



Punkt 9.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.037 og Lokalplan 1-2-115 Boliger m.m., Engvej, Østergade, Cementvej og Kortegårdsvej, Nørresundby Midtby (med miljørapport) (2. forelæggelse)

2015-004228

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.037 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 1-2-115 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

- I rammeområde 1.2.D7 ændres den maksimale bebyggelsesprocent i Zone 1 fra maks. 108 til maks. 100.

Forslag til ændringer i lokalplan

For bedre at sikre byggeriets indpasning i området anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende højder, etager og boligtype langs Cementvej imødekommes ved at sænke bygningshøjden fra 12 til 8,5 meter og sikre at der udelukkende kan opføres tæt-lav boliger i byggefeltet langs Cementvej.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Baggrund og formål" konsekvensrettes overslag over forventet antal boliger i lokalplanområdet fra ca. 56 til ca. 50.
- I afsnittet "Lokalplanens indhold": Tekst vedr. bebyggelsens omfang og forventet antal boliger indenfor lokalplanområdet konsekvensrettes fra en bebyggelsesprocent på ca. 108 til ca. 100 og forventet ca. 50 boliger (nye og eksisterende). Tekst vedr. bebyggelsen langs Cementvej konsekvensrettes til der maks. kan opføres 2 etager. Visualiseringen, der viser volumenstudie af fremtidig bebyggelse langs Cementvej og Østergade set fra nordøst udgår. illustration, der viser princip for nedtrapning af bebyggelse langs Cementvej fra 3 til 2 etager udgår. Illustration der viser skyggediagram erstattes med en ny, hvor bebyggelsen langs Cementvej er maks. 2 etager.
- I afsnittet "Anden planlægning – Kommuneplan" konsekvensrettes antallet af forventede nye boliger samt bebyggelsesprocent.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 3.1 ændres bestemmelsen så der kun kan opføres tæt-lav boliger i byggefeltet langs Cementvej.
- I pkt. 5.1 ændres bebyggelsesprocenten fra 108 til 100 og i byggefeltet langs Cementvej ændres m² fra maks. 1100 til maks. 800.
- I pkt. 5.2 ændres bestemmelsen så der maks. kan opføres 2 etager langs Cementvej.
- I pkt. 5.3 slettes: "Top Murkrone, hvor der må opføres maks. 2 etager langs Cementvej jf. Kortbilag 2 må ikke overstige tagryggen på den eksisterende nabobebyggelse, ejendommen Cementvej 1."
- I pkt. 8.2 tilføjes: "Vendeplads med fri og uhindret adgang for lastbiler og øvrig trafik fra Kortegårdsvej skal etableres i delområde B jf. Kortbilag 2."

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 nedjusteres det maksimale etageantal fra 3 til 2 etager i hele byggefeltet langs Cementvej.
- På Kortbilag 2 fjernes markering af passage mellem byggefeltet langs Cementvej og



ejendommen Cementvej 1 uden for lokalplanområdet.

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.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegerelse

By- og Landskabsudvalget behandlede/godkendte startredegerelse i møde 13. august 2015 (punkt 10).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 24. august 2017 (punkt 6)

Magistratens møde 4. september 2017 (punkt 2)

Byrådets møde 11. september 2017 (punkt 5).

