



Punkt 9.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.025 og Lokalplan 5-1-104 Boliger, Kaj Birksteds Vej, Vadum (1. forelæggelse)

2015-051258

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 5-1-104.
- forslag til Kommuneplantillæg 5.025.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fordebat

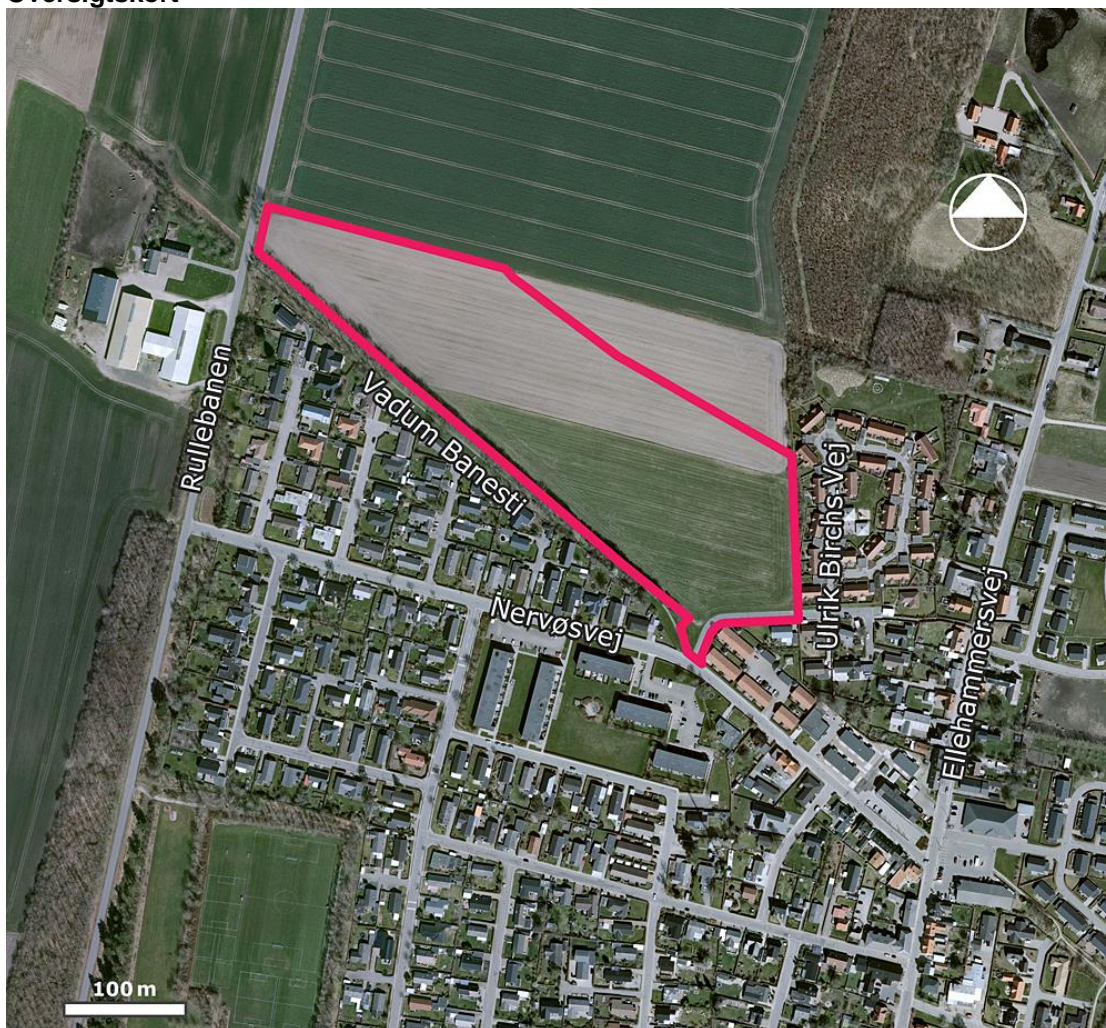
By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat i møde 9. marts 2016 (punkt 7). Fordebatten var i perioden 16. marts – 13. april 2016.

