



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.019 og Lokalplan 5-4-101 Boliger, Øster Hassing Vej - Smalby, Langholt (2. forelæggelse)

2016-005251

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 5.019 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 5-4-101 med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at signalere afstande til skel på 2,5 meter mod vest og 4 meter til Smalby er Kortbilag 3 Illustrationsplan justeret med disse afstande.

Lokalplanens bilag:

- På Kortbilag 3 ændres afstand til skel mod vest til 2,5 meter og mod Smalby til 4 meter.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat i møde 18. februar 2016 (punkt 8). Fordebatten var i perioden 9. marts – 6. april 2016.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten i møde 23. juni 2016 (punkt 10).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. august 2017 (punkt 7)

Magistratens møde 21. august 2017 (punkt 7)

Byrådets møde 28. august 2017 (punkt 7).

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

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-4-101](#)

[Kommuneplantillæg 5.019](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et lokalt ønske om at sikre tilstrækkeligt med boliggrunde i Langholt. Udstykningen af arealet vil medvirke til at skabe en mere veldefineret afslutning på byen mod øst.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget omfatter en udvidelse af et eksisterende rammeområde 5.4.B1, så kommuneplanrammen også omfatter matr. nr. 1i Horsens by, Horsens på ca. 1,3 ha. Området er et eksisterende landbrugsareal i kanten af Langholt, som er omgivet af bynære landejendomme.



Derudover er der lavet redaktionelle rettelser i By- og bydelsbeskrivelsen for Langholt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af i alt 18 boliger; 6 åben-lav og 12 tæt-lav. Tæt-lav boligerne ligger langs med Smalby og åben-lav boligerne ligger langs med den nye adgangsvej Smalbykær. Fælles udendørs opholdsarealer er placeret i den sydøstlige del af lokalplanområdet på et areal, som i forvejen bruges rekreativt.

Der er vejadgang fra Øster Hassing Vej, hvor der kan sikres ordentlige oversigtsforhold. Den nye vej Smalbykær er adgangsvej for alle boliger inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse skal opføres med saddeltag i en maks. højde på 8,5 m og 1,5 etager. Dette gøres for at sikre at boligernes udformning tilpasses den omgivende bebyggelse.

Langs vejene Øster Hassing Vej, Smalby og Smalbykær stilles der krav om grønne rabatter og plantning af vejtræer for at fastholde områdets åbne landsbykarakter.

Der sikres stiadgang fra Smalbykær til Smalby mod nord og øst.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Smalbykær 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/eller kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende indsigelser/bemærkninger:

1. Langholt Samråd v. Andy Jensen, Kidholm 18, Langholt, 9310 Vodskov
2. Ann-Katrine B. Thomassen, Øster Hassing Vej 23, 9310 Vodskov
3. Henrik Laursen, Hørgårdsvej 3, 9310 Vodskov.

Indsigelserne/bemærkningerne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning Langholt Samråd v. Andy Jensen gør opmærksom på samrådets tilslutning til lokalplanforslaget og at området benyttes til boliger, da det vil give en god afrunding af byen, og ligger tæt på skole, idrætshal, daginstitution og bus.

Svar: **Imødekommet.**

I Fysisk Vision 2025, Hovedstruktur for Aalborg Kommune, fremhæves, at øvrige oplandsbyer og landsbyer skal have frihed og fleksible rammer, til at kunne rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse. Langholt er en af de byer i Aalborg Kommune, der har en særlig rolle som opland til Aalborg.

2. Indsigelse fra Ann-Katrine B. Thomassen vedrørende øget trafikal belastning af både Hørgårdsvej og Øster Hassing Vej. Det foreslås at anlægge fortov på Øster Hassing Vej, for at tage hensyn til bløde trafikanter, da der kun er fortov på en kort strækning fra Hørgårdsvej mod øst.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det vurderes, at Øster Hassing Vej godt kan håndtere den fremtidige trafik som følge af bebyggelsen af lokalplanområdet, og at ekstra trafik som følge af bebyggelsen i lokalplanområdet vil være begrænset.



Der stilles ikke krav til bygherre om anlæg af fortov på Øster Hassing Vej, da trafikken fra lokalplanområdet ikke er den, der ændrer forholdene på vejen. Desuden er der i lokalplanen udlagt et grønt forareal langs Øster Hassing Vej, der evt. kan benyttes af gående.

3. Indsigelse fra Henrik Laursen vedrørende vejføring øget trafikale belastning af Hørgårdsvej grundet at vejen benyttes som skolevej for både busser og forældre, der kører børn i skole. Det foreslås at anlægge fartbump, chikaner eller lignende, af hensyn til beboere i området, for at sænke eller flytte en del af den daglige trafik.

I forhold til delområde B i lokalplanen, hvor der er planlagt for tæt-lav boliger bemærkes det, at der allerede er en del lejeboliger i byen. Det findes, at lejeboliger i lokalplanområdet vil blive til gene for beboere på Hørgårdsvej, da bebyggelsen på Hørgårdsvej ikke er indrettet efter at ligge tæt ved etagebyggeri. Det bemærkes, at nye beboere vil kunne kigge ned i haver på Hørgårdsvej, og at delområde B derved vil medføre en værdiforringelse af grunde på Hørgårdsvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det vurderes, at Hørgårdsvej godt kan håndtere den fremtidige trafik som følge af bebyggelsen af lokalplanområdet, og at den planlagte bebyggelse ikke vil medføre øget trafik i et omfang, der nødvendiggør fartdæmpning på Hørgårdsvej. Aalborg Kommune kan derfor ikke prioritere midler til fartdæmpning på Hørgårdsvej i en sammenligning med ønsker andre steder i kommunen.

I Fysisk Vision 2025, Hovedstruktur for Aalborg Kommune, fremhæves, at øvrige oplandsbyer og landsbyer skal have frihed og fleksible rammer til at kunne rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse. Langholt er en af de byer i Aalborg Kommune, der har en særlig rolle som opland til Aalborg. Kommuneplantillæg 5.019 og Lokalplan 5-4-101 er tilpasset byens struktur med retningslinjer for maksimalt 1,5 etages byggeri i delområde B, og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Derudover er fastsat en relativt lav bebyggelsesprocent for delområdet.

Byggeriet opføres yderligere efter Bygningsreglementets bestemmelser om min. 2,5 meter til skel, der har til formål at sikre hensyn til naboer. Kortbilag 3 Illustrationsplan i lokalplanen justeres så der angives en afstand på 2,5 meter til skel mod vest i delområde B og 4 meter til Smalby, for at synliggøre hvordan der tages hensyn til naboer.



Bilag:

Kommuneplantillæg 5.019 for boliger Øster Hassingvej - Smalby, Langholt
Forslag til Lokalplan 5-4-101 Boliger, Øster Hassing Vej - Smalby, Langholt
Samlet pdf af indsigelser - Lokalplan 5-4-101 Øster Hassing Vej, Langholt
Justeret kortbilag 3 - Illustrationsplan