



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.024 og Lokalplan 5-1-105, Boliger Vester Halne Vej, Vadum (1. forelæggelse)

2017-012451

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til lokalplan 5-1-105
- forslag til Kommuneplantillæg 5.024
- at der ikke laves en miljørapport og
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

Lokalplan [5-1-105](#)

Kommuneplantillæg [5.024](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplan 5-1-105 er udarbejdet på baggrund af Aalborg Kommunes ønske om at skabe et boligområde med tæt-lav bebyggelse på Vester Halne Vej i Vadum.

Området planlægges på baggrund af et boligprogram for almene familieboliger, som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017. Boligprogrammet indeholder 28 boliger på Vester Halne Vej.

Lokalplanen skal sikre et godt boligområde for områdets fremtidige beboere.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget laves samtidig med lokalplan 5-1-105 for at muliggøre boligbebyggelse syd for Vester Halne Vej og øst for Rullebanen.

Med tillægget overføres den del af rammeområde 5.1.H1 Charles Lindberghs Vej for erhverv, som ligger inden for lokalplanområdet til rammeområde 5.1.B1 Søndermarken m.m. for boliger.

Arealet har ligget uudnyttet hen som erhvervsareal, og nu ønsker Aalborg Kommune at ændre anvendelsen og udvikle arealet.



Der ligger en eksisterende bolig nordvest for lokalplanområdet. Denne overføres også til rammeområde 5.1.B1 Søndermarken m.m. for boliger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af tæt-lav boliger syd for Vester Halne Vej. Området, der er omfattet, er en eksisterende lokalplan for erhverv, som er delvist realiseret. Virksomhederne på Charles Lindberghs Vej ligger 100-150 m fra lokalplanområdet, hvilket har haft væsentlig indflydelse på lokalplanens udformning.

Der er i forbindelse med lokalplanen blevet udarbejdet støjrapport i forhold til støj fra virksomheder for at afdække, hvilken betydning den ændrede anvendelse til boliger vil have for erhvervsområdet. Rapporten viser, at der ikke er eksisterende problemer, men hvis denne lokalplan for boliger realiseres, så vil virksomheden Color Print overskride støjgrænsen i natteperioden.

Vedtagelse af lokalplanen er derfor afhængig af, at der gennem dialog med Color Print findes en løsning til at sænke støjniveauet om natten.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vester Halne Vej.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 2.410 m² tæt-lav bebyggelse inden for byggefeltet defineret i lokalplanen.

Bebyggelse skal opføres som rækkehuse i 1 etage med forskydninger i facaden. Alle boliger skal have syd- vendt terrasse med direkte adgang fra boligen.

Fælles udendørs opholdsarealer placeres i den sydlige ende af byggefeltet, hvor der er gode lysforhold og afstand til vejene.

Der reserveres areal til et regnvandsbassin til forsinkelse. Bassinet skal udføres, så det tilføjer området rekreativ værdi og placeres ved de fælles udendørs opholdsarealer.

Der sikres mulighed for, at adgangsvejen kan forlænges, hvis arealet syd for byggefeltet skal udvikles på et senere tidspunkt.

Nordvest for lokalplanområdet ligger en eksisterende bolig. Der ligger en eksisterende ridesti vest for bolig- området. Denne stiforbindelse bevares. Byggefeltet er placeret vest for ridestien.

Rundt om byggefeltets østlige og sydlige kant er der en konsekvenszone på 100 m, som sikrer at boliger og virksomheder ikke etableres tættere på hinanden end denne afstand. Formålet er at forbygge fremtidige miljøkonflikter.

Området er forholdsvist fladt og grundvandet står højt. Derfor er der i lokalplanen indarbejdet krav til bebyg- gelse og terrænbearbejdning for at forebygge oversvømmelse af bebyggelse. Dette indebærer, at der ikke må etableres kælder, der er fastsat en minimum sokkelkote og krav til terrænbearbejdning, så i tilfælde af kraftig regn, så ledes overfladevandet væk fra bebyggelsen.

Der ligger en eksisterende beskyttet sø inden for lokalplanområdet øst for byggefeltet. Søen bevares og bebyggelse placeres, så der ikke vil være væsentlige skyggegener for søen.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Vester Halne Vej via en ny boligvej, som får navnet Elbækken.

Navnet henviser til vandløbet, som løber syd for lokalplanområdet.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt



Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 13-006 Erhvervsområde ved Holtebakkevej og Vester Halne Vej, Vadum, der udlægger området til erhvervsområde. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 5-1-105 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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 betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5-024 Boliger, Vester Halne Vej, Vadum.pdf

Udkast til Lokalplan 5-1-105 Boliger, Vester Halne Vej, Vadum