



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 7.012 og Lokalplan 7-2-104 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup (1. forelæggelse)

2017-029664

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 7.012.
- forslag til Lokalplan 7-2-104.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 9 uger (grundet jul).

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at nye boliger får adresse til den eksisterende vej Dragehøjvej.

Beslutning:

Indstillingens 1. "at" anbefales.

Indstillingens 2. "at" godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,4 ha og området er centralt beliggende i Gistrup by. Området anvendes i dag til boldbaner. I den vestlige del af området bliver der mulighed for at etablere ny boligbebyggelse i form af 6000 bruttoetagemeter eller det der ca. svarer til 50 nye boliger (alt efter boligtype). Den østlige del af lokalplanområdet skal fungere som et parklignede rekreativt område med mulighed for regnvandsbassin samt et forenings-/fælleshus. Området skal vejbetjenes fra Hadsundvej. Mellem Lyngtoften og Hadsundvej skal laves en ny sti, som skal forbinde det rekreative område med resten af byen.

Tidsplan

Fordebat

Opsamling på fordebat/borgermøde i By- og Landskabsudvalget behandlet på mødet den 22. juni 2017 (punkt 9).

Forventet endelig godkendelse

Planerne forventes godkendt i foråret 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-2-104](#)

[Kommuneplantillæg 7.012](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

I forbindelse med budgetforhandlingerne 2017 blev det besluttet, at provenuet fra salget af et kommunalt ejet areal ved Spar Es i Gistrup (rammeområde 7.2.R2), kan anvendes til projekter ved skolen/idrætsforeningen, såfremt der er lokal opbakning til dette. På baggrund heraf har der været igangsat en proces med afklaring af den lokale opbakning. Tovholder på sagen har været Sundheds- og Kulturforvaltningen i tæt samarbejde med By- og Landskabsforvaltningen.

Aalborg Kommune, Lundby Krat Boldklub (LKB) og Gistrup Samråd har afholdt borgermøde i Gistrup den 4. maj 2017. Frem til borgermødet har der været afholdt flere møder med samrådet og de lokale foreninger om sagen og den fremtidige brug af arealerne ved Spar Es. På baggrund af drøftelserne på møderne anbefales en fordeling med 2/3 boliger med en bebyggelsesprocent på 40 og det resterende areal til fortsat rekreativ brug. Invitation til borgermødet har været sendt til samtlige husstande i og ved Gistrup. På borgermødet deltog ca. 200 borgere.

På borgermødet var der mulighed for at deltage i workshops over 3 emner:

1. Projekt ved skolen. Hvad er elementerne i projektet, og hvad kunne projektet også indeholde?
2. Idéer og ønsker til indhold i nyt foreningshus/forsamlingshus



3. Ønsker og idéer til nybyggeri og grønne arealer på arealerne ved Spar Es.

På workshop 3 modtog By- og Landskabsforvaltningen input til, hvordan rammeområde 7.2.R2 kan udvikles med delvis boliger og delvis fortsat rekreativt areal.

Konklusionen på borgermødet var, at der overvejende var stemning blandt borgerne for, at det var en god idé at arbejde videre med udnyttelse af kommuneplan-rammeområde til boligformål samt rekreativt område.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Rammeområde 7.2.B1 udvides til også at omfatte den vestlige del af lokalplanområdet. Der bliver mulighed for opførelse af boliger i form af tæt/lav boliger og etagebebyggelse i op til 2 etager samt med en højde på maks. 8,5 m. Det er tydeliggjort i ramme 7.2.B1, at kommuneplanens retningslinje 6.1.2 skal følges. Retningslinjen omhandler udlæg af fælles udendørs opholdsareal.
- Den eksisterende ramme for området, ramme 7.2.R2, reduceres, således at afgrænsningen kun omfatter den østlige del af lokalplanområdet. Kommuneplanrammen giver også mulighed for etablering af regnvandsbassin og forenings-/fælleshus.
- Rammeområde 7.2.C2 reduceres en smule, således at rammeafgrænsningen mod lokalplanområdets nordlige grænse følger eksisterende matrikulære skelgrænser.
- Retningslinje 2.1.1. og 3.1.1. er konsekvensrettet.
- Kommuneplanens illustrationskort er tilrettet mht. temaet grøn struktur.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt område til boligbebyggelse med en central beliggenhed i Gistrup. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at der etableres et nyt rekreativt område i byen. Det rekreative område mod øst skal desuden rumme mulighed for et regnvandsbassin samt et forenings-/fælleshus.

