



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.047 og Lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgård (1. forelæggelse)

2015-013212

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.047.
- forslag til Lokalplan 4-1-111.
- miljørapporten for Lokalplan 4-1-111 og Kommuneplantillæg 4.047.
- udkast til udbygningsaftale.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende garageanlæg på Hadsundvej 128 og to parcelejendomme (Hadsundvej 130A og Gormsvej 4). Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 4.500 m², som skal omdannes til dagligvarebutik og tilhørende parkering.

Parkeringsarealet placeres ud mod Hadsundvej og Gormsvej, og er afgrænset af vejtræer og lav beplantning.

Opsætning af et nyt støjhegn mod nærmeste bolig skal sikre, at de vejledende støjgrænseværdier fra vareindleveringen overholdes.

I kommuneplanen udlægges et nyt lokalcenter langs Hadsundvej, mellem Tagensvej og Gormsvej, der samler detailhandlen i området. Dette har været udsendt i fordebat i efteråret 2016.

Senest har By- og Landskabsforvaltningen igangsat udarbejdelsen af fordebatmateriale til en byudviklingsplan for hele Vejgård. Materialet vil blive forelagt By- og Landskabsudvalget i foråret 2019, hvorefter det forventes udsendt til offentlig debat. Fordebatten forventes derfor at blive udsendt imens den offentlige høring af Lokalplan 4-1-111 og Kommuneplantillæg 4.047 er igangværende.

Tidsplan

Fordebat for kommuneplantillæg 4.047 omhandlende nyt lokalcenter.

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde den 21. september 2016 (punkt 4).

Fordebatten var i perioden 22. september - 12. oktober 2016.

Opsamling på fordebat behandlet af By- og Landskabsudvalget på møde den 8. februar 2018 (punkt 16).

Forventet endelig godkendelse

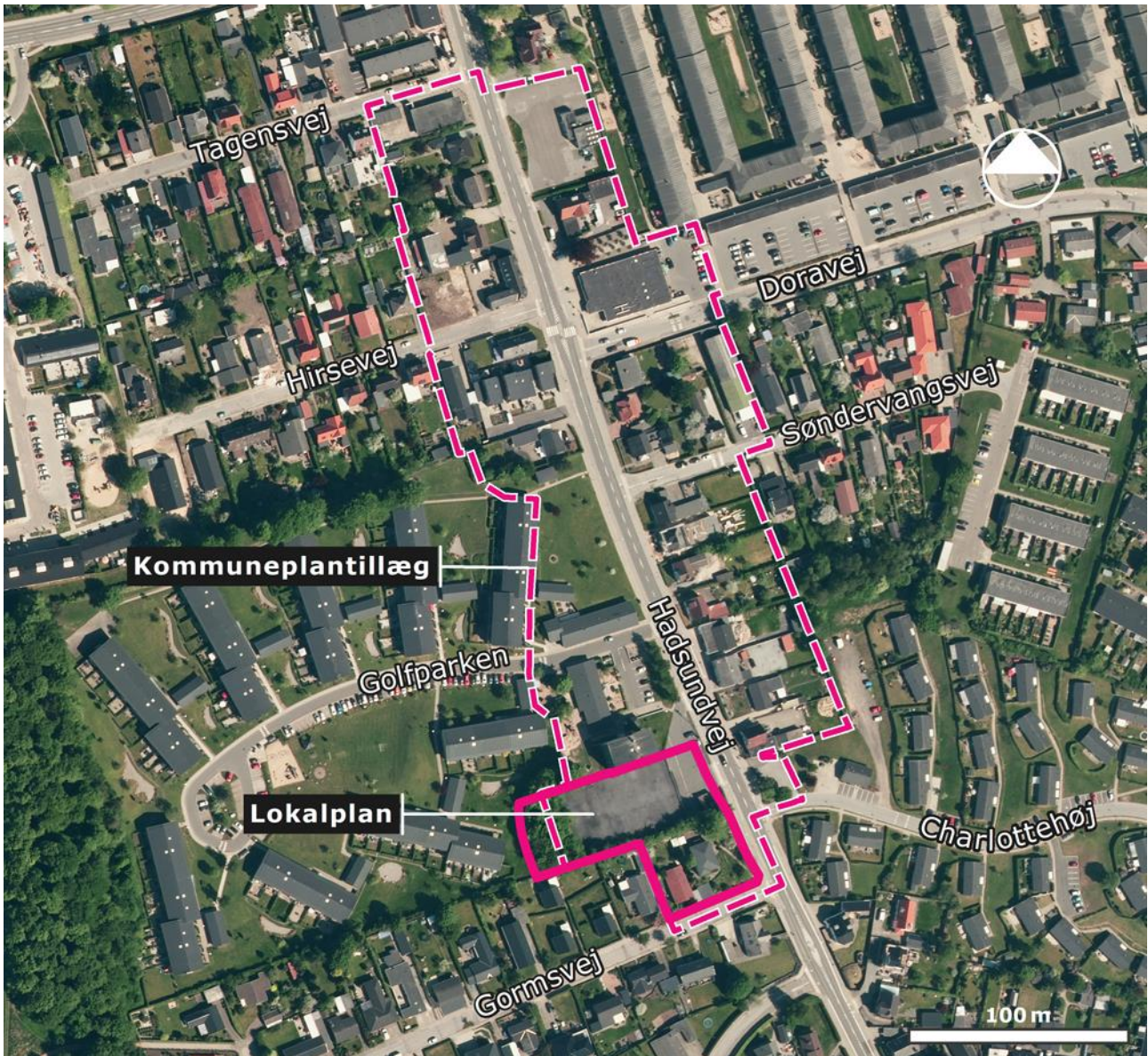
Planerne forventes godkendt medio 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-111](#)

