



Punkt 13.

Godkendelse af Lokalplan 4-10-103 Ny Sognegård, Sønder Tranders, Landområde Øst (2. forelæggelse)

2016-023743

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 4-10-103 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.1 tilføjes: Byggefeltets afstand mod vejskel til Gulnarevej skal være minimum 6 meter i den østlige ende og 3 meter i den vestlige ende.

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

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 22. juni 2017 (punkt 7)

Magistratens møde 7. august 2017.

Byrådets møde 14. august 2017 (punkt 8).

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

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-10-103](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at opføre en sognegård placeret i tæt tilknytning til kirken i Sønder Tranders.

Sognegården skal primært understøtte kirkens funktioner, men er samtidig tænkt som et naturligt samlingssted for borgerne i Sønder Tranders. Det er hensigten, at såvel selve bygningen som områdets friarealer kan anvendes som daglig ramme om fælles sociale og kulturelle aktiviteter i lokalsamfundet.

Lokalplanens indhold

Projektet for sognegården har sit hovedafsæt i de landskabelige forhold på stedet og det tætte naboskab til Sønder Tranders Kirke og landsbyen. Sognegården er således formgivet og disponeret, så det på én og samme tid har sit eget enkle unikke udtryk, men uden at fylde unødigt og 'stjæle' opmærksomhed fra kirken.

Vejadgang skal ske ved etablering af en ny overkørsel til Alfred Nobels Vej. Der gives desuden mulighed for en eventuel sekundær vejadgang fra Sønder Tranders Bygade.

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen giver bonusvirkning.



Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Svend Erik Holm & Ellen Rasmussen, Gulnarevej 4, Sønder Tranders
2. Anne Birk Frederiksen og Martin Thaarup Gulnarevej 10 Sønder Tranders

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Svend Erik Holm og Ellen Rasmussen

Bekymring for gavlen mod vest virker for stor og dominerende.

Svar: Taget til efterretning. Det er vurderet at bygningens tilbagetrukne placering på grunden gør at den ikke virker så dominerende. Desuden er der tale om en afrundet form og ikke en lodret gavl.

Bekymring for, at bygningen placeres for tæt på eksisterende boliger.

Svar: Delvis imødekommet. Vurderingen er, at bygningens placering ikke vil give anledning til hverken skygge- eller indbliksgener. Desuden vil den kommende beplantning langs Gulnarevej udgøre en visuel barriere. Lokalplanens bestemmelser tilføjes en minimumsafstand til vejskel på hhv. 6 meter i øst og 3 meter i vest.

Ønske om at lukke for vejadgang fra Sønder Tranders Bygade pga. stor trafikbelastning og dårlig sigtbarhed. I stedet foreslås adgang fra Alfred Nobels Vej. Desuden at sti fra kirken udføres som chikane.

Svar: Delvis imødekommet. Vejadgangen skal som udgangspunkt ske fra Alfred Nobels Vej. Planen giver desuden mulighed for vejadgang fra Sønder Tranders Bygade. I forbindelse med det konkrete projekt vil trafiksikkerhedsmæssige aspekter blive nærmere vurderet, så sikkerhed, oversigtsforhold, kørekurver ifm. sving, niveauforskelle og logistik mellem kirke og sognegård tilgodeses.

Ønske om bedre styr på regnvandet på vejen da der er problemer med glat føre og isdannelse om vinteren.

Svar: Delvis imødekommet. Aalborg Kloak A/S har projekteret, dimensioneret og påbegyndt anlægsarbejdet af kloaksystemet i Sønder Tranders. På den baggrund forventer Aalborg Kloak A/S at området tilslutter både spildevand og overfladevand. Ansvar for glatførebekæmpelse ligger hos den enkelte grundejer og Aalborg Kommune jf. gældende regler og praksis.

Tilfredshed med mere beplantning og grønt på grunden samt flere parkeringspladser.

Svar: Taget til efterretning.

2. Indsigelse fra Anne Birk Frederiksen og Martin Thaarup Gulnarevej 10 Sønder Tranders

Det kan ikke forventes, at taget overholder kravene til brandsikkerhed af tagbeklædning. Dette medfører, at bygningen skal placeres min. 10 meter fra vej, jvf. Bygningsreglementet kapitel 5 samt "Eksempelsamling for brandsikring af byggeri". Som et minimum må det kræves, at bygningens højde overholder afstandskravene til nabo.

Svar: Taget til efterretning.

Det forventes ikke at der skal stilles særlige krav til afstand til nabo af hensyn til brandtekniske forhold.

Grønne tage er normalt godkendt på baggrund af et prøvningsresultat fra et anerkendt prøvningsinstitut – der er på nuværende tidspunkt kendskab til, at flere producenter/leverandører af grønne tage har opnået en godkendelse, som opfylder kravet til brandklasse for tagdækning klasse BROOF(t2) [klasse T tagdækning]. Den endelige vurdering vil finde sted i forbindelse med behandlingen af den konkrete byggesag.



Bekymring for indbliksgener – især i forbindelse med færdsel på tag.

Svar: Delvis imødekommet.

Vurderingen er, at hverken bygningens placering eller tagets udformning vil give anledning til indbliksgener. Den kommende beplantning langs Gulnarevej vil desuden udgøre en visuel barriere. Lokalplanens bestemmelser tilføjes en minimumsafstand til vejskel på hhv. 6 meter i øst og 3 meter i vest. Eventuelt vil hegnet på taget kunne flyttes længere mod øst.

Bekymring for støjgener i forbindelse med koncerter og lignende.

Svar: Delvis imødekommet.

Det vil være de kommende brugeres ansvar at overholde Miljølovens bestemmelser om støj.

Ønske om at lokalplanen fastlægger niveauplanet hvorfra bygningens højde måles.

Svar: Delvis imødekommet.

Niveauplanet fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det konkrete projekt. I den forbindelse vil der blive foretaget en partshøring.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 4-10-103 Sognegård, Sønder Tranders, Landområde Øst i offentlig høring

Indsigelser i samlet PDF