



## Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

### Punkt 7.

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

2013-49673.

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

#### **Ændringer i planerne**

I forhold til de godkendte forslag (juni 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

#### **Kommuneplantillægget**

I kommuneplanrammen 6.2.B10 ændres vejadgangen fra Zincksvej til Danagården. Kommuneplanrammerne 6.2.B9 og 6.2.B10 tilføjes under Miljø: ”Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter”.

#### **Lokalplanen**

Indenfor lokalplanens østlige grænse er der afsat ca. 7 m til en eksisterende hjulsporsvej, hvortil en indsiger har vejret jf. indsigelse 4 og 5. Der er tale om en mindre ændring baseret på eksisterende forhold, og der er stadig rigelige friarealer til at opfylde udstykningens friarealkrav.

Ændring af tekniske beskrivelser vedr. grundvandssikring og spildevand jf. indsigelse 8.

Supplerende vejbetjening til område i delområde A med 8 boliger, Lokalplanens bilag 2 jf. indsigelse 2.

Fjernelse af signatur for placering af molokker på lokalplanens bilag 2 jf. indsigelse 2

#### **Øvrige ændringer**

Under offentlighedsfasen har der været dialog vedr. områdets status som drikkevandsområde. Det er i den forbindelse blevet slået fast, at vand fra veje ikke må nedsives direkte, men skal ledes til et vådt bassin med rensningseffekt inden nedsivning. Lokalplanforslaget krævede vejene etableret som grusveje af hensyn til nedsivningsmuligheden, men da denne mulighed alligevel ikke må benyttes, er kravet fjernet, så en udvikler af arealet er fritstillet med hensyn til vejmateriale. Det betyder at grus stadig er en mulighed, men der kan også benyttes asfalt.

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 22. maj 2014 (punkt 3)



## Magistraten

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Magistratens møde 5. juni 2014 (punkt 4)

Byrådets møde 16. juni 2014 (punkt 16)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 25. juni til og med 29. august 2014.

#### **Formål**

Formålet med 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 maks. 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.

Lokalplanen 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 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 udlagt relativt store fælles friarealer for hvert af de to delområder.

#### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.



## Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

### **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 f.eks. 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 landbrugsbygningsparcel) 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 Zincksvej og Lokalplan 6-2-101 for Godthåb Hammerværk**

Matr.nr. 1lr, Lyngbjerggård, Ø. Hornum samt den 6 meter brede adgangsvej fra Zincksvej 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.

For ikke at have to lokalplaner på samme areal, bliver Lokalplan 6-2-101 for Godthåb Hammerværk ophævet for det område, der er omfattet af Lokalplan 6-2-103.

### **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 f.eks. til delvis byggemodning.

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Godthåb Hammerværk Museum



## Magistraten

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

2. Grundejerforeningen Danagården
3. Ann Hass Andersen
4. Huscompagniet
5. Niels Kragkær
6. Suzi og Michael Munkner
7. Jacob Ladefoged Christensen
8. Forsyningsvirksomhederne

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Godthåb Hammerværks Museum, *der finder det en god idé, at hele området er udlagt til boliger. Desuden mener museet, at bebyggelsen tager store hensyn til Hammerværkets bebyggelse.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2. Indsigelse** fra Grundejerforeningen Danagården, *som anfører at:*

- a) Vejbetjening gennem eksisterende udstykning til de 8 nye boliger i område B ikke bør gå gennem Danagårdens etape 1, der – når det bliver en gennemgående vej – bliver mindre trafiksikker for børnene i området. Foreslår i stedet at området trafikbetjenes fra Zincksvej.
- b) Vejbetjening til område B bør ikke være den samme som område A. Man bør trafikbetjene område B via Zincksvej.
- c) Stisystemet skal ikke gå via Danagården, etape 1, men holdes i etape A og B
- d) Placeringen af MOLOK genbrugsstationer findes for tæt på eksisterende bebyggelse.
- e) Der ønskes placeret et grønt område imellem Danagården etape 1 og byggefeltet i område A.
- f) Typen af bebyggelse i område B, hvor foreningen ønsker at hustyperne som illustreret ved ”Turkisdalen” i Randers og Casa Colonias i Italien bør udgå som en mulighed pga. arkitekturen.

Svar: **Delvist imødekommet.**

- a) Der gives mulighed for at vejbetjene de 8 boliger via stamvejen i delområde A, men den i lokalplanen viste vejadgang fastholdes.
- b) Lokalplanens vejbetjening opretholdes. I kommuneplanrammen 6.2.B10 ændres vejadgangen fra Zincksvej til Danagården.

Bebyggelse af område B kan forventes at generere en trafik på ca. 250 ture pr. dag. Dette er en forholdsvis stor forøgelse af trafikken på en boligvej som Zincksvej, hvortil ejendommene langs vejen har direkte adgang. Vejbetjening til område B foretrækkes af trafiksikkerhedsmæssige hensyn at ske via en vej, hvor der ikke er randbebyggelse i form af boliger med direkte adgang fra ejendommene. Danagården har karakter af en facadeløs stamvej, hvortil der kun er tilslutning i form af sideveje.



Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Jf. vejreglerne bør der endvidere ikke etableres nye firbenede kryds, hvilket vil være tilfældet, såfremt vejtilslutning til område B sker via Zincksvej overfor Ericavej.

- c) Stierne er udlagt for at give mest mulig sammenhæng mellem stierne i de eksisterende og nye etaper af boliger. Dette sikrer, at man kan færdes på tværs af områderne til fods eller på cykel. Dette princip fastholdes.
- d) Placeringen af molokker slettes. Molokker er i øvrigt også et særsyn i parcelhusområder.
- e) Dette har været overvejet, men er fravalgt, fordi det er vigtigere for udstykningen at få et stort fælles samlet område med mulighed for leg og ophold. Desuden skal bebyggelsens regnvand håndteres i de store fælles arealer, hvorfor de er placeret under hensyn til terrænforhold .
- f) De foreslåede arkitekturtyper er kun vist som muligheder blandt mange. Lokalplanen prøver netop at gøre valget af stilarter så lidt bundet som muligt, og dette princip ønskes fastholdt.

**3. Indsigelse** fra Ann Hass Andersen, som finder det urimeligt at al trafikken skal ledes igennem vejen Danagården og via stamvejen. Mener i stedet at en del af området bør vejbetjenes fra Zincksvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under indsiger 2, pkt. b.

**4. Indsigelse** fra Huscompagniet A/S, der har følgende bemærkninger:

- a) Mener at vejadgangen til de 8 boliger ved matr. nr. 11t er specielt uheldig, fordi den går gennem den eksisterende bebyggelse, Danagården. Finder at man bør lægge vejforbindelsen via den eksisterende sti til Zincksvej, eller via stamvejen i delområde A.
- b) Mener at vejbetjeningen bør fastlægges så det også bliver muligt at udlægge arealet nord for Oldstien til boligformål. Mener derfor at der bør være en facadeløs vej frem til Oldstien eller at den østlige boligvej forlænges til Oldstien.
- c) Gør opmærksom på at der fortsat er behov for landbrugstrafik i området.
- d) Finder at det er uheldigt, at flere parceller får direkte udkørsel til stamvejen i delområde A. Ønsker at stamvejen skal være en facadeløs vej og at område B skal vejbetjenes på anden vis. Finder at stamvejen er uheldigt placeret og reelt har dikteret nogle uhensigtsmæssige geometrier i resten af udstykningen. Mener desuden at vejbredderne er for små.
- e) Ønsker at der skal etableres et grønt areal mellem Danagården, etape 1 og lokalplanens bebyggelse i delområde A.
- f) Ønsker at bebyggelsen i delområde B trækkes længere væk fra stien mellem delområde A og B, eller ønsker alternativt at bebyggelsen tættest på stien kun må være i 1 etage.

Svar: **Delvist imødekommet.**

- a) Se svar på indsigelse 2, pkt. a
- b) Området nord for Oldstien har ved flere andre henvendelser fra udviklere været vurderet som et muligt byudviklingsområde. Området har særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er pt. udlagt i kommuneplanen som naturområde, netop fordi det er OSD-område. Desuden indgår arealet i



## Magistraten

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

en af kommuneplanens grønne forbindelser. Det findes hverken hensigtsmæssig eller sandsynligt at området inddrages til boligområde. Med ”sandsynligt” menes at drikkevandsressourcen administreres restriktivt og at lokalplanen for Danagården, formentligt kun har kunnet lade sig gøre fordi området gennem mange år har været udlagt som byvækstområde. Området nord for Oldstien bør fastholde sin status som naturområde. Svenstrups byvækstmuligheder findes i denne lokalplans område, samt i dele af området omkring Runesvinget.

- c) Dette imødekommes. Der er en eksisterende vejret. Byggefelterne bliver flyttet, svarende til den østlige grænse flyttes ca. 7 m, hvorefter landbrugstrafikken kan holdes på den eksisterende hjulsporsvej.
- d) Området er indrettet, så landskabet bruges bedst muligt til gode friarealer og fælles LAR-løsninger. Af hensyn til sidstnævnte skal vandforløbet følge terrænets naturlige fald. Veje er i lokalplanforslaget fastlagt til at skulle være grusveje, men da det efterfølgende har vist sig at vand fra veje ikke må nedsives uden først at være rensset, bliver lokalplanen ændret i forbindelse med den endelige vedtagelse, så der kan etableres ordinære asfaltveje uden lunke, men med regnvandsopsamling som ledes til et vådt bassin. Hermed er der ikke brug for ekstra vejbredde til lunke. Vejen er fastlagt i lokalplanen med en principiel placering. Viser det sig mere hensigtsmæssigt at rykke vejen nogle meter i forbindelse med en endelig udstykningsplan, vil dette være muligt. Det samme gælder for grundene – lokalplanen viser en mulighed, men ejeren af arealet kan, indenfor principperne på bilag 2, Arealanvendelse, justere bebyggelsesplanen.
- e) Se svar på indsigelse 2, pkt. e.
- f) Dette bør ikke være nødvendigt. Alle grunde i hele planens område kan bebygges med 2 etager, så der er ikke nogen som er stillet bedre eller dårligere end de andre grunde i bebyggelsen. I øvrigt adskilles delområde A og B med en sti, så der vil være mindst 3-5 m mellem grundene i de to delområder.

#### 5. Indsigelse fra Niels Kragkær, *der ønsker at:*

- a) Opretholde den eksisterende vejret i lokalplanens østlige grænse i delområde A, hvor NK kører med sine landbrugsmaskiner.
- b) Få lov til at lade landbrugsarealet nord for Oldstien overgå til boligformål.

#### Svar: **Delvist imødekommet.**

- a) Den eksisterende vej respekteres. Se svar på indsigelse 4, pkt. c.
- b) Arealet nord for Oldstien fastholdes til naturområde, se begrundelsen i svar på indsigelse 4, pkt. b.

**6. Indsigelse** fra Suzi og Michael Munkner, som spørger om kommunen har planer om at etablere/udbygge stisystemet for gående/cyklende? Ønsker en sti langs Guldbækken, således at man kan nyde denne fantastiske natur og samtidig transportere sig mellem Godthåb og Guldbækken, uden at skulle være trafikken på Guldbækvej.

#### Svar: **Taget til efterretning.**



## Magistraten

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014

Bemærkningen er ikke en indsigelse mod selve lokalplanen men handler om områderne udenfor lokalplanens område. Indsigerne vil få direkte besked fra forvaltningen omkring stiplanlægning i området.

**7. Indsigelse** fra Jacob Ladefoged Christensen, *der mener, at den meget større belastning af vejen Danagården skal medføre at sikkerhedsforanstaltninger ved overskæring af Godthåbstien forbedres. Enten skal Godthåbstien føres over vejen, så bilerne skal holde for cyklerne, eller også skal cykelstien føres under vejen. Mange skolebørn færdes på denne sti og galger og fartbegrænsning er ikke tilstrækkeligt.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

I forbindelse med godkendelse af byggeprojekt for det nye boligområde, Danagården etape 1, blev der bl.a. stillet krav om etablering af en hævet flade samt opsætning af stibomme og belysning mellem Danagården og Godthåbstien. Stikrydsningen vurderes at være tilstrækkelig sikret i forhold til den mængden og typen af trafik, der færdes i hele området.

**8. Indsigelse** fra Forsyningsvirksomhederne, *som ønsker følgende tilføjelser:*

- a) Kommuneplanrammen: Det tilføjes, at der ikke må etableres grundvandstruende aktiviteter.
- b) Lokalplanen: Ønsker tilføjet at regnvand fra veje skal afledes til regnvandsbassin inden nedsivning. Ønsker er som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse kræves tilslutning til kloakken efter kommunens anvisning.

Svar: **Imødekommet.**

De ønskede forhold skrives ind i planerne – der er allerede taget højde for emnerne, der således har karakter af mindre tekniske ændringer og præciseringer.

[Kommuneplantillæg 6.014 for Danagården i Godthåb](#)

[Lokalplan 6-2-103 Boligområde ved Danagården, Godthåb](#)

[Samlet PDF af indsigelser mod Lokalplan 6-2-103 Boligområde ved Danagården, Godthåb, Aalborg Sydvest](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Tina French Nielsen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.*



## **Magistraten**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 20.10.2014