



Punkt 3.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.017 og Lokalplan 3-3-110 Boliger, Byengen, Hasseris (2. forelæggelse)

2013-38084

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 3.017 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 3-3-110 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

I rammeområde 3.3.D1 for delområde 2 ændres max. antal etager fra 2 til 1½ etage.

Forslag til ændringer i lokalplan

For bedre at sikre byggeriets indpasning i området anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende taghældning og etager imødekommes ved kun at tillade sadeltag samt max 1½ etage med trempel.

Lokalplanens redegørelse

- I lokalplanens redegørelse konsekvensrettes det tilladte antal etager til 1½ med udnyttet tagetage og trempel.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.2 ændres etageantallet fra 2 til 1½ etage med udnyttet tagetage og trempel på max 1 meter.
- I pkt. 6.4 ændres bestemmelsen om tagudformning til, at tage kun må udføres som sadeltage, samt at tage skal have en hældning på 45° - 50°.

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

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på møde 6. maj 2014 (punkt 5).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 8. december 2016 (punkt 5)

Magistratens møde 19. december 2016 (punkt 7)

Byrådets møde 9. januar 2017 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 18. januar til og med 15. marts 2017.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-110](#)

[Kommuneplantillæg 3-017](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planerne er at fastlægge rammerne for en ændret byggemulighed for et boligområde i den sydlige del af Gl. Hasseris.

Lokalplanområdet skal primært anvendes til boligformål og åbner muligheden for at opføre 24 tæt-lav boliger (rækkehuse). Den gældende lokalplan giver mulighed for 6 åben-lav, hvorfor der skal laves en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen, så plangrundlaget stemmer overens med projektet.

Kommuneplantillæggets indhold

Området er omfattet af kommuneplanrammen 3.3.D1 Gl. Hasseris.

Kommuneplantillægget deler kommuneplanramme 3.3.D1 Gl. Hasseris op i 2 delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.

Rammerne for delområde 1 er uændrede.

Rammerne for delområde 2 ændrer bebyggelsesprocenten fra maks. 25 til 30.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på 30 i området som helhed og en højde på maksimalt 8,5 m i op til 1½ etage med trempel.

Lokalplanen sikrer samtidig, at bebyggelsen orienteres øst-vest, som i resten af Gl. Hasseris Landsby.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hasseris Enge Syd og Bygaden, der begge kobler sig på henholdsvis et sydligt og nordligt fælles parkeringsareal. Den nordlige stamvej kan udformes efter principper "shared space".

Der skal anlægges minimum 1,2 parkeringspladser pr. bolig, men der skal udlægges areal til parkering svarende til 1,5 pladser pr. bolig.

Ophævelse af lokalplan

Med godkendelse af Lokalplan 3-3-110 ophæves Lokalplan 05-022 for den del, der omfattes af den nye lokalplan.

Miljøvurdering

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen og sin afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Lars Stenbygaard, Formand for Gl. Hasseris Landsbyforening, Bygaden 11, 9000 Aalborg
2. Allan K. Hansen, Klokketabelen 29, 9000 Aalborg
3. Jan Ipland, Formand for bestyrelsen i Hasseris Grundejerforening
4. Ole Engen, Bygaden 46, 9000 Aalborg og Louise og Mikkel Brøndum, Bygaden 48, 9000 Aalborg
5. Louise Brøndum og Mikkel Brøndum, Bygaden 48, 9000 Aalborg

Samtlige henvendelser er behandlet tematisk. Indsigelserne kan ses i deres fulde længde i bilaget.



Indpasning i landsbymiljøet, materialevalg og byggestil:

Alle indsigere bemærker, at bestemmelserne i lokalplanforslaget er en manglende respekt for bevaringshensynene i Gl. Hasseris og for landsbymiljøet. Der henvises til Skrænthusene, Bygaden 27-31, hvor bebyggelsen ikke er indpasset i landsbymiljøet. Det frygtes med lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde, etageantal og tagform, at den kommende bebyggelse i Byengen vil få samme bygningsudtryk som Skrænthusene.

Ligeledes henviser indsigerne (ad. 1 og 2) til, at bestemmelserne om materialevalg afviger fra den generelle byggestil i Gl. Hasseris Landsby.

Indsiger (ad. 4) bemærker, at der ikke vil være en naturlig overgang mellem den gamle landsbystruktur og de nye boligområder i Hasseris og Sofiendal Enge, da lokalplanforslaget tillader en meget bombastisk byggestil.

Da bebyggelsen og lokalplanområdet for lokalplan 3-3-110 er placeret i udkanten af Gl. Hasseris Landsby og lokalplanområdet for den bevarende lokalplan for Gl. Hasseris (lokalplan 05-022) vurderer By- og Landskabsforvaltningen, at området kan bære et mere moderne bygningsudtryk i overgangen mellem Hasseris Enge, Skalborg og Gl. Hasseris.

Der foreslås dog en ændring af lokalplanforslagets bestemmelser vedr. tagform til kun at kunne udføres som sadeltage med en hældning på 45°-50°, samt at bygninger i lokalplanområdet kun kan opføres i 1½ etage med en trømpel på max 1 meter, så bebyggelsen skalamæssigt passer bedre ind i landsbykarakteren. Dermed opnås en blidere overgang mellem landsbyen og det nyere område ved Hasseris Enge og Sofiendal Enge, samt at bebyggelsen vil have samme taghældning og tagform, som den generelle bebyggelse i Gl. Hasseris.

Lokalplanforslagets bestemmelser om materialer svarer til bestemmelserne om materialer i den bevarende lokalplan for Gl. Hasseris (lokalplan 05-022).

