



Punkt 10.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.025 og Lokalplan 6-3-107, Boliger, Carl Nielsens Vej, Frejlev (2. forelæggelse)

2017-032616

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 6.025 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 6-3-107 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at præcisere byggemulighederne i delområde B anbefaler By- og Landskabsforvaltningen følgende tilføjelser til lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.1 ændres teksten under Delområde B til: "Bebyggelsesprocent maks. 50. Det svarer til en byggeret på 11.425 m², som fordeles med 2.700 m² i de tre vestlige byggefelter og 3.325 m² i det østligste byggefelt. En byggeret der ikke udnyttes fuldt ud i ét byggefelt kan i begrænset omfang overføres til andre byggefelter i delområde B"
- I pkt. 5.3 tilføjes for delområde B: "Al bebyggelse inden for delområde B skal opføres inden for de fire byggefelter"

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 9. november 2017 (punkt 3)

Magistratens møde 20. november 2017 (punkt 5)

Byrådets møde 27. november 2017 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 1. december 2017 til og med 26. januar 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-3-107](#)

[Kommuneplantillæg 6.025](#)

Oversigtskort



Formål, baggrund og fakta



Formålet med planerne er at give mulighed for etablering af den sidste del af boligområdet øst for Griegsvej. Planerne giver mulighed for boligbebyggelse i form af parcelhuse i den nordlige del af området og etageboliger i den sydlige del af området op mod Nibevej.

Fakta – planerne giver mulighed for:

64 parcelhusgrunde i den nordlige del af området.

Ca. 80 etageboliger i to etager i den sydlige del af arealet.

Planerne bygger på de eksisterende strukturer, der har været tænkt fra 1. etape. Stamvejen Griegsvej som fordelingsvej, boligveje herfra samt interne stier til de bløde trafikanter som sikker skolevej mv.

Kommuneplantillæggets indhold

Den eksisterende kommuneplanramme 6.3.B7 for boligområdet vest for skolen udvides til også at omfatte det område, som lokalplan 6-3-107 omfatter. Kommuneplanrammen giver mulighed for parcelhusbebyggelse, og længst syd på ved Nibevej er der mulighed for etagebebyggelse i 2 etager. Som en konsekvens af at boligområdet udvides, ændres retningslinje 2.1.1 Egentlig Byudvikling og byformål, så den udvides med det samme areal. Tilsvarende udgår arealet af retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boligbebyggelse i området mellem Griegsvej og Frejlev skole, som det har været intentionen i den overordnede planlægning og med etableringen af Griegsvej i 2013.

I den nordlige del af området gives der mulighed for åben-lav bebyggelse med i alt 64 grunde. I områdets sydlige del op mod Nibevej gives mulighed for etagebebyggelse i 2 etager.

Udstykningens struktur og principper lægger sig op ad det eksisterende område ved Griegsvej mod nord, så der tegner sig en samlet struktur og sammenhæng i området. Der er fokus på at sikre en åbenhed i området, hvor der arbejdes med udsigtslinjer og grønne kiler mellem byen og fjorden/engene.

De grønne kiler etableres i varierende bredde, hvilket åbner mulighed for varierede fri- og opholdsarealer. Særligt den grønne kile i områdets østlige afgrænsning op mod skolen vil få en central funktion, med stiforbindelse fra Nibevej og videre til boligområder, skole og fritidsaktiviteter. Ved Nibevej og ankomsten til området bliver der et større fri- og opholdsareal, som ligger med let adgang fra både parcelhuse, etageboliger og stiforbindelser. Dette areal omfatter blandt andet den gamle frugthave fra den oprindelige gård på stedet – en frugthave, der skal bevares i forbindelse med realisering af projektet.

