



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 22.05.2014

Punkt 3.

Godthåb, Boligområde ved Danagården. Kommuneplantillæg 6.014 og Lokalplan 6-2-103. (1. forelæggelse).

2013-49673.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med forslag til kommuneplantillægget er at ændre bebyggelsesprocenten i rammeområde 6.2.B10 til 30 for åben-lav bebyggelser og til 40 for øvrige bebyggelser. Der er først og fremmest tale om en konsekvensrettelse i forhold til det gældende bygningsreglement.

En bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelser og 40 for øvrige bebyggelser sikrer områdets arkitektoniske kvaliteter, det omkringliggende bevaringsværdige miljø og det grønne præg og samtidig sikres mulighed for en fortsat udvikling. Der ændres ikke på kommuneplanrammens maksimale etageantal og bygningshøjde, som fortsat vil være max. 2 etager og 8,5 m.

En mindre del af rammeområdet 6.2.B9 og ramme 6.2.R1 overgår til rammen 6.2.B10 så det opfattes som et samlet nyt boligområde. Ligesom der sker mindre tilpasning til de matrikulære forhold mellem 6.2.B9 og 6.1.O5.

Lokalplanforslaget imødekommer den fortsatte efterspørgsel af nye grunde til boliger i Godthåb. Kommunens arealer nord for Zincksvej/Danagården – beliggende mellem Højvangskolens idrætsarealer og Hammerværket inddrages nu i byzone til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Den østlige del af lokalplanområdet forbeholdes moderne villabebyggelse og den vestlige del af lokalplanområdet forbeholdes en mere struktureret bebyggelse med inspiration fra de tidligere fritliggende firelængede gårde og Hammerværkets bygninger, specielt de tidligere tørrelader af træ. Denne del af bebyggelsen vil kunne udbygges i etaper og dermed give mulighed for blandede ejerforhold. Der kan i alt opføres maks. 162 boliger i begge delområder tilsammen. Nyt byggeri i begge delområder skal opføres som lavenergibyggeri.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Zincksvej via Danagården, hvor en gennemgående intern vej forbinder de to delområder.

Området spildevandskloakeres, og overfladevand håndteres med lokale LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand), som grundejerforeningen selv kommer til at forestå. Der er også lagt op til, at



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 22.05.2014

bygherren befæster så få arealer som mulig, og der er udlagt relativt store fælles friarealer for hver af de to delområder.

Kommuneplanen

Et af kommuneplanens overordnede mål er at sikre borgerne et varieret udbud af forskellige boligtyper og boformer og i tillæg til boliger (og erhverv) at sikre arealer til fx kulturelle, rekreative og uddannelsesmæssige formål. I Aalborg udlægges først og fremmest områder til omdannelse, i kommunens øvrige byer først og fremmest områder til byudvikling. Godthåb og Svenstrup er blandt de byer, som har særlige forudsætninger for byvækst.

Lokalplanområdet omfattes af kommuneplanramme 6.2.B10, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, kulturelle formål, fritidsformål, institutioner og rekreative formål. Et mindre område (en privatejet, tidligere landbrugsbygningssparcel) er omfattet af kommuneplanramme 6.2.B9 med samme anvendelse som 6.2.B10. Dette mindre område er medtaget for at sikre en fremtidig ændret vejadgang, udstykning og bebyggelsesmulighed af ejendommen.

Endelig omfatter lokalplanen en snip af kommuneplanens rammeområde 6.2.R1, der i lokalplan 6-2-101 "Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk" er udeladt af det naturområde, der udgør denne plans nordøstlige delområde.

Lokalplan 02-028 Boliger nord for Runesvinget og Zinksvej

Matr. nr. 1lr, Lyngbjerggård, Ø. Hornum samt den 6 meter brede adgangsvej fra Zinksvej til ejendommen og den del af matr. Nr. 1C, som er omfattet af lokalplan 02-028 overføres til nærværende lokalplan til ændret anvendelse til tæt-lav boligbyggeri.

Ændringen har bl.a. til formål at regulere de fremtidige bygge- og udstykningsmuligheder samt adgangsforhold for arealet i overensstemmelse med den nye plans hovedidé.

Lokalplan 02-028 ophæves for de omtalte arealer, bortset fra bestemmelserne i planens §11 om grundejerforening.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet". Derfor skal der ikke udarbejdes en



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 22.05.2014

VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealerne. Det er tanken, at begge områder skal sælges som råjord til private byggemodnere, dog med mulighed for etapedeling. Når de konkrete arealer indstilles til salg vil der blive redegjort for kommunens forventede indtægter og udgifter fx til delvis byggemodning.

[Lokalplan 6-2-103 Boligområde ved Danagården, Godthåb, Aalborg Sydvest](#)
[Tillæg 6.014 for Danagården i Godthåb](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 22.05.2014