



Punkt 15.

Godkendelse af Lokalplan 7-1-107 Boliger, Sønderhaven, Klarup (2. forelæggelse)

2015-055042

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- At de indkomne indsigelser og bemærkninger til planforslaget behandles som indstillet i notatet.
- "Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger til forslag til lokalplan 7-1-107".
- Lokalplan 7-1-107 endeligt med nedenstående mindre tilføjelse.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Administrativ bemærkning:

Der foreslås indarbejdet et 8-10 meter bred beplantningsbælte (vildtkorridor) imellem Kærhavegårdvej-/Kærhavebakken-udstykningserne og det nye boligområde Sønderhaven. Som konsekvens af forslaget er udstykningen parallelforskuet mod syd og reduceret med 3 grunde i den sydlige del. Der er vedhæftet en tilrettet illustrationsskitse, der synliggør forslaget.

Lokalplanens afsnit 7.2 foreslås dermed også tilrettet så "7.2 beplantningsbælte langs Sønderkæret" ændres til "7.2 Beplantningsbælter" og følgende tilføjes i bestemmelsen: "*Der udlægges endvidere et 8-10 m bredt beplantningsbælte (vildtkorridor) mod de eksisterende boliger i Kærhavegårdvej-/Kærhavebakken-udstykningserne som vist på bilag 2. Bæltet skal fremtræde som et naturpræget landskabsrum med lave buske og lavt plejeniveau. Der må ikke etableres højt voksende træer i bæltet.*"

Forslag til ændringer i lokalplan

Følgende tilføjes under punkt 11.1 i lokalplanen: "Det anbefales, at de nye boliger i delområde B optages som medlemmer af den eksisterende grundejerforening for Kærhavegårdvej-udstykningserne".

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.

Per Clausen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 20. september 2017 (punkt 7)

Her fremgik følgende:

Sagen blev behandlet og udsat i udvalgets møde den 24. august 2017 (punkt 10) og genoptaget med følgende bemærkning:

"Administrativ bemærkning:

Udstykningsplanen for det nye boligområde Sønderhaven er i lokalplanen justeret ved, at der er indarbejdet 2 nye større centralt beliggende fælles opholdsarealer i planen. Boligudstykningsplanen Sønderhaven rummer herefter mulighed for ca. 119 nye boliger. Sammen med muligheden for 20 nye boliger i færdiggørelsen af Kærhavegårdvej-udstykningsplanen betyder det, at lokalplanen i alt kan rumme ca. 139 nye boliger."

Magistratens møde 2. oktober 2017 (punkt 19)

Byrådets møde 9. oktober 2017 (punkt 18).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 13. oktober til og med 8. december 2017.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-107](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at give mulighed for etablering af et nyt boligområde i den syd-vestlige del af Klarup. Det særlige terræn og indretningen af et forgrenet net af forskellige typer af fælles opholdsarealer skal lægge op til fællesskab og give området en særlig lokal identitet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af ca. 139 parcelhuse. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B og C, hvor delområde A er det nye boligområde "Sønderhaven" på den sidste del af morænebakken i Klarup vest, og delområde B er færdiggørelse af det eksisterende boligområde ved Kærhavegårdvej. Delområde C er naturområde og fælles grønt opholdsareal langs Klarup Banesti.

Området er disponeret med henblik på at understøtte de eksisterende terrænformer i området, herunder morænebakkens møde med det lavtliggende landskab i kilen mod Romdrup i øst, samt at aktivere de udsigtsmæssige kvaliteter og kontakten til landskabet til gavn for flest mulige.

I lokalplanen er der lagt særlig vægt på at skabe en ny type parcelhuskvarter med ekstra fokus på rum for fællesskab. Det betyder, at der i planen er tilrettelagt et net af forskellige typer opholdsarealer med afsæt i de landskabelige forudsætninger og møntet på forskellige mål- og aldersgrupper. Mere specifikt opereres der i planen med 4 typer af fælles opholdsarealer og landskabsrum:



- Lokale opholdsrum for vejen/boliggruppen, hvor små intime fællesarealer til nærområdet placeres for enden af den enkelte boligvej.
- Parkprægede landskabsrum og urbane grønne forbindelser placeret i tilknytning til stamvejen som områdets 'forhave' og det daglige mødested på tværs i kvarteret.
- Naturpræget landskabsrum ud mod Banestien, der indrettes med naturprægede aktivitetsmuligheder og et netværk af stier samt forskellige løsninger for håndtering af regnvand, herunder naturtilpassede bassiner, grøfter, regnbede o.lign. for hele den vestlige del af Klarup.