Der er endvidere lagt vægt på at sikre sammenhæng og forbindelse i de interne stier mellem lokalplanområdet og naboområderne – ikke mindst skole- og fritidsområdet omkring Frejlev skole.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Carl Niensens Vej som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området iflg. lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. LE34, på vegne af bygherre John Bo Nielsen, Projekt Gruppen A/S
2. Lene og Kjeld Larsen, Griegsvej 116, 9200 Aalborg SV
3. Grundejerforeningen Griegsvej



4. Frejlev Samråd v/Ruth Christensen
5. John Bo Nielsen, Projekt Gruppen A/S

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1a. Bemærkning fra LE34 vedrørende beskrivelse af byggeretter

Der ønskes bedre mulighed for at håndtere forskellige størrelser af ejendomme (forskellige projekter) inden for delområde B – f.eks. udstykning i sokkelparceller. Bebyggelsesprocenten på 50 for delområde B fastholdes, men ønskes fordelt på konkrete byggeretter i de fire byggefelt, der er i delområde B. En bebyggelsesprocent på 50 svarer til en byggeret på 11.425 m². Denne fordeles med 2.700 m² i hver af de tre vestligste byggefelt, mens det østligste, der er lidt større, får en byggeret på 3.325 m². En byggeret, der ikke udnyttes i ét byggefelt kan i begrænset omfang overføres til andre byggefelt i delområde B. Alt byggeri skal opføres inden for byggefeltene. Det forslås endvidere, at det i lokalplanens punkt 4.1 tilføjes, at der kan ske udstykning i sokkelparceller.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Lokalplanens punkt 5.1 vedr. bebyggelsesprocent suppleres med fordeling af byggeretter inden for de fire byggefelt i delområde B. Den samlede bebyggelsesprocent inden for delområde B fastholdes uændret til 50. Der ændres ikke på lokalplanens punkt 4.1 vedr. udstykning, da det med eksisterende bestemmelse allerede er muligt at udstykke til f.eks. sokkelparceller.

1b. Bemærkning fra LE34 vedrørende altaner på etageboliger

Der ønskes mulighed for at altaner må rage ud over byggefeltene i delområde B, så fremtidige bygningers facader kan placeres langs byggefeltenes afgrænsning. Det giver mulighed for at skabe mere plads mellem bebyggelserne inden for byggefeltene.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det fastholdes, at al bebyggelse incl. altaner skal placeres inden for byggefeltet. Det sikrer åbenheden i bebyggelsen og de grønne kiler mellem byggefeltene, hvilket er et gennemgående element i planen.

2a. Bemærkning fra Lene og Kjeld Nielsen vedrørende områdets udnyttelse

Mener generelt der er tale om en meget offensiv lokalplan med færre og mindre grønne kiler end tidligere etaper samt mindre grunde. Områdets kvalitet har netop været større grunde og mange fine grønne kiler, der sikrer luft mellem bebyggelserne og fine kig mod fjorden og landskabet. Det frygter vi går tabt med grundstørrelser ned til 700 m² mod 800 m² i tidligere planer. 135 nye boligenheder er mange.

Det store fællesområde vest for boldbanen mener de ikke er egnet til fællesområde for hele Griegsvej området. Der har været store udfordringer med regnvand på arealet og videre ned på vores grunde, hvorfor det har været nødvendigt med diverse tiltag. Meget usikre på om det er tilstrækkeligt, hvilket vil betyde at området ikke kan fungere som fællesareal for hele området. Der bør således tænkes flere store fællesområder ind i området ved Carl Niensens Vej.

På grund af det kraftige niveaufald henstiller de til, at det ikke bliver muligt at bygge i halvanden plan i op til 8,5 meter. Det vil give gener i form af skygge og indkig. Derfor ønskes også at den grønne kile mellem Griegsvej 108-116 og grundene mod syd øges. Er desuden bange for gener fra stærkt lys fra billygter på stikvejene mod syd og ved parkering ved de nærmeste huse. Henstiller til at grundenes placering revurderes for at undgå dette.

Mener ikke etagebyggeriet passer ind i området. Der er stor risiko for skyggepåvirkning fra de høje bygninger, som ligger på det højeste punkt i lokalplanområdet. Endvidere vil etagebyggeriet tage det flotte kig mod Limfjorden fra Nibevej.



Det henstilles til at der sikres udviklingsmuligheder for skole og fritidsanlæg i tilknytning til de nuværende faciliteter. Det er store aktiver for byen og kan derfor have behov for et større areal.

