



Punkt 6.

Godkendelse af kommuneplantillæg 4.055 og Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (1. forelæggelse)

2016-008444

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.055.
- forslag til Lokalplan 4-3-105.
- miljørapporten for Lokalplan 4-3-105 og Kommuneplantillæg 4.055.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.
- den frivillige udbygningsaftale vedr. cykelsti langs Kong Minos Vej.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,7 ha, som i dag omfatter marker med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres 9 boliger i en åben-lav bebyggelsesstruktur nord for Kong Minos Vej og ca. 70 boliger i en tæt-lav og/eller lav etagebebyggelse syd for Kong Minos Vej med maks. 2 etager.

Mod syd vil godt halvdelen af lokalplanområdets areal, det areal der ligger mellem den kommende bebyggelse og Sønder Tranders Vej, blive udlagt til rekreativt areal i kommuneplanen. Blandt andet på grund af grundvandsinteresser sikres det, at der ikke kan bygges boliger i dette område.

Planerne bygger på den eksisterende infrastruktur med en overordnet stamvej, og der laves nye boligveje herfra samt interne stier.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget den 8. november 2018 og Byrådet den 26. november 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-3-105](#)

[Kommuneplantillæg 4.055](#)

Oversigtskort**Formål og baggrund**

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af boligbebyggelser på Kong Minos Vej i Gug. Området, som planlægges bebygget, anvendes i dag som dyrkningsareal i forbindelse med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanen udlægger desuden et sammenhængende grønt område mellem den kommende bebyggelse og Sønner Tranders Vej. Området etableres som rekreativt område og fælles opholdsarealer for beboerne i de tæt-lave boliger og/eller etagebebyggelserne. Området skal være offentligt tilgængeligt, og indrettes som et landskabs- og naturområde med stier og eventuelt et fælleshus mv. Det rekreative område har særlige grundvandsinteresser, der gør, at der er givet afslag til at bygge boliger i området.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget indeholder et nyt rammeområde, hvor områdetypen ændres fra et Natur- og kulturområde til et Rekreativt område, som navngives "4.3.R7 Kong Minos Vej". Det areal, som kommuneplantillæg 4.055 omdanner fra natur- og kulturområde til rekreativt område, kan anvendes til offentligt grønt rekreativt område til brug for alle beboere eller besøgende i området. Området er tænkt som et upejlet naturområde med etablerede stier og trampestier. Der kan også etableres andre rekreative anlæg i området.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lave boliger (parcelhuse) nord for Kong Minos Vej samt tæt-lave (rækkehuse) og/eller etageboliger på maks. 2 etager (med indvendig trappe) syd for Kong Minos Vej, desuden gives mulighed for et rekreativt offentligt tilgængeligt område mod syd til glæde for både beboere i lokalplanområdet samt øvrige besøgende.

I lokalplanprocessen er der arbejdet med terrænudfordringen for hele det areal syd for Kong Minos Vej, hvor det skråner meget. Da der skal være niveaufri adgang ind til boligerne, er der i lokalplanen givet mulighed for terrænregulering mellem de to rækker af boligbebyggelse, hvorimod bebyggelserne mod nord og syd skal tilpasses eksisterende terræn.

I det sydøstlige område er der desuden givet mulighed for at hæve vejniveauet, da hældningen på vejen ellers vil blive for stejl. Da der også gives mulighed for terrænregulering mellem husene, gør det, at vejen ikke kommer til at syne som en "flyvende" vej, men at den ligger velpaceret mellem bebyggelserne i samme niveau som indgangen til boligerne.

Det store rekreative område mod syd skal være offentligt tilgængeligt til glæde for beboere og besøgende. Driften varetages af grundejerne. I det rekreative område, er der mulighed for at opføre et fælleshus med en efterfølgende landzonetilladelse samt etablere stier, herunder stier med cykelfast belægning, der forbinder områderne og giver rekreative værdier. Stien i det rekreative område vil være en forlængelse af Hekatestien, og vil derfor få samme navn.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå 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 udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af en forlængelse af cykelsti langs Kong Minos Vej hen til indkørslen til boligområdet syd for Kong Minos Vej. Den øvrige strækning fra indkørslen til boligområdet syd for Kong Minos Vej og hen til rundkørslen ejes af en anden grundejer, der ikke er medvirkende i denne lokalplan, hvorfor arealet blot reserveres til cykelsti, men ikke sættes som forudsætning for ibrugtagning i lokalplanen, som der gøres for den øvrige etablering af cykelsti.

Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen, da der er særlige grundvandsinteresser i området. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Økonomi

Der er ved etableringen af Kong Minos Vej lavet en aftale med grundejerne om vejbidrag, der skal betales af grundejerne til Aalborg Kommune, når området lokalplanlægges.

Den nye cykelsti langs Kong Minos Vej bliver en offentlig cykelsti, som skal driftes af Aalborg Kommune.

Det rekreative område skal driftes af ejerne af arealet. Det sikres med en underskrift fra ejerne, at Aalborg Kommune ikke skal overtage arealet, selvom der skal være offentlig tilgængelighed.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej (1. forelæggelse)

Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (1. forelæggelse)

Miljøvurdering af Lokalplan 4-3-105 - Boliger, Kong Minos Vej, Gug og Kommuneplantillæg 4.055 - for område ved Kong Minos Vej

Udkast til udbygningsaftale om cykelsti