



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.025 og Lokalplan 5-1-104 Boliger, Kaj Birksteds Vej, Vadum (2. forelæggelse)

2015-051258

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 5.025 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 5-1-104 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.



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.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten på møde 10. august 2017 (punkt 9)

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. august 2017 (punkt 9).

Magistratens møde 21. august 2017 (punkt 9).

Byrådets møde 28. august 2017 (punkt 9).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 1. september til og med 27. oktober 2017.

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 udviklingsmuligheder 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 bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30 for parcelhuse og tæt-lav bebyggelse i 1 plan. For tæt-lav bebyggelse i 2 plan (med horisontale skel) og etagebebyggelser (med vertikale skel) er bebyggelsesprocenten maks. 40. 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 bebyggelsesform, 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.

Siden lokalplanforslaget blev behandlet er der nu planer om at opføre almene boliger på en del af lokalplanens område. Oprindeligt skulle Nørresundby Boligselskab opføre små billige almene boliger på kommunal grund ved Vester Halnevej - i alt ca. 2200 m². Vilklarene var, at minimum halvdelen af boligerne i bebyggelsen skulle være under 55 m². Projektet er nu flyttet til et privatejet grundstykke ved Kaj Birksteds Vej (denne lokalplan), og der er ikke længere krav om boligstørrelse. Ideen er nu at bygge familieboliger på omkring 100 m², i alt 2200 m².

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget "Kaj Birksteds Vej" som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Ole Mølbye Jensen
2. Arkitekthuset Vodskov A/S. v. Morten Wæhrens

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Ole Mølbye Jensen vedrørende træer langs Banestien og lys til boliger.

Svar: **Imødekommet.**

Træerne langs Banestien syd-vest for lokalplanområdet vil give skygge ved de nærmeste boliger en del af året. Som en del af arbejdet med lokalplanen har forvaltningen bedt bygherres rådgiver om skyggediagrammer på forskellige tidspunkter ved jævndøgn, sommertilværv og vintertilværv. Disse kan ses under "Øvrige sagsbilag" i den digitale lokalplan og har bl.a. været grundlag for vurdering af, hvor tæt boligerne kan placeres på træerne.

I løbet af den offentlige høring har forvaltningen besøgt området sammen med bygherre. Konklusionen er, at der bliver iværksat en plejeindsats, således træerne på en del af strækningen fældes, og der tyndes kraftigt ud i resten. Det giver mere lys til de kommende boliger. En beskrivelse af de faktiske forhold, og den konkrete plejeindsats, kan ses i bilag.

2. Indsigelse fra Arkitekthuset Vodskov A/S. v. Morten Wæhrens vedrørende bebyggelsesprocent.

Ønsker bebyggelsesprocenten i delområde B for byggeri i 1 plan ændret til maks. 40 %. Alternativt til 35 % med tillægsareal på 35 m² til opførelse af garager, carporte mm. Han referer bl.a. til Bygningsreglementets kap 2.2.1: "*Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger: [...] 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse*".

Svar: **Ikke imødekommet.**

En kommunalbestyrelse kan altid fravige Bygningsreglementets byggeretter i en lokalplan, - enten ved at gå over eller under, jf. Bygningsreglementets kap. 2.1 stk. 3: "*Bestemmelserne i kapitel 2 finder ikke anvendelse, hvis en lokalplan eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter de tidligere gældende bygge love fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold*".

Lokalplanen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse til 30 %, hvis man bygger i 1 plan, og 40 % hvis man bygger i 2 plan. Fodaftrykket er et vigtig parameter i forhold til, om et boligområde opleves som åben med plads til lys og luft. Hvor meget plads er tilbage, når bolig, garager, skure mm. er trukket fra? Hertil kommer befæstede indkørsler, terrasser og andet, som ikke regnes med i bebyggelsesprocenten.

Lokalplanen er meget fleksibel i forhold til boligtyper, men lægger i høj grad op til at blande forskellige boligtyper; parcelhuse, tæt-lave boliger og etageboliger i 2 etager. Formålet med dette er at opnå et spændende boligområde med plads til personer med forskellige boligpræferencer. Her er plads til (den store) børnefamilie i et parcelhus, singlen eller den ældre, som ikke ønsker vedligehold overhovedet i en etagebolig, eller noget midt imellem. Illustrationsplanen i lokalplanen lægger op til, at en del af den tæt-lave bebyggelse kan få karakter af små "havehuse" eller "miniparcelhuse", dvs. boliger på omkring 100 m² på 400 m² grunde. Denne boligform findes der kun få af i Vadum og er oplagt for (ældre) personer, som synes parcelhuset er blevet for stort, men stadig gerne vil have sit eget; sin egen bolig, egen have osv. Og her giver en bebyggelsesprocent på maks. 30 bedre plads til egen have med plads til blomster, køkkenhave, buske, frugttræ osv. Derfor angiver lokalplanen differentierede bebyggelsesprocenter:

- Parcelhuse og række- eller dobbelthuse i 1 plan på små grunde: maks. 30
- Tæt-lav bebyggelse i 2 plan og etagebebyggelse: maks. 40



Bilag:

Kommuneplantillæg 5.025 for nye boliger i den nordlige del af Vadum

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

Bilag - Plejeindsats for Banestien

Samlet pdf af indsigelser - Lokalplan 5-1-104, Kaj Birksteds Vej, Vadum