Håber at man vælger en strategi med at byggemodne mindre udstykninger ad gangen (i stedet for hele området), så der ikke kommer et område med mange ubebyggede grunde, som er triste at se på.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Overordnet set bygger lokalplanen for Carl Niensens Vej på de samme principper som de foregående lokalplaner på Griegsvej. De gennemgående grønne kiler særligt i nord-sydgående retning men også i øst-vestlig retning er vigtige her – både som grønne kiler, udsigtskiler, opholdsarealer og som korridorer for det interne stinet i hele området, der skal sikre en sammenhæng til skole- og fritidsområdet og byen. Når veje og stier i området er etableret vil det således være muligt at bevæge sig ad interne stier til skole og til den kommende krydsning af Nibevej. Grundstørrelserne i området varierer mellem ca. 750 m² og 1.200 m², så der er en stor variation.

Et af de gennemgående principper i hele området er det store fællesareal centralt i udstykningen. Et fællesareal til glæde for alle husstandene, hvor de særlige funktioner kan placeres. Her ud over skulle de lokale fællesarealer være i de grønne kiler rundt omkring i udstykningen. I lokalplanen for Carl Niensens Vej er der ud over de muligheder kilerne giver et større fællesareal i form af den gamle frugthave mod sydøst, som kommer til at ligge som et centralt sted ved ankomst til området som blød trafikant.

I forhold til etageboligerne mod Nibevej holdes de i to etager med en maksimal højde på 9,5 meter for at minimere de eventuelle indsigts- og skyggegener, der kunne opstå mellem etagebebyggelsen og parcelhusene. Der vil være minimum 19 meter fra den nærmeste facade på etagebebyggelsen til skel ved parcelhusene – ni meter vejareal og ti meter beplantningsbælte. Det vil minimere risikoen for de nævnte gener. Etagebebyggelsen skal placeres inden for de fire angivne byggefelter, som er planlagt ud fra blandt andet at fastholde områdets struktur med de langstrakte grønne kiler. Udsigten mod Limfjorden sikres på den måde, men vil selvfølgelig ikke være som i dag, hvor der er landbrugsareal.

Bebyggelse i området til parcelhuse svarer til byggemulighederne i den øvrige del af Griegsvej og mange parcelhusområder i øvrigt. I de dele af området hvor der er store terrænspring opfordres til at bygge i forskudte plan eller i såkaldte parterreplan. Som angivet i lokalplanen er parterreplan et stueplan og et udnyttet kælderplan til den side, hvor terrænet er lavest. Ved sådanne byggerier er fastsat en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter, for at minimere indsigts- og skyggegener. Eventuelle andre gener som f.eks. billys er vanskelige at planlægge sig ud af. Så længe området er meget åbent kan der være gener, men når det er bebygget og hække/træer vokser op, vil risikoen for gener være meget begrænset.

Der var tidligere afsat et areal til skoleudvidelse, hvilket var angivet i blandt andet den tidligere kommuneplanramme. I forbindelse med den nuværende planlægning er det undersøgt nærmere og Skoleforvaltningen har vurderet det fremtidige behov. På den baggrund er det reserverede areal taget ud og indgår derfor i disponeringen af området til boligbebyggelse.

Udbygningstakten i området er op til bygherre – det er ikke et kommunalt anliggende. Men det der typisk sker – og er sket i området ved Griegsvej – er at byggemodningen deles op i mindre etaper.

2b. Bemærkning fra Lene og Kjeld Nielsen vedrørende afledning af regnvand

Stikvejen med Griegsvej 108-132 som ligger lige nord for den nye udstykning har været meget plaget af oversvømmelser. Der er nu etableret regnvandsbassin, som vi håber kan afhjælpe de største problemer. Vi mener dog, at det også er nødvendigt at etablere mindre volde eller lignende, som kan forsinke regnvand, som ved kraftigt regnvejr strømmer ned af bakken fra syd mod vores huse, haver og vejen. Vi kan frygte det bliver værre, når det nye område bebygges og mere areal får fast belægning. Mener ikke det nye regnvandsbassin ved Ny Nibevej har vist sig tilstrækkeligt. Kommunen er derfor nødt til at tænke flere løsninger ind i forhold til overfladevand/regnvandshåndtering, så de lavest liggende grunde ikke gentagne gange risikerer oversvømmelser og glæden ved at bo her ødelægges.

Svar: **Taget til efterretning.**



Det er korrekt, at der har været store problemer med overfladevandet i området, hvilket i særdeleshed har givet store gener på den nævnte stikvej. En af udfordringerne har været dræningen i forbindelse med den nye boldbane. Problemet i forhold til boldbanerne skulle være løst. I forhold til udviklingen af hele boligområdet er byherre opmærksom på problematikken og arbejder på at sikre, at det er i orden – der er blandt andet arbejdet meget med dræning.