Det særlige landskab betyder også, at der i planen er stillet særlige krav vedrørende terrænregulering og tilpasning af ny bebyggelse til landskabet. Ny bebyggelse skal tilpasses det naturlige terræn, og i overgangen mellem den bebyggede del af området og det fælles opholdsareal mod Klarup Banesti er det intentionen at skabe en ny synlig landskabskant, der på en naturtro måde markerer morænebakken afslutning.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærhavegårdvej og fra Sønderkæret til det nye område Sønderhaven.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planen godkendte By- og Landskabsudvalget Sønderhaven som nyt vejnavn.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af Sønderkærets udvidelse frem til tilslutningen til den nye vej Sønderhaven samt etablering af en sideudvidelse af krydset Sønderkæret/Klarupvej, så der kan etableres et prioriteret kryds med et venstresvingsspør mod Sønderkæret.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejeren/ejerne, jf. bilag.

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. Normann P. Nielsen, Kærhavegårdvej 145, 9270 Klarup
2. Hans Buus, Kærhavegårdvej 127, 9270 Klarup
3. Martin Christian Pedersen, Kærhavegårdvej 147, 9270 Klarup
4. Bjarke S. Rasmussen, H.C. Andersens Vej 20, 1 th, 9000 Aalborg
5. Anni Marie Nielsen, Kærhavegårdsvej 87, 9270 Klarup
6. Simon Mark Levy, Sønderkæret 27, 9270 Klarup
7. Dorte Damgaard Ebeling, Kærhavegårdvej 151, 9270 Klarup
8. Per Bech og Helene Lund Therkelsen, Kærhavegårdvej 125, 9270 Klarup
9. Jens Christian Larsen og Olena Larsen, Kærhavebakken 66, 9270 Klarup
10. Kennet Hougaard Jensen, Skodsborgvej 100, 9270 Klarup
11. Jakob Kroman Bjørn, Kærhavegårdvej 158, 9270 Klarup
12. Advokatfirmaet Hjulmand og Kaptain (pva Borgerbevægelsen Klarup), Østre Havnegade 12, 9000 Aalborg
13. Anita Lodberg (pva Grundejerforeningen Kærhavegård), Kærhavegårdvej 9, 9270 Klarup
14. Michael Qureshi, Kærhavegårdvej 149, 9270 Klarup
15. Iben Andersen og Jan Nielsen, Kærhavegårdvej 85, 9270 Klarup



16. Aase Thrysøe, Sønderkæret 26, 9270 Klarup
17. Grundejerforeningen Kærhavebakken, Klarup v/ Hans-Christian Lauritzen, Kærhavebakken 13, 9270 Klarup
18. Marius Christensen, Decembervej 42, 9270 Klarup
19. Pernille Vinter, Kærhavegårdvej 2, 9270 Klarup
20. Leif Madsen, Sønderkæret 25, 9270 Klarup
21. Jacob Larsen, Kærhavegårdvej 129, 9270 Klarup
22. Claus Kristiansen, Kærhavebakken 62, 9270 Klarup
23. Pia Nielsen og Kim Nielsen, Kærhavebakken 64, 9270 Klarup
24. Casper Karup Kibsdal, Kærhavegårdvej 143, 9270 Klarup
25. Christian Nielsen, Kærhavegårdvej 208, 9270 Klarup
26. Lasse Riis Østergaard, Kærhavegårdvej 216, 9270 Klarup
27. BaneDanmark, Amerika Plads 15, 2100 København
28. Ronni Skovgaard og Tina Skovgaard, Kærhavebakken 68, 9270 Klarup
29. Caroline Møllergaard Nielsen, Helgolandsgade 21, 2. th, 9000 Aalborg
30. Annette Møllergaard Mouridsen, Kærhavegårdvej 208, 9270 Klarup
31. Ole Kanstrup Pedersen, Privang 6, 9300 Sæby
32. Mette Dencker Johansen og Claus Pedersen, Kærhavegårdvej 131, 9270 Klarup
33. Sarah Møllergaard Nielsen, Kærhavegårdvej 208, 9270 Klarup

Indsigelserne og bemærkningerne er behandlet i særskilt dokument, der er vedhæftet som bilag.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 7-1-107 Boliger, Sønderhaven, Klarup

Indsigelser i samlet PDF

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger til Lokalplan 7-1-107

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Tilrettet illustrationsskitse - Kortbilag 3