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-1-104](#)

[Kommuneplantillæg 5.025](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre nye boliger i den nordlige del af Vadum.

Lokalplanen gør det muligt at etablere et nyt varieret boligområde bestående af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt lave etageboliger i maksimalt 2 etager.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde "5.1.B5 Kaj Birksteds Vej". I retningslinjen for byudvikling ændres arealets status fra perspektivområde til byformål. Tilsvarende tages området ud af retningslinjen "Øvrige landområder".



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 130 boliger i form af tæt-lav eller etagebebyggelser og ca. 12 åben-lav boliger (parcelhuse).

Princippet for områdets disponering er to "loops" med en central grøn kile. Der opstår udikingsmuligheder mod markerne mellem de nordlige rækkehuse, mens træerne langs Vadum Banesti udgør den sydlige grænse.

Der tillades bebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meters højde. Derudover fastlægger lokalplanen, at den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom ikke må overstige 30 for parcelhuse. For tæt-lav og etagebebyggelser er bebyggelsesprocenten på maks. 30, hvis man bygger i 1 plan, og 40 hvis man bygger i 1½ eller 2 plan. Der er lagt vægt på en balance mellem at skabe en tæt bebyggelse og plads til grønne områder og lys og luft.

Der er bestemmelser om, at tæt-lav og etagebebyggelser kan opdeles i etaper, men således at hver etape minimum skal indeholde 6 boliger. Hver etape skal fremstå som en arkitektonisk sammenhængende bebyggelse med hensyn til bebyggelseform, arkitektur og materialer.

Der skal etableres fælles opholdsarealer centralt i bebyggelsen på min. 15% af det samlede areal. Opholdsarealerne skal bruges til leg og ophold for alle lokalplanens beboere.

I forbindelse med opholdsarealerne kan der etableres et forsinkelsesbassin til regnvandshåndtering. Det er en forudsætning, at regnvandsbassinet etableres som et naturligt rekreativt anlæg, der bidrager positivt til områdets værdi.

Der etableres stiforbindelser til Banestien fra boligbebyggelsen for at sikre en kobling til stisystemet i Vadum.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Ulrik Birchs Vej via en ny boligvej, som får navnet Kaj Birksteds Vej. Det er byggherre, som har foreslået navnet. Kaj Birksted var en dansk jagerpilot og flyver-es under bl.a. 2. verdenskrig. Vejnavnet følger således princippet i den nordlige del af Vadum, hvor mange veje er opkaldt efter danske flypionerer.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt

Fordebat

Fordebatten blev afholdt i perioden 16. marts – 13. april 2016. Kommunen har modtaget 3 skriftlige henvendelser.

- Torben Østerbæk
- Preben Frederiksen
- Aalborg Stiftsøvrighed

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Torben Østergård. Synes projektet er en god ide, men foreslår at en del af projektet bliver almen byggeri.

Svar: **Taget til efterretning.**

Beslutning om placering af almene boliger i oplandsbyerne tages i forbindelse med revision af boligprogrammet.

2. Bemærkning fra Preben Frederiksen. Mener at der bør opføres flere almene boliger, da der lang venteliste for de almene boliger på Ulrik Birchs Vej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Beslutning om placering af almene boliger i oplandsbyerne tages i forbindelse med revision af boligprogrammet.



3. Bemærkning fra Aalborg Stiftsøvrighed. Gør opmærksom på, at området ligger inden for fjernbeskyttelsesområdet for Vadum Kirke. Forbeholder sig ret til at komme med yderligere bemærkninger i den videre planlægningsproces.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er redegjort herfor i både kommuneplantillæg og lokalplan. Det vurderes, at lavt byggeri på op til 8,5 m 2 km fra kirken med bebyggelse imellem ikke vil sløre kirkens betydning som monument i landskabet.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen 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. Screeningens 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.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 5.025 for nye boliger i den nordlige del af Vadum

Udkast til Lokalplan 5-1-104 Boliger, Kaj Birksteds Vej, Vadum

Bemærkninger til fordebat