I forhold til regnvandshåndteringen er der arbejdet med én samlet løsning for hele området. Regnvandsbassinet på arealerne mod Ny Nibevej skal således fremadrettet håndtere vandet fra hele området. Det burde således ikke være nødvendigt med supplerende lokale løsninger inde i udstykningen. Men der vil være opmærksomhed på at der etableres tilstrækkelige løsninger, så der ikke opstår problemer for de enkelte grundejere.

2c. Bemærkning fra Lene og Kjeld Nielsen vedrørende adgangsforhold

Det bør tænkes ind i lokalplanen, at der som en del af byggemodningen skal etableres fortov samt belysning ved hovedvejen Griegsvej op mod Nibevej for at sikre trygge forhold for gående. Det er blandt andet denne vej vi og vores børn skal gå, når vi skal op til bussen på Nibevej. Særligt ved aftentide føles det at være med livet på spil at gå her. Det er mørkt, bilerne kører 60 km/t og man må gå i rabatten. Det er ikke foreneligt med det familievenlige koncept, som områdets bebyggelse lægger op til.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Hele strukturen i området bygger på, at det ikke skal være nødvendigt at komme ud på stamvejen Griegsvej som blød trafikant. Det er meningen, at man ad det interne stinet skal kunne nå sikkert til skole, fritidsaktiviteter, bussen og byen. Det fungerer selvfølgelig først 100 % når området er udbygget og stierne er etableret.

Siden udbygningen af Griegsvej-området startede, har det været et af de gennemgående principper, at der var en adskillelse af de bløde og de hårde trafikanter.

2d. Bemærkning fra Lene og Kjeld Nielsen vedrørende en gammel brønd

Op mod den sydøstlige del af Griegsvej 116 er placeret en gammel brønd. Den har en højde på ca. 1 meter. Den er meget uskøn at kigge på, men endnu værre giver den ind i mellem ubehagelige og meget generende lugtgener af kloak. Henstiller til at brønden nedlægges og fjernes.

Svar: **Taget til efterretning.**

Brønden er placeret i den grønne kile i forbindelse med den afskærende spildevandsledning, der løber i gennem området ved Griegsvej. Henvendelsen gives videre til Kloak, så der kan sættes driftsfolk på opgaven, hvis der er et problem.

3a. Bemærkning fra Grundejerforeningen Griegsvej vedrørende etablering af fortov og lys langs stamvejen Griegsvej

Etablering af et fortov langs østsiden af stamvejen Griegsvej vil sikre en sikker skolevej for de børn, der kommer til at bo på Carl Nielsens Vej. Det vil sikre, at områdets børn kan komme i skole ad fast underlag. Ved at føre fortovet ned til den næste stikvej (nr. 108-132) vil også børnene her kunne komme til skole ad fast underlag. Det har de ikke mulighed for på nuværende tidspunkt, uden at skulle direkte ud på stamvejen uden lys. Etablering af lys på stamvejen fra Nibevej i syd til 90 graders svinget mod nord vil være at foretrække.

Med etableringen af Griegsvej er der opstået en ny gå- og motionsrute i Frejlev. Griegsvej benyttes af mange forskellige borgere fra tidlig morgen til sen aften. For at tilgodese de bløde trafikanter, vil etablering af et fortov med belysning øge trafikikkerheden på stamvejen.



Svar: **Ikke imødekommet.**

Hele strukturen i området bygger på, at det ikke skal være nødvendigt at komme ud på stamvejen Griegsvej som blød trafikant. Det er meningen, at man ad det interne stinet skal kunne nå sikkert til skole, fritidsaktiviteter, bussen og byen. Det fungerer selvfølgelig først 100 % når området er udbygget og stierne er etableret.

Siden udbygningen af Griegsvej-området startede, har det været et af de gennemgående principper, at der var en adskillelse af de bløde og de hårde trafikanter.

