



Punkt 4.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.024 og Lokalplan 3-4-104 Boliger og institution, Annebergvej, Mølholm (2. forelæggelse)

2016-053279

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 3.024 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-4-104 endeligt med nedenstående ændringer.

Administrativ bemærkning:

Der har åbnet sig en mulighed for at lave et samlet projekt for almene boliger i lokalplanområdets delområde B og C (tidligere kun område C). På den baggrund har der været dialog med boligselskabet om disponering af arealet med fokus på at forholde sig til overgangen mellem boliger og kolonihaveområde. Selve disponeringen af arealet (fordelingen mellem bebyggelse, friarealer, parkering, beplantning) fastsættes ikke konkret i lokalplanen. Lokalplanen fastsætter principperne herfor. I forhold til den illustrationsplan (eksempel på udnyttelse af området), der var med i lokalplanforslaget (bilag 3), arbejdes der på at rykke bebyggelsen længere tilbage fra skel mod syd og vest. Desuden kan der fra skel og mindst 14 meter ind på grunden fra syd og vest maksimalt bygges i to etager. Med en forventet bygningshøjde på 6,5 - 7 meter vil det betyde, at de beplantningsbælter, der etableres langs skel vil få en god virkning i forhold til eventuelle indsigtsgener. Endelig vil der ikke blive mulighed for at etablere altaner på de boliger, der ligger nærmest skel mod syd og vest til kolonihaveområdet.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at mindske muligheden for gennemgang fra boligområdet til kolonihaveområdet anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende nye stiadgange imødekommes ved at fjerne stiadgangen til lokalplanens delområde B. For at minimere risikoen for indsigt fra boligerne til kolonihaverne fjernes muligheden for at etableres altaner på de boliger, der har facade direkte mod kolonihaverne.

Lokalplanens bestemmelser:

- Til pkt. 5.2 tilføjes: "I delområde B og C må der maksimalt bygges i 2 etager fra skel mod syd og vest og mindst 14 meter ind på grunden."
- Der tilføjes et pkt. 5.6 om altaner: "For den bebyggelse, der ligger nærmest skel til kolonihaverne, må der ikke etableres altaner på de facader, der vender mod kolonihaverne."
- I pkt. 8.3 slettes: "Stiadgangen til delområde B skal kobles til vej-/opholdsarealet i delområdet og dermed skabe en forbindelse til Annebergvej".

Lokalplanens bilag:

- På Kortbilag 2 fjernes stiadgangen fra Vesterkæret til delområde B.

By- og Landskabsudvalget bemærker, at udvalget ønsker at imødekomme indsigelserne omkring indbliksgener, ved at der etableres et beplantningsbælte mod syd og vest. Samtidig udgår den foreslåede tilføjelse til §5.6 vedrørende altaner som følge af etableringen af et beplantningsbælte.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.



Mai-Britt Iversen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 22. juni 2017 (punkt 4)

Magistratens møde 7. august 2017 (punkt 2)

Byrådets møde 14. august 2017 (punkt 6).

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

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-4-104](#)

[Kommuneplantillæg 3.024](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for opførelse af en institution med aflastningsboliger samt opførelse af en etagebebyggelse med almene boliger som besluttet i boligprogrammet vedtaget i By- og



Landskabsudvalget den 26. januar 2017. Desuden fastlægges anvendelsen for det resterende område til boliger.

Kommuneplantillæggets indhold

Området er i dag placeret i kommuneplanramme 3.4.R3, HF Vesterkær mm., der er udlagt til rekreative og fritidsformål, som en del af det store kolonihaveområde. Området har dog været anvendt til forskellige erhvervsformål. Kommuneplantillægget udlægger et nyt boligområde 3.4.B2 og fastlægger den fremtidige anvendelse af området til boliger og institution. Bebyggelsesprocenten øges fra maks. 10 til maks. 75, og der gives mulighed for at opføre bebyggelse i maks. 3 etager.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i form af etageboliger samt en institution. Det eksisterende erhverv (kontor og lager) kan fortsætte i sin nuværende form som eksisterende lovlig etableret anvendelse, men tanken er, at det fremadrettet skal konverteres til boliger, så der opnås en sammenhæng i hele lokalplanområdet.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kan opføres i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Af hensyn til kolonihaverne kan de boliger, der kommer til at ligge nærmest kolonihaverne, dog maksimalt opføres i 2 etager.

Den eksisterende private fællesvej fra Annebergvej skal anvendes som fælles vejadgang for hele lokalplanområdet.

