



Punkt 9.

Godkendelse af Lokalplan 3-6-109 Boliger og erhverv, Digtervejen Nord, Skalborg (med miljørapport) (2. forelæggelse)

2016-013839

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 3-6-109 endeligt med de i bilaget beskrevne ændringer.
- Navngivning af vej til område A og stiforbindelsen gennem området fra Hobrovej til Digtervejen.

Udvalget bemærker vedr. pkt. 8.4, at det fastholdes, at der maks. må etableres 130 p-pladser på terræn i delområde A.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 18. maj 2017 (punkt 6).

Magistratens møde 29. maj 2017 (punkt 4).

Byrådets møde 19. juni 2017 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 4. juni til og med 8. september 2017.

Ligeledes har der været en afgrænset naboorientering af berørte naboer i skel i perioden 17. november til og med 26 november 2017, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-6-109](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for omdannelse af det tidligere erhvervsområde på toppen af Skalborg Bakke til bolig og erhverv. Planen er en udmøntning af byudviklingsplanen for Skalborg (kommuneplantillæg 3.022), der blev endeligt vedtaget i januar 2017. Det anslås, at der med planen kan etableres ca. 200 boliger, heraf ca. 160 boliger i etagebebyggelse, og ca. 40 boliger som tæt-lav bebyggelse. Dertil er der mulighed for etablering af byintegrerbare erhverv i bebyggelsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er en udmøntning af byudviklingsplanen for Skalborg, og der er derfor lagt særlig vægt på byomdannelse med fokus på:

- Fortætning
- Arkitektonisk udtryk og varieret boligtypologi
- Facadevirkning mod indfaldsveje
- En grøn profil og grønne sammenhænge
- Parkeringslandskabet.

Området markerer kanten af Skalborg og Digterkvarteret på toppen af Skalborg Bakke tæt på gode indkøbsmuligheder, skole og daginstitutioner, samt det overordnede vejnet og offentlig transport. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye boliger i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelse, samt erhverv der kan indpasses i området.

Den overordnede idé er, at bebyggelsen disponeres således, at den danner kant mellem de befærdede indfaldsveje og Digterkvarteret. Bebyggelsesstrukturen udformes som en randbebyggelse med et klimaks, og arkitektonisk fikspunkt, på hjørnet af Ny Nibevej og Hobrovej, hvor der gives mulighed for et byggeri i op til 7 etager. Herfra nedtrappes bebyggelsens højde og tæthed, således der dannes en overgang mellem randbebyggelsen langs indfaldsvejene og Digterkvarterets villabebyggelse.

Randbebyggelsen mod Ny Nibevej og Hobrovej har funktion af en støjskærm. I lokalplanen fokuseres på en opbrydning af facadeforløbet mod de omkringliggende veje og et varieret arkitektonisk udtryk.

Området skal have en markant grøn profil. Dette sikres eksternt i form af grønne forarealer langs indfaldsvejene. Internt sikres det gennem fælles grønne opholdsarealer nogle i tæt tilknytning til boligerne, mens andre placeres i større afstand som deciderede grønne frodige arealer med træer og buske. På tværs af området udlægges en sti, der danner smutvej fra Hobrovej til Digtervejen. Dermed styrkes sammenhængen mellem Østerådalen mod øst og Drastrupkilen for enden af Birke Alle mod vest.

Også parkeringsklyngerne skal gives et markant grønt præg og i sin udformning bryde med opfattelsen af Skalborg som et område domineret af store asfalterede parkeringsarealer. Parkeringspladserne skal fordeles i klynger med en høj grad af permeable belægninger og grønne elementer.

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder, idét den er udarbejdet på baggrund af 2 projektforslag med hvert deres ejerforhold. Udbygningen af delområderne forventes derfor at være uafhængige af hinanden.

Ophævelse af byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Byplanvedtægt nr. 58 Sofiendal Skole mv. fra december 1976. Byplanvedtægten vil i sin helhed blive ophævet inden for lokalplanens område. Byplanvedtægten er utidssvarende og tillader blandt andet kun åben-lav boligbyggeri i 1 etage. Den åbne struktur spiller dårligt sammen med de trafikerede veje og miljøbelastningen herfra. Desuden ønskes en bymæssig fortætning i området.

Navngivning af ny vej og sti

Vejadgang til området skal ske via den nuværende vejtilslutning til Digtervejen.

Område B vil få adresse via en forlængelse af Digtervejen. Vejforlængelsen fastholder navnet Digtervejen. Område A vil få adresse via en ny boligvej, som får navnet Karen Blixens Vej.

Karen Blixen (1885 - 1962) var en dansk, højtbeundret digter, forfatter og storyteller. Hun er særlig kendt for romanen, Den afrikanske farm, udgivet 1937.