3b. Bemærkning fra Grundejerforeningen Griegsvej vedrørende etablering af lys langs Nibevej

Lokalplanens interne stier løser ikke det nuværende problem med manglende lys på Nibevej fra Frejlev Skolevej til indkørslen til Griegsvej. Lys langs Nibevej vil ikke kun være til gavn for gående/løbende/cyklister fra Griegsvej, men også for børn fra St. Restrup, som pt. har en skolevej uden lys

Svar: **Ikke imødekommet.**

Hele strukturen i området bygger på, at det ikke skal være nødvendigt at komme ud på stamvejen Griegsvej og cykelstien på Nibevej som blød trafikant. Det er meningen, at man ad det interne stinet skal kunne nå sikkert til skole, fritidsaktiviteter, bussen og byen. Det fungerer selvfølgelig først 100 % når området er udbygget og stierne er etableret, hvor der vil være adgang fra områdets sydvestlige hjørne ad en sti med fast belægning og belysning.

4. Bemærkning fra Frejlev Samråd vedrørende grønne kiler, udsigtslinjer og etageantal

Samrådet synes det er positivt, at der bliver mulighed for at bygge lejligheder, da det mangler i Frejlev.

Samrådet synes det er godt at der er taget højde for udsigtslinjer og grønne kiler fra Nibevej til Ny Nibevej, så det virker som en åben og lys bebyggelse. Det gør det også nemmere at bevæge sig fra de forskellige områder på Carl Niensens Vej og Griegsvej uden at skulle ud på trafikerede veje, og dermed medvirke til at sikre en sikker skolevej.

Samrådet synes det er positivt, at den nuværende æblehave skal bevares, så der er en sammenhæng mellem det nye og gamle Frejlev.

Samrådet er orienteret om Projektgruppens ønske om at bygge i tre etager i det østligste byggefelt i delområde B. I Samrådet er der stort flertal for at dette er ok, under forudsætning af at Projektgruppen i god tid informerer primært nabogrundene umiddelbart mod nord om eventuelle gener (bl.a. indkig i haverne fra 3. sal), så grundejerne ikke efterfølgende kan anfægte etagebyggeriet.

Svar: **Taget til efterretning.**

5. Bemærkning fra Projekt Gruppen A/S vedrørende etageantal

I forlængelse af løbende dialog med Frejlev Samråd og mange af byens borgere fremsendes forslag om at der i det østligste byggefelt til etagebebyggelse bliver mulighed for at bygge i tre etager i stedet for to etager. Bebyggelsesprocenten i delområde B fastholdes på 50 som forudsat i lokalplanen.

Begrundelsen er, at terrænet falder ca. 2,5 meter mod øst i det østligste byggefelt i forhold til de tre øvrige byggefelter til etageboliger. Det østligste byggefelt er desuden der man møder byens øvrige bebyggelse og terrænstigningen (bakken) mod syd. Den ekstra etage underbygger mødet med byen og bakken.

Med de tre etager i det østligste byggefelt vil bebyggelsen ikke ændre karakter i forhold til bebyggelserne i de tre øvrige byggefelter, som alle bygger på princippet med gårdhaver.



I de kommende købskontrakter for parcelhusgrundene mod nord, vil der blive vedlagt terrænsnit, så der er fuld bevidsthed for køberne om afstande og synsvinkler til lejeboligerne. Desuden etableres beplantningsbælte mellem etageboliger og parcelhusgrunde for at hindre eventuelle indsigtsgener.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene for området var der en politisk drøftelse af etageantallet for de etageboliger, der kan etableres i lokalplanens delområde B. I første omgang var det planlagt at det skulle være muligt at bygge etageboliger i tre etager, men på baggrund af en politisk drøftelse endte det maksimale etageantal at være to etager. Dette fastholdes.

Baggrunden er dels etageboligernes placering syd for og højere i landskabet end parcelhusgrundene. Selv om afstanden mellem etageboliger og parcelhuse er relativt stor og der er krav om beplantningsbælte imellem dem, er det vigtigt at minimere risikoen for indsigts og skyggepåvirkninger. Dels at reducere bebyggelsens påvirkning af landskabet, hvor en bebyggelse i tre etager vil virke mere markant og synlig, ligesom overgangen mellem byen og det åbne land vil være mere voldsom.



Bilag:

Tillæg - 6.025 til politisk behandling

Bilag - LP 6-3-107 - Samlet pdf af indsigelser

Lokalplan 6-3-107 Forslag til offentlig høring