Lokalplanen skal via beplantningen sikre en sammenhæng til naboområdet have- og naturprægede hegnsbeplantninger ved, at der mod Annebergvej etableres et græsbælte, der suppleres med grupper af mellemstore træer og buske. Desuden skal der mod øst og vest samt delvis mod syd etableres et tre meter bredt beplantningsbælte mod kolonihaveområderne.

Der er i kommuneplanen planlagt en rekreativ sti i kanten af lokalplanområdets østlige skel og som forbinder Annebergstien med Annebergvej og fjordlandskabet. Der sikres areal til den rekreative sti i lokalplanen.

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 betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af det kommunale areal.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Thomas Rytter, Tambosundvej 63, 1. tv., 9220 Aalborg Øst
2. Kasper, (ingen kontaktoplysninger)
3. Tina Liv Laurvig Jespersen, Årestrupsvej 6, st. tv., 9000 Aalborg
4. Nanna Schmidt, Sømoesevej 17, 9610 Nørager
5. Frank Reberholt, Løvestikkevej 41, 9000 Aalborg
6. Camilla Okkels, Toldbodgade 31, 2. th., 9000 Aalborg
7. Christina Libergren, Islandsgade 14, 1. tv., 9000 Aalborg
8. Aase Feveile, Ågade 1, 1. th, 9000 Aalborg
9. Joan Lunøe, Rantzausgade 11, 1. th., 9000 Aalborg
10. Jess Christensen, Valdemarsgade 34, st. tv., 9000 Aalborg
11. Lucia Margheritini, Falstersgade 1, st. tv., 9000 Aalborg
12. Jeanette Bach Larsen, Skrågade 33, 1. tv., 9400 Nørresundby
13. Jens Duhn, (ingen kontaktoplysninger)
14. Kristina Elmo Kristensen, Korsgade 7, 4. th., 9000 Aalborg
15. Bettina Graff, Danmarksgade 43, 1. tv., 9000 Aalborg
16. Kirsten Johansson, Nybrogade 3, 4. tv., 9000 Aalborg



17. Maja Helene Tram, Granlien 55, 2. tv., 9000 Aalborg
18. Poul Erik Petersen, Korsgade 33, 1. tv., 9000 Aalborg
19. Lisbet Andreasen, Tordenskjoldsgade 10, 1. tv., 9000 Aalborg
20. Joan Krøll, Vestre Fjordvej 58, 3. th., 9000 Aalborg
21. Lars Schou Kristensen, Suensonsgade 13, 2. th., 9000 Aalborg
22. Helle Rønne Kristensen, Anneberghøj 3, st., 9000 Aalborg
23. Annette Fjerbæk, Herluf Trolles Gade 7, 3. th., 9000 Aalborg
24. Kenneth Jakobsen Bøye, Nørregade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
25. Dennis Andersen, (ingen kontaktoplysninger)
26. Jan Pedersen, Ved Stranden 9 A, 2. tv., 9000 Aalborg
27. Jean-Elisabeth Høegh, Vestergårdsgade 15, 9382 Tylstrup
28. Peter Juul, Nørregade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
29. Dorte, (ingen kontaktoplysninger)
30. Inger Hedeager, Grønnegangen 6, 2. tv., 9000 Aalborg
31. Lene Bremer, Knudsgade 6, 2., 9000 Aalborg
32. Sisse Christensen pva 44 haver i hhv Kolonihaveforeningerne Vesterkæret og Fjordglimt, Annebergvej 35, 2. tv., 9000 Aalborg
33. Sisse Christensen pva 44 haver i hhv Kolonihaveforeningerne Vesterkæret og Fjordglimt, Annebergvej 35, 2. tv., 9000 Aalborg
34. Stine Maria Birkeholm, Ådalsvej 16, 9210 Aalborg SØ
35. Kirsten Tønnes c/o Anni Gregersen, Rævedalsvej 51, 9230 Svenstrup
36. Mark Krebs Andersen, Langelandsgade 14, 3. tv., 9000 Aalborg
37. xx, (navne- og adressebeskyttet)

Hovedtemaerne i henvendelserne omhandler anvendelsen af området, bygningshøjderne og forskellen mellem kolonihaveområdet og lokalplanområdet, påvirkningerne af kolonihaveområdet samt stiforbindelser og adgange til kolonihaveområdet.

Henvendelserne er behandlet i vedlagte bilag "Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger – Kommuneplantillæg 3.024 og Lokalplan 3-4-104 Boliger og institution, Annebergvej".



Bilag:

Lokalplan 3-4-104 Forslag

Indsigelser i samlet pdf

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger - kommuneplantillæg 3.024 og lokalplan 3-4-104,
Boliger og institution, Annebergvej

Kommuneplantillæg 3.024