt som et samarbejdsprojekt mellem Aalborg Kommune og Aalborg Vandkoncern.



Dele af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til Aalborg Vand Drastrup, hvorfor der lægges vægt på, at løsningerne også tilgodeser grundvandshensynet. Dette kan bl.a. sikres gennem søernes disponering og udformning med eller uden membran.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Et mindre areal - en del af grønningen - i den nordligere del af området er omfattet af gældende Lokalplan 3-5-104, Boliger, Poul Anker Bechs Vej. Matr. nr. 11c, Sofiendal By, Skalborg, er endvidere omfattet af eksisterende lokalplan 05-050 Institution, Sandtuevej. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-5-103 ophæves Lokalplan 05-050 i sin helhed, mens Lokalplan 3-5-104 ophæves for den del, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejerne 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 udarbejdet udkast til to udbygningsaftaler – en aftale for det nordlige boligområde og en aftale for det sydlige boligområde. Aftalerne forpligter i hovedtræk grundejerne til at afholde udgifterne til og stille sikkerhed for følgende:

- Etablering af de fælles friarealer (grønningerne) i et basisniveau
- Etablering af færdselsstier og rekreative stier
- Udlæg af interne veje som private fællesveje
- Etablering af en nord-syd gående hovedcykelsti ved lokalplanens afgrænsning mod øst.
- Arealafståelser til Den Grønne Kile, klimaparken og fælles friarealer (grønningerne) samt udlæg af veje, stier mv.
- Etablering af en erstatningsvej til landbrugsarealerne vest for lokalplanområdet
- Etablering af en ny stamvej/adgangsvej til det sydlige boligområde fra Letvadvej syd for eksisterende bebyggelse ved Sandtuevej.

Aalborg Kommune ejer et mindre areal i det nordlige boligområde, et stort areal i det sydlige boligområde og langt de fleste af de ubebyggede arealer, som tænkes anvendt til klimapark. Derfor er Aalborg Kommune som grundejer part i begge udbygningsaftaler og skal betale sin del af omkostningerne til de fælles anlæg jf. punkterne ovenfor.

Aalborg Kommune og grundejerne har ikke opnået enighed om indholdet af udkastene til udbygningsaftaler, hvorfor der i offentlighedsperioden skal arbejdes videre med udbygningsaftalerne. Der skal være opnået enighed om udbygningsaftalerne mellem Aalborg Kommune og grundejerne, og alle grundejere skal have stillet sikkerhed i henhold til aftalerne over for Aalborg Kommune, inden lokalplanforslaget kan indstilles til endelig godkendelse.

Udkast til udbygningsaftalerne er vedlagt som særskilte dokumenter.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Kommunen har udarbejdet en miljørapport for planforslagene.

I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan miljøpåvirkningerne skal overvåges.

Miljørapporten indgår som bilag i lokalplanen.

Økonomi

En del af lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kom-



munen. Da ejerne imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejerne fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Kommunen har som grundejer både udgifter og indtægter knyttet til realiseringen af disse planer.

Udgifterne er fordelt på følgende poster:

- Aalborg Kommune ejer et mindre areal i det nordlige boligområde og et stort areal i det sydlige boligområde, samt langt de fleste af de ubebyggede arealer, som tænkes anvendt til klimapark. Derfor er Aalborg Kommune som grundejer part i begge udbygningsaftaler og skal betale sin del af omkostningerne til de fælles anlæg jf. punkterne ovenfor. Kommunens samlede andel af økonomien i de to udbygningsaftaler er anslået til 6.570.265 kr.
- Realiseringen af den sydligste del af Aalborg Kommunes byggerettigheder forudsætter, at der etableres en støjvold langs Ny Nibevej. Denne er således ikke omfattet af udbygningsaftalen, fordi kommunen selv skal betale. Der er endnu ikke sat beløb på, idet det vurderes, at volden kan bygges op af overskudsjord fra denne eller nærliggende byggeområder med ren jord, eller at pligten til at etablere støjvolden kan følge med som et handelsvilkår ved et fremtidigt grundsalg. Det er således ikke givet, at der bliver tale om en udgift for kommunen.
- Klimaparken som bliver et "sølandskab" med beplantning. Den del af arealerne, der i dag ikke ejes af Aalborg Kommune tilskødes vederlagsfrit denne. Området virker som en offentlig park med naturpræg. I skrivende stund vides ikke om jorden skal ejes af f.eks. et regnvandslaug med kommunal deltagelse, eller om kommunen alene skal stå som grundejer af parken. Men jorden bliver disponeret til dette formål (kombineret rekreativt formål og teknisk anlæg). Der arbejdes på, at dette kan blive et medfinansieringsprojekt, hvor Aalborg Vandkoncern betaler op mod ca. 75% af anlægsomkostningerne. Den kommunale del tænkes afholdt af grundsalgsindtægterne, men er endnu hverken detailplanlagt eller disponeret i budgettet. Plangrundlaget muliggør etablering af parken, men den skal indarbejdes i det kommunale budget, før der bliver tale om en egentlig kommunal udgift.

Indtægterne er fordelt på følgende poster:

- Salg af et mindre areal i det nordlige boligområde med en byggeret på i alt ca. 11.500 m², svarende til en handelspris på over 20 mio. kr. ekskl. moms med de nuværende priser på markedet.
- Salg af areal i det sydlige boligområde med alt ca. 29.800 m², svarende til en handelspris på ca. 75 mio. kr. ekskl. moms med de nuværende priser på markedet.

Det skal bemærkes, at salgsindtægten forventes at tilgå kommunen over flere år, da der er tale om meget store områder, som må forventes solgt i etaper. Prisen er estimeret som råjordssalg, da der endnu ikke er taget stilling til, om nogle af arealerne skal sælges delvist byggemodnede. Grundsalgsindtægterne er i nogen grad indbygget i det kommunale budget men skal justeres i takt med udbygningstakten og planlagte salgsår.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 3.025 for Sofiendal Enge

Udkast til Lokalplan 3-5-103 Boliger, Sofiendal Enge Syd, Sofiendal

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg