



Punkt 8.

Godkendelse af lokalplan 7-1-110 Boliger og Erhverv, Lodsholmvej, Klarup (2. forelæggelse)

2016-069294

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 7-1-110 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 22. juni 2017 (punkt 8).

Magistratens møde 7. august 2017 (punkt 5).

Byrådets møde 14. august 2017 (punkt 9).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. august 2017 til og med den 13. oktober 2017.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-110](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at planlægge et nyt bolig- og erhvervsområde i Klarup. Klarup er én af 11 oplandsbyer i kommunen med særligt vækstpotentiale. Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af byen.



Hovedparten af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget til boligformål. Lokalplanrådets sydøstlige hjørne er udpeget til centerformål. Inden for lokalplanområdet kan der primært etableres boliger. I den del af lokalplanområdet, der er udlagt til centerformål, kan der også etableres butikker, serviceerhverv mv. Der kan endvidere etableres en institution (plejehjem) i den østlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er på ca. 7,1 ha, hvoraf Aalborg Kommune ejer ca. 6,5 ha. Den nordøstlige del af området (28 boliger) planlægges på baggrund af et boligprogram for almene familieboliger som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017. Den øvrige del af området er ikke omfattet af boligprogrammet og Aalborg Kommunes areal forventes solgt til boliger, butikker mv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udnytte lokalplanområdet til bolig-, institutions- og centerformål. Lokalplanens hovedgreb består af flere selvstændige bebyggelsesenklaaver, der bindes sammen af et gennemgående stisystem.

Lokalplanområdet er opdelt i seks delområder. Delområde A, kan anvendes til centerformål i form af butikker, serviceerhverv og boliger. Delområde B kan anvendes til institution i form af plejehjem og boliger. De fire øvrige delområder C, D, E og F kan anvendes til boliger. Bebyggelsen i delområde A kan opføres i op til 3 etager. I den resterende del af lokalplanområdet kan der bygges i op til 2 etager.

Vejadgang til området skal ske dels fra Jørgensmindevej og dels via en ny boligvej, der er en nord-sydgående sidevej til Lodsholmvej.

For at sikre god forbindelse til det overordnede vej- og stinet, samt gode interne sammenhænge, forsynes lokalplanområdet med stier.

Lokalplanen fastlægger således bestemmelser, der sikrer gennemgående primære stiforbindelser fra den nordlige del af lokalplanområdet til parcelhusområdet syd for lokalplanområdet og til den sydøstlige del af lokalplanområdet, der grænser op til et grønt område ved Klarup Banesti. Herudover anlægges sekundære stiforbindelser i form af interne og uformelle stier, der bl.a. forbinder de forskellige boliggrupper på tværs og skaber smutveje til de fælles ubebyggede opholdsarealer og til den omkringliggende by.

Lokalplanområdet gives en sammenhængende grøn struktur ved plantning af træer langs alle veje og stier i området. For enden af den nye boligvej skal der plantes et træ, der med tiden bliver markant og danner et visuelt fikspunkt for enden af vejens lineære forløb.

Hele lokalplanområdet, undtaget delområde F i lokalplanområdet sydvestlige hjørne, ligger i et område med høj risiko for oversvømmelse (5% eller mere i 2050).

Inden der kan tages stilling til hvilke klimatilpasningstiltag, der vil være relevante, skal der laves undersøgelser af terrænforhold, grundvandsspejl, vandets strømningsveje, oversvømmelsesrisiko mv. Disse undersøgelser skal ligge til grund for den præcise placering af bebyggelse, befæstede arealer mv.

Risikoen for oversvømmelse og vanskelige funderingsforhold kan betyde, at dele af lokalplanområdet ikke kan udnyttes.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Hørvej som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

Gennemførelse af lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af det kommunale areal. Der kan være ekstra omkostninger forbundet med byggemodning af lokalplanområdet grundet behov for klimatilpasningstiltag og vanskelige funderingsforhold.



Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Henrik Kold, hellebækvej 55, 9270 Klarup
2. Jakob Adelhard, Hornbækvej 72, 9270 Klarup
3. Dennis Spliid Hansen, Klarupvej 46A, 9270 Klarup
4. Arne Fischer, Hornbækvej 34, 9270 Klarup
5. Bent Lund, Lucernevej 31, 9270 Klarup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Henrik Kold, der ønsker et gadekær i området og henviser til møder om byudviklingsplanlægning i Klarup.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Gadekær har været et af de projekter, der har været diskuteret i forbindelse med byudviklingsplanen for Klarup. Inden for lokalplanområdet vil der blive etableret regnvandsbassiner, der udformes med sø-lignende karakter og kan udgøre rekreative elementer i bebyggelsen.

Aalborg Kommune har endvidere igangsat planlægningsarbejdet for et rekreativt område øst for den nye børnehave på Klarupvej 5 i Klarup.

2. Bemærkning fra Jakob Adelhard, der henviser til, at arealet har været nævnt som oplagt til etablering af et gadekær pga. det meget højtstående grundvand. Lokalplanen bør muliggøre, at arealet kan anvendes som et større rekreativt område, hvis det viser sig, at det ikke er muligt at bygge boliger.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Det forventes, at lokalplanområdet kan anvendes til boligbebyggelse. Tekniske undersøgelser vil vise hvilke foranstaltninger, der eventuelt er nødvendige både ift. vand og jordbund.

Inden for lokalplanområdet vil der blive etableret regnvandsbassiner, der udformes med sø-lignende karakter og kan udgøre rekreative elementer i bebyggelsen.

3. Bemærkning fra Dennis Spliid Hansen, der ønsker højden af byggeriet i delområde A reduceret fra 3 etager til maks. 2 etager for at undgå indbliksgener. Mener endvidere, at det er tvivlsomt om undergrunden kan bære en bygning på 3 etager.

Svar: **Ikke imødekommet**

Byggeriets opføres efter Bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan, der sikrer, at jo højere en bygning er, jo større skal afstanden til skel være. Herved tages der hensyn til naboer.

Med hensyn til jordbunden vil tekniske undersøgelser vise hvilke foranstaltninger, der eventuelt er nødvendige.

4. Bemærkning fra Arne Fischer, der ønsker, at der bliver bygget ældreboliger til folk, der har svært ved at klare dagligdagen i lighed med de boliger, der er bag aktivitetscentret.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen regulerer ikke indretningen af de enkelte boliger. Aalborg Kommune har aktuelle planer om, at etablere et plejehjem inden for lokalplanens delområde B.

5. Bemærkning fra Bent Lund, der er tilfreds med, at der fastlægges beplantning langs lokalplanområdets grænse mod syd. Han mener endvidere, at de sydligste grunde er uegnede til bebyggelse på grund af oversvømmelse. Det skitserede grønne område mod syd kan med fordel udvides mod vest.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Tekniske undersøgelser vil vise hvilke foranstaltninger, der eventuelt er nødvendige både ift. vand og jordbund forud for bebyggelse af området.

Den eksakte placering af regnvandsbassiner er ikke fastlagt i lokalplanen. Disse vil formentlig blive anlagt, hvor der er mest vand i forvejen.



Bilag:

Forslag

Samlet pdf af indsigelser - Lokalplan 7-1-110 Lodsholmvej, Klarup