



Punkt 4.

Godkendelse af kommuneplantillæg 5.023 og Lokalplan 5-9-108 AKV - Kartoffelmelsfabrikken Vendsyssel, Gravsholtvej, Langholt (2. forelæggelse)

2016-017963

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 5.023 endeligt med redaktionelle ændringer.
- Lokalplan 5-9-108 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Miljø- og Energiforvaltningen gør opmærksom på at lokalplanområdet i varmeplanen for Aalborg Kommune er udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas, som det også korrekt fremgår af forslaget til kommuneplantillæg 5.023. Dette skal også fremgå af lokalplan 5-9-108.

Lokalplanens bestemmelser

- Der tilføjes pkt. 9.2 Opvarmning:

"Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området."

Ændringerne vurderes ikke at berøre andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, og vurderes derfor ikke at kræve fornyet høring i henhold til lov om planlægning.

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 26. januar 2017 (punkt 14).

Magistratens møde 6. februar 2017 (punkt 4).

Byrådets møde 13. februar 2017 (punkt 5).

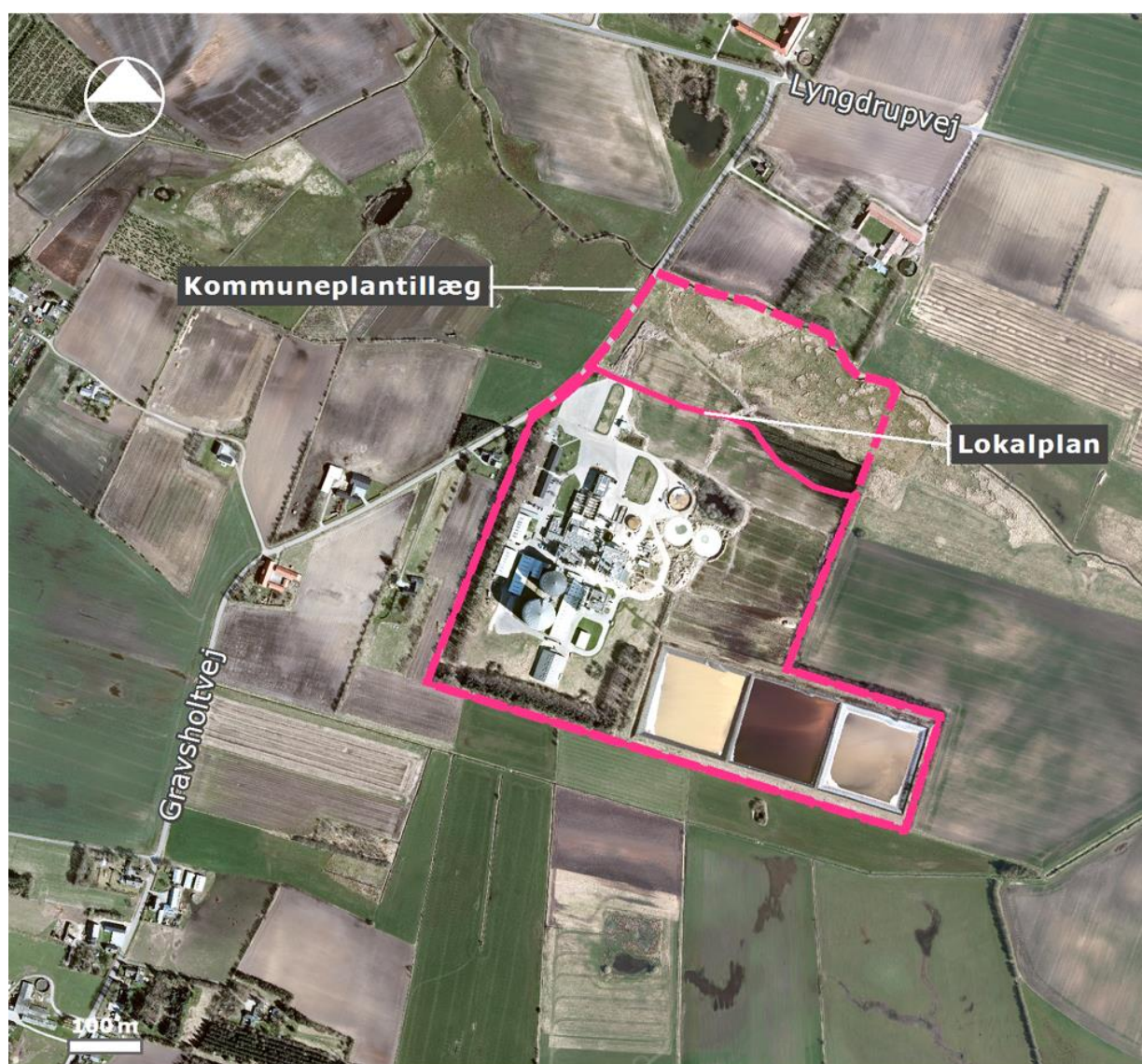
Forslagene har været offentliggjort i perioden 22. februar til og med 20. april 2017.

