



Punkt 6.

Godkendelse af lokalplan 6-2-105 Boliger, Omdannelse af Andersens Stålvarefabrik, Godthåb (1. forelæggelse)

2017-045556

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 6-2-105,
- at der ikke skal laves en miljørapport og
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på godt 5 ha. Den østlige del af området er præget af tidligere industribebyggelse, der rummer kulturhistoriske værdier. Lokalplanen giver mulighed for at udnytte dette område til ca. 61 tæt-lav og etageboliger. Den vestlige del af området er ubebygget og har været anvendt til juletræsproduktion. Dette område kan anvendes til ca. 27 åben-lav boliger.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

Ultimo 2018.

Link til digitale planer

Lokalplan [6-2-105](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med planen er at give mulighed for omdannelse af Andersens Stålvarefabrik og et ubebygget areal vest herfor til et attraktivt og varieret boligområde, der passer naturligt ind i Godthåb By.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med forskellige boligtyper.

Den østlige del af området omdannes fra den tidligere industribegyggelse Andersens Stålvarefabrik til et boligområde med tæt-lav boliger og etageboliger. Andersens Stålvarefabrik blev grundlagt i 1920 og er et autentisk (tidligere) fabriksområde. Området er kendetegnet ved forskellige typer af bygninger, udformet efter deres funktion og en karakteristisk bebyggelsesstruktur dannet af beliggenheden mellem jernbanen og Døsebækken. Der er gennemført en screening af kulturmiljøets bevaringsværdier og udviklingspotentiale efter SAK-metoden (Screening Af Kulturmiljøer). Det nye boligområde indrettes med respekt for fabrikkens kulturhistoriske værdier. Dette sikres blandt andet ved bestemmelser i lokalplanen om, at enkelte bygninger og bygningsdele skal bevares, gadeforløb, skala og spring i højde mv. skal videreføres, der skal anvendes robuste materialer og bebyggelse skal gives et enkelt arkitektonisk udtryk.

Den vestlige del af området kan udvikles til et nyt boligområde med åben-lav boliger. Arealet er disponeret med et vejforløb indpasset i landskabet og med parcelhusgrunde med forskellige størrelser, der sikrer en bedre udnyttelse af det kuperede terræn. Ny bebyggelse indpasses i landskabet.

Området rummer landskabelige og rekreative kvaliteter, herunder Døsebækken, der løber gennem området. Vandløbet er ved planens udarbejdelse kun delvist fritlagt i den vestlige del af området og fremstår som en smal grøft. Vandløbet åbnes op og fritlægges igennem hele lokalplanområdet, hvilket bidrager til områdets rekreative værdi.

Den vestlige del af lokalplanområdet fremstår meget kuperet - især mod nord. For at undgå for store terrænreguleringer samt sikre, at ny bebyggelse indpasses i landskabet, fastsætter lokalplanen for den enkelte grund etageantal samt maksimale bygningshøjde. På de mest skrånende grunde skal ny bebyggelse opføres i forskudte planer, så bebyggelsen indpasses i terrænet og uhensigtsmæssige terrænreguleringer undgås.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tostrupvej i områdets østlige del.

Der sikres stiforbindelser fra området til den omkringliggende by, til det åbne land og til Bjergbanestien, der løber umiddelbart syd for lokalplanområdet og har forbindelse til Svenstrup og Nibe.

Eksisterende beplantning mod syd, op mod Bjergbanestien, skal bevares.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanen udarbejdes parallelt med Byudviklingsplanen for Godthåb. I forbindelse med byudviklingsplanen ændres rammebestemmelserne for lokalplanområdet fra erhvervsområde til boligområde.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Tostrupvej via en ny boligvej, som foreslås navngivet Døsebækparken. Vejen navngives efter Døsebækken, der løber igennem området.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt

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 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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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



Bilag:

Udkast til Lokalplan 6-2-105 Boliger, Døsebækparken, Godthåb
Kulturmiljø_AndersensStålvareFabrik