Da området er omgivet af eksisterende bebyggelse er der stillet krav om, at bebyggelsen skal tilpasses i volumen og arkitektonisk udtryk. Der er blandt andet krav til bebyggelsens højde og tagform samt til, hvordan udvendige trapper eller altangange skal indpasses. Det er ønsket, at området skal rumme bebyggelse med en nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt kvalitetsniveau. I lokalplanens redegørelse ses referencefotos mht., hvad der menes med nutidigt arkitektonisk formsprog.

Bebyggelsen placeres omkring to boligveje eller fællesstrøg. Omkring hvert fællesstrøg placeres en bebyggelsesenklaue. Hver bebyggelsesenklaue skal baseres på samme arkitektoniske tema. Fællesstrøg skal udformes som attraktive gaderum, hvor folk kan mødes, og livet kan udfoldes. For at skabe et dynamisk gaderum er der bestemmelse om, hvordan husene skal placeres. Der kan således etableres maks. 6 samlede boligenheder, og hver bebyggelsesvolumen skal vinkles i forhold til hinanden for at skabe variation og dynamik i bebyggelsen og fællesstrøget.

Da lokalplanområdet først bliver separatkloakeret om en årrække, og det fælles kloaksystem er hårdt belastet, skal regnvand forsinkes i området. Der er derfor mulighed for at etablere et regnvandsbassin. Da området ligger tæt på kildeplads til indvinding af drikkevand, kan der dog ikke ske nedsivning af regnvand fra befæstede arealer. Derfor indrettes regnvandsbassin også med en beskyttende membran. Bassinet etableres sandsynligvis som et tørt bassin med lavt hældende brinker, og der vil være mulighed for at anvende området til eksempelvis boldspil.

Der findes en del bevaringsværdig beplantning inden for området, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af denne. Desuden er det planen, at der gennem det bebyggede område skal etableres en grøn korridor, som skal gives en størrelse og udformning, som gør den anvendelig til fælles mødested. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området mod øst skal anlægges med rekreative funktioner, og at området skal have stiadgang til Lyngtoften og Hadsundvej for koble området op til resten af byen.

Da der er niveauforskel mellem den østlige og vestlige del af området, skal der ske en terrænregulering af den vestlige del. Dette gøres for at gøre det muligt at kloakere området samt lede regnvand til regnvandsbassin. Uforurenet overskudsjord fra etablering af regnvandsbassin, veje og stier samt i



forbindelse med sandpuder til bebyggelse kan eventuelt anvendes til at hæve terrænet, således at jordbalancen opretholdes.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hadsundvej, og i den forbindelse udvides den eksisterende vejadgang. Der er derfor udarbejdet et udkast til en midlertidig deklaration (vedlagt som bilag), som skal sikre dette i forhold til nabo.

Nordjyllands Historiske Museum har gjort opmærksom på, at museet kan have væsentlige arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Der er dog ikke på nuværende tidspunkt udarbejdet en forundersøgelse af, om der kan påvises væsentlige fortidsminder.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Hadsundvej via en forgrening af den eksisterende vej Dragehøjvej. Den nye boligvej vil derfor kunne kaldes Dragehøjvej.

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

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet. Der kan blive udgifter til arkæologiske udgravninger.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 7.012 for boligområde, rekreativt område og centerområde, Hadsundvej, Gistrup

Udkast til lokalplan 7-2-104 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup

Udkast til deklaration til sikring af vejadgang til Hadsundvej