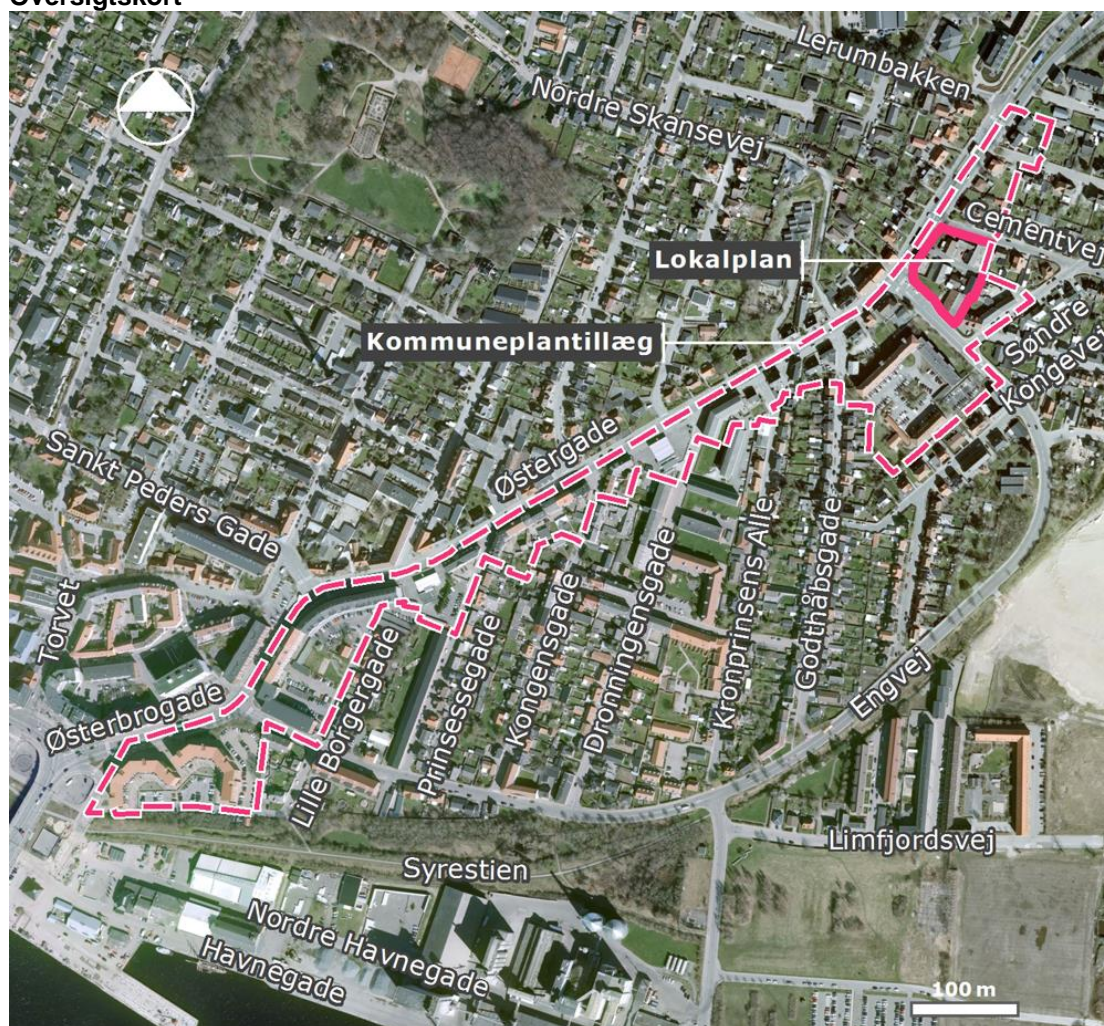
Forslagene har været offentligtjort i perioden 15. september til og med 10. november 2017.

Link til digitale planer

Lokalplan [1-2-115](#)

Kommuneplantillæg [1.037](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanen er udviklet i dialog med en privat bygherre.

Området, som ligger ved én af de kommende indfaldsveje til den nye bydel Stigsborg Havnefront, rummer i dag en spredt bebyggelse med ældre erhvervs- og boligbebyggelser, fremstår nedslidt og ønskes revitaliseret og omdannet til et nyt boligområde med mulighed for miljøvenlige byerhverv.



Intentionen er at styrke byrummet og den bymæssige karakter langs Østergade og Engvej ved, blandt andet, at give mulighed for at der kan opføres nybyggeri der i skala er tilpasset de omkringliggende etage- og villabebyggelser uden for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget vedrører rammeområde 1.2.D7 Østergade m.fl. det ændrer følgende:

- Kommuneplantillægget udpeger en ny zone – zone 1, hvor der kan opføres karrébebyggelse med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 100.

Bebyggelsesprocenten i rammeområdet er i dag reguleret i kommuneplanens Bilag K, faktiske byggemuligheder, på enkeltejendomme. Derudover gælder en bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav byggeri og maks. 50 for øvrig bebyggelse.

Ved at hæve bebyggelsesprocenten for en del af rammeområdet muliggøres det, at der kan opføres nybyggeri, som er tilpasset den eksisterende nabobebyggelse langs Engvej, Østergade og Cementvej. Dette er i øvrigt i overensstemmelse med rammens mål om at forstærke den bymæssige karakter langs Østergade som en af de primære indfaldsveje til Midtbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en karrélignende boligbebyggelse langs Engvej, Østergade og Cementvej, som omkranser et centralt gårdrum.

Derudover tillades der miljøvenlige byerhverv, som er forenelige med boliger i stueetagen langs Østergade og Engvej, som for eksempel butikslignende formål, kontorer og service mm.

Der lægges vægt på, at bebyggelsen i lokalplanområdet skal være med til at definere overgangen mellem den tætte by og villaområdet nord for lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal understøtte oplevelsen af Østergade som en bygade med sluttet randbebyggelse og styrke den visuelle karakter ved hjørnet Østergade/Engvej, som bliver én af de fremtidige indfaldsveje til den nye bydel Stigsborg Havnefront.

Der er store terrænforskelle inden for lokalplanområdet især langs Engvej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser, som skal sikre at nyt byggeri indpasses i landskabet og i forhold til den eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet langs Engvej og Cementvej.

Der kan opføres 4000 m² bebyggelse i området i 2-3 etager og bygningshøjder tilpasset nabobebyggelsen uden for lokalplanområdet langs Engvej og Cementvej. Der lægges vægt på, at bebyggelsen samlet set fremstår varieret i form af blandt andet skift i etageantal tilbagetrækninger og andre visuelle virkemidler.

Området skal vejbetjenes fra Kortegårdsvej.

Der lægges vægt på, at bebyggelsens gårdrum prioriteres til frodige grønne opholdsarealer. I de mindre solfyldte arealer i gårdrummet kan der indrettes parkeringspladser. Der er fastlagt en reduceret parkeringsnorm for området svarende til 1 p-plads pr. bolig pga. midtbyner beliggenhed, god forsyning med kollektiv trafik og placering ved hovedcykelsti.