Fortætning og øget bebyggelsesprocent:

Indsigerne henviser til, at der med lokalplanforslaget sker en forøgelse af bebyggelsesprocenten og dermed en fortætning i området, som også understreges af et højere byggeri end det typisk tilladte i Gl. Hasseris Landsby. Indsigerne mener, at en fortætning af området kan medføre en forringelse af landsbymiljøet.

Ved en tæt-lav boligbebyggelse tillades ofte en højere bebyggelsesprocent end ved åben-lav boligbebyggelse. I lokalplanforslaget tillades en bebyggelsesprocent på maks. 30 for området som helhed, hvilket iht. bygningsreglementet er det tilladte for et åben-lavt område. Derimod er en bebyggelsesprocent på maks. 40 det tilladte for tæt-lav bebyggelse, hvis ikke andet bestemmes i en lokalplan.

By- og Landskabsforvaltningen vurderer, at ved en bebyggelsesprocent på 30 vil området fremstå forholdsvis åbent og ikke fortætte landsbymiljøet. Med den ændrede bestemmelse om sadeltag vil bebyggelsen ligeledes syne mere åbent og mindske eventuelle skyggepåvirkninger.

Bevaringsværdigt beplantning:

Indsigerne (ad. 3, 4 og 5) henviser til, at lokalplanforslaget tilsidesætter hensynet til bevaringsværdigt beplantning inden for lokalplanområdet.

Den nævnte beplantning er i lokalplan 05-022 angivet som nyplantning og dermed ikke som bevaringsværdigt. Der er ikke registreret bevaringsværdigt beplantning inden for lokalplanområdet (lokalplanforslag 3-3-110), hvorfor der ikke er medtaget bestemmelser herom.

Kommunens beslutning om ikke at afholde fordebat:

Indsiger (ad. 3) bemærker, at der ikke har været afholdt en fordebat forud for udarbejdelsen af lokalplanen for Byengen. Der henvises til, at en fortætning af Gl. Hasseris ikke fremgår af Planstrategi 2016. Derfor skulle kommunen have afholdt en fordebat for borgerne i området. Indsigerne (ad. 4 og 5) ønsker, at der indkaldes til et åbent borgermøde om planerne for Byengen.

By- og Landskabsforvaltningen har efterfølgende været i dialog med indsigere/repræsentanter fra Gl. Hasseris Landsbyforening, hvor lokalplanforslaget er blev drøftet.

Iht. Lov om planlægning § 23c kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer og forslag m.v.



By- og Landskabsforvaltningen har vurderet, at lokalplanforslaget forudsatte mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, da ændringerne kun får indvirkning på et mindre område og da området ligger i udkanten af landsbymiljøet og dermed ikke medfører væsentlig ændringer i dette miljø.

Grusvej:

Indsigerne (ad. 4 og 5) ønsker, at grusvejen til Bygaden, der afgrænser lokalplanområdet mod nord ikke belastes af det nye byggeri inden for lokalplanområdet, samt at den lukkes af mod den nye bebyggelse.

Den nævnte grusvej er ikke en del af lokalplanområdet (lokalplanforslag 3-3-110). Lokalplanområdet får direkte adgang fra Bygaden og Hasseris Enge. Der etableres en afsætningsplads til de 5 nordligste boliger inden for lokalplanområdet. Afsætningspladsen betjenes via grusvejen. By- og Landskabsforvaltningen vurderer, at afsætningspladsen ikke vil medføre væsentlig øget trafik på grusvejen.

Øget trafikbelastning:

Indsigerne (ad. 2 og 3) bemærker, at der i planlægningen for Byengen ikke er taget hensyn til den øgede trafikbelastning på Bygaden og Skelagervej, som det nye byggeri vil medføre. Der ønskes en redegørelse for trafikale tiltag, som kan sikre fremkommelighed og undgå trafikpropper.

Bygaden og Skelagervej vurderes, at kunne klare en øget trafik. I 2013 blev der målt 7.200 køretøjer i døgnet på Skelagervej øst for Hasserisvej. Kapaciteten for Skelagervej er endnu ikke opbrugt.

Bygaden nord for Skelagervej er trafiksaneret med 50 Km/t bump, mens vejen er lettere kurvet og har et smalt forløb. Der er skiltet med lastbilkørsel forbudt gældende for gennemkørende trafik. Bygaden er desuden planlagt for en fremtidig gældende hastighedsbegrænsning på 40 km/t. Trafiktællinger fra 2014 viser, at der kører ca. 2.900 køretøjer i døgnet langs strækningen, mens der i 2005 blev målt ca. 3.100 køretøjer i døgnet. Gennemsnitshastigheden på Bygaden nord for Skelagervej er blevet målt til 41,7 km/t mens 85 % af alle køretøjer kørte med en hastighed på 48,6 km/t, hvilket i begge tilfælde er under den gældende hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Bygaden forbinder to trafikveje og derfor er gennemkørende trafik på Bygaden en forudsætning for den overordnede trafikstruktur. Bygadens lettere kurvede, smalle og trafiksanerede forløb vurderes at indbyde til at dæmpe hastigheden for at afpasse hastigheden efter forholdene samt lede trafikken af andre veje. Bygaden vurderes derfor ikke som mindre trafiksikker end andre sammenlignelige veje og vurderes at kunne absorbere mere trafik.



Bilag:

Kommuneplantillæg 3.017 for boliger i Gl. Hasseris.pdf

Forslag til lokalplan 3-3-110 Boliger, Byengen, Hasseris.pdf

Indsigelser i samlet PDF