



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.042 og Lokalplan 1-3-117 Boliger, Ny Kastetvej og Kastetvej, Vestbyen (2. forelæggelse)

2016-071289

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.042 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 1-3-117 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Der tilføjes bestemmelser, der sikrer en tilstrækkelig andel overdækket cykelparkering, samt bebyggelsens udseende i tilfælde af skiltning ved erhverv.

Lokalplanens bestemmelser:

- I pkt. 8.4 tilføjes: "Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket."
- Nyt pkt. 6.9 tilføjes: "Skilte skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, og må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører myndigheder eller borgere. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Udvalget bemærker, at der skal tilføjes en henvisning til skiltepolitikken.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 24. august 2017 (punkt 7)

Magistratens møde 4. september 2017 (punkt 3)

Byrådets møde 11. september 2017 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 15. september til og med 10. november 2017.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-3-117](#)

[Kommuneplantillæg 1.042](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for etablering af en ny bebyggelse i form af etageboliger på hjørnet af Kastetvej og Ny Kastetvej.



Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget øger byggemulighederne langs Kastetvej ved Ny Kastetvej, således at der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 225 samt etageboliger i op til 5 etager.

Anvendelsesmulighederne udvides desuden, så der i samme område også bliver mulighed for butikslignende formål og klinikker mv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en boligbebyggelse i 2-5 etager med tagterrasser og parkeringskælder på hjørnet af Ny Kastetvej og Kastetvej. Der skabes opholdsarealer på tagterrasserne og i gården. Der er i lokalplanen lagt særligt vægt på bebyggelsens tilpasning til omgivelserne samt materialevalg.

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. Anna Lise Vinten, Otte Ruds Gade 4,1 tv, 9000 Aalborg
2. Aalborg Vest Samråd v. formand Søren Andersen
3. Heidi og Mads Christensen, Kastetvej 93,1, 9000 Aalborg
4. Ejner Andresen, Poul Buås Vej 12, 9000 Aalborg
5. Ejner Andresen, Poul Buås Vej 12, 9000 Aalborg.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Anna Lise Vinten vedrørende bebyggelsens højde og tilpasning til omgivelserne.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Med lokalplanen ønskes en bebyggelse, der i højde og udseende styrker det centrale gadeforløb langs Kastetvej. Der tages derfor udgangspunkt i etagebebyggelserne langs Kastetvej, frem for den lavere bebyggelse i området omkring Ny Kastetvej.

2. Indsigelse fra Aalborg Vest Samråd vedrørende bebyggelsens højde, indpasning og indkigsgener fra tagterrasser.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Bebyggelsen skal ses i relation til det dominerende forløb med etageboliger langs Kastetvej. Bebyggelsens etageantal er højere end de umiddelbart omkringliggende etageejendomme, men facadehøjden ud mod Kastetvej tilpasses de eksisterende etagebebyggelser i gaden, hvilket sikrer bebyggelsens visuelle indpasning.

Grundet afstanden til de nærmeste haver, vurderes indkigsgenerne fra tagterrasserne ikke at blive væsentlige.

Eventuel jordforurening fra tidligere erhverv på grunden vil kunne håndteres efter Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven i en efterfølgende byggesag, og medfører derfor ikke en miljørapport.

3. Indsigelse fra Heidi og Mads Christensen vedrørende bebyggelsens omfang og udseende, tagterrasser, parkering og trafik.

Svar: **Ikke imødekommet.**



Med lokalplanen ønskes en bebyggelse, der i højde og udseende styrker det centrale gadeforløb langs Kastetvej. Der tages derfor udgangspunkt i etagebebyggelserne langs Kastetvej, frem for den lavere bebyggelse i området omkring Ny Kastetvej.

For etageboliger er altaner en væsentlig udendørs opholdskvalitet. Ved planlægning for nybyggeri kan disse tænkes ind som en del af arkitekturen fra starten, hvilket ikke er tilfældet for eksisterende bebyggelse. Tagterrassen vil medføre mulighed for indkig til naboejendomme, dog ikke til større udendørs opholdsarealer eller haver.

Parkeringsmulighederne på ejendommen vurderes ikke at medføre en væsentligt øget trafikbelastning af Ny Kastetvej. Eventuel erhverv i stueetagen skal have parkeringspladser på egen grund.

4. Indsigelse fra Ejner Andresen vedrørende facadebyggelinjen mod Ny Kastetvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Med lokalplanen ønskes en bebyggelse, der i højde og udseende styrker det centrale gadeforløb langs Kastetvej. Der tages derfor udgangspunkt i randbebyggelserne langs Kastetvej, frem for den lavere bebyggelse i området omkring Ny Kastetvej. Dette gælder også ved placering af facadebyggelinjen, der typisk for etageejendommene her placeres i skel mod gaden. Der er ikke behov for at ændre på vejforløbet eller planer om at anlægge cykelstier langs Ny Kastetvej.

5. Indsigelse fra Ejner Andresen vedrørende bebyggelsens højde, skygge og tilpasning til omgivelserne.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Med lokalplanen ønskes en bebyggelse, der i højde og udseende styrker det centrale gadeforløb langs Kastetvej. Der tages derfor udgangspunkt i etagebebyggelserne langs Kastetvej, frem for den lavere bebyggelse i området omkring Ny Kastetvej.

Der kan ikke forventes samme bebyggelsesprocent for grundene langs Ny Kastetvej længere mod syd, da dette område domineres af villabebyggelse.

Byggeriet vil ikke skygge for aftensolen på pladsen foran Haraldslund. Der er tale om skygge fra den eksisterende nabobebyggelse.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.042 for området ved Ny Kastetvej og Kastetvej
Forslag til Lokalplan 1-3-117 Boliger, Ny Kastetvej og Kastetvej, Vestbyen
Indsigelser i samlet PDF