Lokalplanområdet er støjbelastet med trafikstøj fra Engvej og Østergade, hvorfor der er særlig fokus på håndtering af trafikstøj i lokalplanen. Blandt andet stilles der i lokalplanens bestemmelser krav om overholdelse af de gældende støjgrænser samt etablering af ikke-støjbelastede fælles og private rekreative opholdsarealer.

En realisering af lokalplanens indhold forudsætter, at en del af det offentlige vejareal Kortegårdsvej nedlægges. Sideløbende med offentliggørelsen af planforslagene har der været foretaget en partshøring vedr. nedlæggelse af ovennævnte areal.



I lokalplanen kan der ikke medtages bestemmelser om etablering af en grundejerforening, da der er tale om etagebyggeri, jf. Planloven. Det er aftalt med bygherre, at der skal tinglyses en deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.

Derudover er det aftalt med bygherre, at der skal tinglyses en fælles brugsret for områdets beboere til de parkeringspladser, der etableres inden for lokalplanområdet.

Sammenhæng med anden planlægning

Langs Engvej er lokalplanens afgrænsning trukket ca. 3 meter tilbage fra vejen. Her er der reserveret areal til en fremtidig cykelsti langs Engvej som blandt andet skal betjene Stigsborg Havnefront.

Miljøvurdering af planer

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

Integrering af miljøhensyn i planen:

Den væsentligste miljøpåvirkning i planlægningen er støjpåvirkningerne fra trafikken Østergade og Engvej. Der er redegjort for disse støjpåvirkninger i både lokalplanen og miljørapporten, hvor der er en række forudsætninger der skal være opfyldt, før det kan lade sig gøre at etablere og ibrugtage boliger i området. Det er både i forhold til selve byggeriet og i forhold til bebyggelsens opholdsarealer. I forbindelse med en byggesagsbehandling for et konkret projekt, skal det dokumenteres, at de fastsatte krav og forudsætninger kan overholdes.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

Enkelte af de indsigelser og bemærkninger der er kommet i offentlighedsfasen omhandler trafikstøj fra Østergade og Engvej, der ovenfor er peget på som den væsentligste miljøpåvirkning. Der er redegjort for emnet i lokalplanen og miljørapporten, og der er fastsat en række forudsætninger, der skal opfyldes for at kunne bygge boliger på arealet.

Ud over disse emner er der kommet indsigelser og bemærkninger der omhandler bekymringer og forhold, der ikke reguleres i lokalplanen. Det omhandler særligt trafikbelastning og parkering i nærområdet, hvor der er en bekymring for, at presset på det omgivende vejnet og parkeringsmuligheder bliver forstærket, hvis det nye byggeri realiseres. I behandlingen af indsigelserne har kommunen forholdt sig til disse emner også.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Der er ikke fremsat alternativer til planen ud over 0-alternativet.

Ved 0-alternativet kan den eksisterende anvendelse til boliger og erhverv fortsætte som i dag og der kan ikke opføres en sammenhængende randbebyggelse i op til 3 etager mod Østergade og Engvej inden for lokalplanområdet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

De væsentlige miljøpåvirkninger vil blive behandlet i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling for et byggeri i området. Lokalplanens bestemmelser danner grundlag for de krav der stilles i byggesagsbehandlingen. Herunder at der foreligger den tilstrækkelige dokumentation for eksempelvis støjpåvirkning.

Økonomi

Kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af en del af det nedlagte offentlige vejareal Kortegårdsvej.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Ann Juulsgaard Sørensen, Østergade 73, 9400 Nørresundby
2. Marie N.K. Guldberg Nielsen, Østergade 82, 9400 Nørresundby
3. Else og Villi Tuure, Cementvej 2, 9400 Nørresundby
4. Frank Rasmussen, Østergade 76, 9400 Nørresundby



5. Pernille og Martin Lauersen, Østergade 86, 9400 Nørresundby
6. Lisbeth, Morten og Niels Erik Hosbond, Cementvej 1, 9400 Nørresundby
7. Ejeren af Søndre Kongevej 12, 9400 Nørresundby
8. Morten Lindsgaard, Cementvej 3, 9400 Nørresundby
9. Anette Valentin, Østergade 74B, 9400 Nørresundby
10. Randi Christensen, Cementvej 8, 9400 Nørresundby

Hovedtemaerne i henvendelserne omhandler bygningshøjder, bebyggelsesstruktur, trafikale forhold og trafikstøj.

Henvendelserne er behandlet i vedlagte bilag ” Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger – Kommuneplantillæg 1.037 og lokalplan 1-2-115, Boliger m.m., Engvej, Østergade, Cementvej og Kortegårdsvej, Nørresundby Midtby”



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.037 for et område ved Østergade i Nørresundby

Forslag til Lokalplan 1-2-115 Boliger mm, Engvej, Østergade, Cementvej og Kortegårdsvej, Nørresundby Midtby (med miljørapport)

Indsigelser i samlet PDF

Besvarelse af indsigelser vedr. lokalplan 1-2-115