Link til digitale planer

Lokalplan 5-9-108: <http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=4319>

Kommuneplantillæg 5.023: http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_5-023-politisk.aspx

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at sikre, at virksomheden fortsat kan udvikles i området under hensyntagen til omgivelserne. Andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel (AKV – Langholt) forarbejder kartofler til



kartoffelstivelse. Virksomheden har en velegnet placering i landzone tæt på leverandører (kartoffelavlere) og motorvej.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 5.9.I1, så det areal der ligger inden for åbeskyttelseslinjen til Gerå udgår.

Samtidig fjernes under afsnittet "Byggemuligheder" bestemmelsen "Rumfang: Max. 3 m³ pr. m² grundareal", således at bebyggelse fremover kun styres af byggelinje og byggefelt.

Under samme afsnit opdateres illustration af områdets zoneinddeling og princip for beplantning. Begge zoner udvides mod øst inden for kommuneplanrammens afgrænsning.

Det areal, som udgår af kommuneplanrammen, bliver tilføjet til retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver virksomheden mulighed for fortsat at udvikle sig inden for området under hensyntagen til omgivelserne. Virksomheden får mulighed for at udvide mod øst inden for egen grund. Det sikres, at høj bebyggelse (op til 40 m) fortsat holdes samlet centralt på grunden og med afstand til naturarealerne langs med Gerå. Den eksisterende afskærmende beplantning sikres, og der stilles krav om yderligere beplantning, hvis der udvides mod øst.

Bebyggelse:

Der defineres en byggelinje med en afstand fra skel på 30 m. Al bebyggelse skal holdes inden for denne byggelinje og må opføres i en maksimal højde af 12,5 m.

Bebyggelse, der overstiger 12,5 m, skal placeres inden for byggefeltet, som har en afstand til skel på mindst 50 m. Her kan opføres bebyggelse med en højde på op til 40 m, hvilket er tilsvarende eksisterende bebyggelse på området.

Beplantning:

I hensynet til landskabet er der lagt vægt på udsigten fra motorvejen. Det er ønsket, at de høje bygninger fortsat skal fremstå som et samlet markant anlæg i landskabet, og at de lavere bygninger afskærmes. De eksisterende høje beplantningsbælter mod syd og vest sikres, og der stilles krav om yderligere afskærmning, hvis den østlige del af grunden bebygges. Der stilles ikke krav om afskærmning mod nord, da der ikke tidligere har været afskærmning på den side og heller ikke været krav herom i kommuneplanrammen.

Vejadgang:

Vejadgang skal fortsat ske fra Gravsholtvej, og der skal sikres ordentlige oversigtsforhold ved overkørslen. Virksomheden har på nuværende tidspunkt ikke planer om at øge produktionen, men blot at øge forædlingen af produktet, hvilket ikke skaber mere trafik. Udvidelse af produktionen reguleres gennem miljøgodkendelsen.

Naturarealer:

Der ligger en beskyttet sø inden for byggelinjen, og der stilles krav om, at ny bebyggelse ikke må påvirke søen væsentligt negativt.

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.

For at danne et overblik over, om lokalplanen og kommuneplantillægget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.



Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er i offentlighedsfasen ikke modtaget nogen henvendelser.



Bilag:

Kommuneplantillæg 5.023

Forslag til Lokalplan 5-9-108 AKV (Andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel), Langholt