



**Punkt 5.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 2.018 og Lokalplan 2-2-108, Boliger, Gammel Kongevej, Nørre Uttrup (1. forelæggelse)**

2017-012453

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

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.*



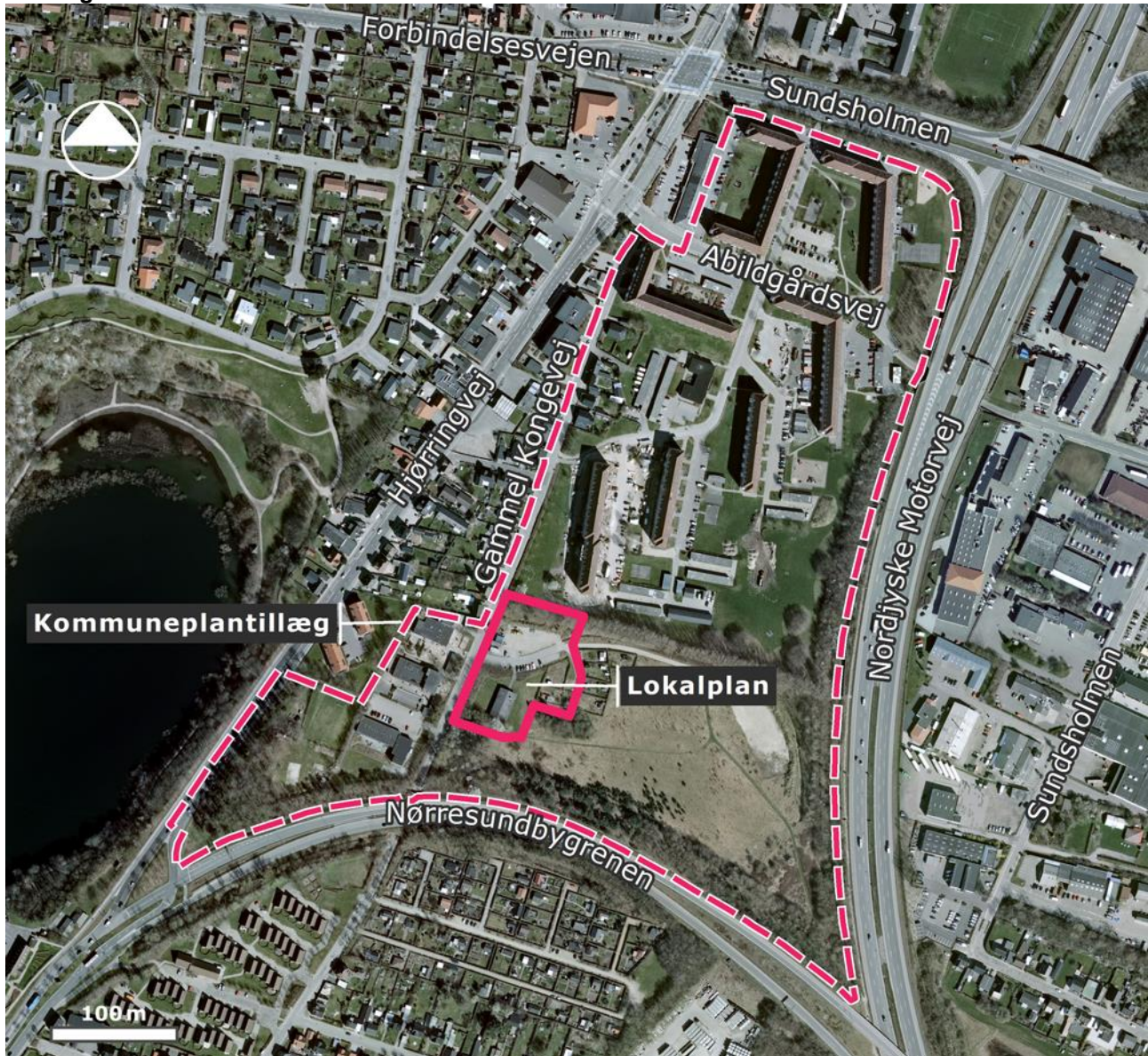
## Sagsbeskrivelse

### Link til digitale planer

[Lokalplan 2-2-108](#)

[Kommuneplantillæg 2.018](#)

## Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at skabe mulighed for etablering af et boligområde med etageboliger på Gammel Kongevej i Nørre Uttrup.