[Kommuneplantillæg 4.047](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Planernes formål er at samle detailhandlen i det sydlige Vejgård ved at udlægge et nyt lokalcenter i kommuneplanen. Planerne muliggør også etableringen af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128. En detailhandelsredegørelse viser et behov for yderligere dagligvarehandel i området på grund af et stort boligopland og et stigende antal indbyggere.

Kommuneplantillæggets indhold

Der udlægges et nyt lokalcenter, samt en ny kommuneplanramme 4.1.C2, som har samme afgrænsning som lokalcenteret.

Kommuneplanramme 4.1.C2 indeholder bestemmelser om fremtidig bebyggelsesfremtoning mod Hadsundvej, beplantning og bebyggelsens placering ud mod vejen for at understrege vejens tætte forløb. Desuden er det væsentligt, at der er fokus på facader, udendørs torveaktiviteter og byliv langs Hadsundvej, der bidrager til oplevelsen af et levende gaderum og centerområde.

Inden for rammen gives der mulighed for en bred vifte af funktioner, der skal understøtte handlen i lokalcenteret bl.a. dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, restauranter, kontorer og service.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maks. 1200 m².

Eksisterende bygninger skal nedrives, og den nye dagligvarebutik skal placeres længst mod vest inden for lokalplanområdet. Parkeringsarealet skal etableres ud mod Hadsundvej. Området skal vejbetjenes fra Hadsundvej.

Eksisterende beplantning afskærmer dagligvarebutikken mod Golfparkens boliger mod vest. Mod Gormsvej 6 skal opsættes begrønnet støjhegn, der skal afskærme naboens bolig mod støj fra vareindlevering. Der er i lokalplanen og medfølgende miljørapport redegjort for støj.

Terrænforskelle inden for lokalplanområdet medfører, at parkeringsarealet vil ligge lavere end Hadsundvej og Gormsvej. Selve butikken vil ligge lavere end nabobygningerne. Bygningen må opføres i maks. 1 etage med en maksimal højde på 5,5 m, og skyggepåvirkningen på etageejendommen (Golfparken 7-53) mod nord vurderes at være minimal.

Butikkens facader skal opføres i tegl og bearbejdes i form af recesser, fremspring eller lignende. Taget skal begrønnes, da etageejendommen (Golfparken 7-53) har udsyn til tagfladen.

Der etableres et forareal foran butikken, der i belægningen skal skille sig ud fra parkeringsarealet. Beplantning mod Gormsvej og Hadsundvej skal skabe en grøn kant mod vejarealet og skal bestå af mellemstore træer, samt en bunddækkende beplantning, i form af fx høje græsser mod Hadsundvej og bøgehæk mod Gormsvej. Bøgehækken skal skabe en karakter af parcelhusvej.

Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre etableringen af en venstresvingsbane på Hadsundvej med krydsningshelle.

Boligforeningen Himmerland har afstået en del af deres ejendom fra boligforeningens afdeling 14, Golfparken, til dagligvarebutikken. Salget er godkendt på afdelingens beboermøde.

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. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Økonomi og udbygningsaftale

Som følge af den øgede trafikmængde til lokalplanområdet skal der etableres en venstresvingsbane på Hadsundvej med krydsningshelle. I forbindelse med etableringen sikres desuden udvidelse af cykelstien langs den vestlige side af Hadsundvej.

Der er indgået en aftale med grundejeren om finansiering af venstresvingsbane på Hadsundvej inkl. krydsningshelle i en udbygningsaftale. Udvidelsen af cykelstien sker ved lokalplanområdet, da vejanlægget skal ændres med venstresvingsbanen. Aalborg Kommune bidrager til udvidelsen med i alt 50.000 kr. ekskl. moms.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.047 for lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

Udkast til Lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgård (med miljørapport)

Udkast til udbygningsaftale om venstresvingsbane