Stien, fra Hobrovej til Digtervejen foreslås navngivet Skalborg Bakkesti.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er i høringsperioden modtaget følgende henvendelser:

1. Flemming Pedersen, Johannes V Jensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
2. John Luther Knudsen, Herman Bangs Vej 3, 9200 Aalborg SV
3. Leo Nielsen, Langholtvej 13, 9200 Aalborg SV
4. Sara Møller Nielsen, Kongstedlundvej 5, 9200 Aalborg SV
5. Lars Hoffmeyer Novrup, Stationsmestervej 37 D, 9200 Aalborg SV
6. Lisbeth Elbek Tiljaset, Johannes V. Jensens Vej 7, 9200 Aalborg SV
7. Helle Opstrup, Johannes V. Jensens Vej 21, 9200 Aalborg SV
8. Sofiendalskolen ved skoleleder René Arnold Knudsen, Lange Müllers Vej 18, 9200 Aalborg SV
9. Calum A/S, Strandvejen 3, 9000 Aalborg
10. Bo Lyhne Hvass Andersen m.fl., Birke Alle 12, 9200 Aalborg SV
11. Malene Nedergaard Jensen, Johan Skjoldborgs Vej 16, 9200 Aalborg SV
12. Ann-Louise Heigl, Thøger Larsens Vej 11, 9200 Aalborg SV
13. Tine Pedersen
14. Paw J. Larsen, Hjortevej 28, 9200 Aalborg SV
15. Lasse Tuxen Freudendal-Pedersen, Viggo Barfoeds Vej 11, 9200 Aalborg SV
16. Tina Røn Christiansen, Birke Alle 9, 9200 Aalborg SV
17. TL Byg A/S på vegne af Bygherre Jørgen Rosenbeck, Gartnervej 9, 9200 Aalborg SV
18. Lone Sørensen, Østervænget 19, 9200 Aalborg SV
19. Aalborg Stift Stiftsøvrigheden inkl. udtalelse fra kirkegårds konsulent Mogens B. Andersen, Thulebakken 1, 9000 Aalborg
20. Bonderupgård afd. 4 ved formand René Zimmer, Lindenbergvej 67, 1. th., 9200 Aalborg SV
21. Christoffer Wang, Ennasvej 7, 9200 Aalborg SV
22. Mark Harboe, Kongstedlundvej 5, 9200 Aalborg SV
23. Christina Donner Nygaard, Birke Alle 36, 9200 Aalborg SV
24. Frederik Vindum Steffensen, Birke Alle 14, 9200 Aalborg SV
25. Dorit og Sven Grud Rasmussen, Birke Alle 10A, 9200 Aalborg SV
26. Jon Bach Jørgensen, Johannes V. Jensens Vej 35, 9200 Aalborg SV
27. Evy Holmelund, Birke Alle 16, 9200 Aalborg SV
28. Jørn Brøndum-Nielsen, Jacob Paludans Vej 22, 9200 Aalborg SV
29. Anna Maria Ginnerup Abschneider Konnerup, Krondyrvej 22, 9200 Aalborg SV
30. Foreningen for Skalborg Aktivitetsplads ved Helle Lyhne Hvass Markussen, Birke Alle 12, 9200 Aalborg SV
31. Michael Salva Andersen, Birke Alle 21, 9200 Aalborg SV
32. Skalborg Samråds Trafik- og byudviklingsgruppe ved Søren Krogh Perl, Østervænget 14, 9200 Aalborg SV
33. Skalborg Samråd ved formand Kristian Andersen, Johannes V. Jensensvej 40, 9200 Aalborg SV

Hovedtemaerne i henvendelserne omhandler anvendelsen af området, bygningshøjde, arkitektur, parkering, trafik, støj og grønne interesser.

Henvendelserne er behandlet i vedlagte bilag "Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger" - Lokalplan 3-6-109 Boliger og erhverv, Digtervejen Nord, Skalborg (med miljørapport).



Indsigelser til forslaget har medført en præcisering og lokal omdisponering af Kortbilag 2 – Arealanvendelse, hvilket har været sendt til en afgrænset naboorientering til berørte naboer i skel i perioden 17. november til og med 26. november 2017, jf. planlovens § 27, stk. 2. Som svar har naboer sendt en udtalelse, der er behandlet i bilaget "Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger" - Lokalplan 3-6-109 Boliger og erhverv, Digtervejen Nord, Skalborg (med miljørapport).



Bilag:

Forslag til Lokalplan 3-6-109 Boliger og erhverv, Digtervejen Nord, Skalborg (med miljørapport)

Forslag til ændringer i lokalplan 3-6-109

Indsigelser og udtalelse i samlet PDF

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger, samlet

Sammenfattende redegørelse for miljørapport

Forslag til ændringer i kortbilag 2 - Arealanvendelse