Området planlægges på baggrund af et boligprogram for almene familieboliger, som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017. Boligprogrammet indeholder 55 boliger på Gammel Kongevej.

### Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget er en konsekvens af en konkret planlægning På Gammel Kongevej lige syd for det eksisterende almene boligområde ved Abildgårdsvej.



En del af kommuneplanramme 2.2.O4 (5990 m<sup>2</sup>) og en mindre del af kommuneplanramme 2.2.R4 (2124 m<sup>2</sup>) overføres til Kommuneplanramme 2.2.6B.

Kommuneplanramme 2.2.B6 opdeles i to delområder: zone 1 og zone 2. Dette gøres for at fastholde de eksisterende krav til bebyggelsens arkitektoniske udtryk for bebyggelsen i zone 1.

Der fastholdes en maks. bebyggeshøjde på 16,5 m for begge zoner. Maks. antal etager for zone 1 er 4,5 etager og for zone 2 er det 5 etager. Den tilladte maks. bebyggelsesprocent er 50% i zone 1 og i zone 2 er det 120%.

## Lokalplanens indhold

Med lokalplanen skabes der mulighed for opførelse af en etagebebyggelse til boliger i 5 etager. Området er påvirket af trafikstøj fra motorvejen, motorvejsafkørslen og Hjørringvej, hvilket har været styrende for bebyggelsens udformning.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen lavet beregninger af støjen, som viser, at det ikke er muligt at overholde den vejledende støjgrænse på facaderne mod nord, øst og syd. På grund af støjpåvirkningen er det ikke muligt at opfylde arealkravet til udendørs fælles opholdsarealer og der må forventes at skulle meddeles dispensation fra kravet om maks. støjniveau indendørs med åbne vinduer.

Bebyggelsen skal udformes, så den afskærmer de centrale opholdsarealer mod trafikstøj fra de omgivende veje. Der nedlægges 2 småhaver, som ville blive påvirket af væsentlige skyggegener, for at sikre plads til parkeringsarealer. Eksisterende markant beplantning i den nordlige del bevares og vil medvirke til at afskærme den nye høje bebyggelse.

Vejadgang sker fra Gammel Kongevej. På den anden side af vejen ligger tre institutioner for børn og unge. Der er i forbindelse med lokalplanen blevet lavet en trafiktælling, som viste, at Gammel Kongevej ikke er belastet af trafik og den fremtidige trafik til lokalplanområdet vil ikke være en væsentlig belastning.

Der er fastlagt et byggefelt, hvor al bebyggelse skal placeres inden for. Byggefeltet omfatter også det eksisterende foreningshus. Med de nuværende forudsætninger vil bebyggelse blive placeret nord for foreningshuset. Hvis foreningshuset skulle blive nedlagt, så vil det være muligt at placere bygningen længere mod syd, hvilket vil mindske skyggegenerne for de boliger, som ligger nordvest for lokalplanområdet.

Der løber flere forsyningsledninger inden for lokalplanområdet. Realisering af lokalplanen vil kræve, at en regnvandsledning flyttes.

Kommuneplanens retningslinje 6.1.2 om Kvantitative retningslinjer for nyudlæg kan ikke overholdes pga. støjbelastningen. Retningslinjen fastsætter, at der skal udlægges 25% fælles udendørs opholdsarealer til etagebyggeri uden for tætbyområder. I lokalplanen stilles der krav om 500 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 17%.

Eksisterende stiforbindelser til det grønne område og nabobebyggelsen bevares. Der sikres fortsat adgang til småhaver og forsyningsledninger øst for lokalplanområdet.

## 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 er udarbejdet en miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

## Økonomi



Gennemførelsen af lokalplanen og/eller kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 2-018 - Boliger, Gammel Kongevej, Nørre Uttrup.pdf

Udkast til Lokalplan 2-2-108 Boliger, Gammel Kongevej, Nørre Uttrup