



Punkt 8.

Godkendelse af Lokalplan 7-1-108 Boligområde ved Skagen Beton, Klarupvej, Klarup (2. forelæggelse)

2015-058353

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 7-1-108 endeligt med nedenstående ændringer.
- Miljørapporten for Lokalplan 7-1-108 endeligt.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at sikre at byggeriet i delområde A og B (parcelhusene) får et vist ensartet udtryk i materialevalg, anbefaler By- og Landskabsforvaltningen at indsigelse vedrørende facader i delområde A og B imødekommes, så min. 2/3 af en boligs facade skal udføres i teglsten (blank mur).

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 6.2 tilføjes: "I delområde A og B gælder det at min. 2/3 af en boligs facade skal udføres i teglsten og fremstå som blank mur.

- Pkt. 7.3 ændres så det fremstår, at levende hæk inden for delområde A og B skal være af sorten bøg.

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.

Magistraten anbefaler indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på godt 15 ha og er beliggende i den vestlige udkant af Klarup. Med lokalplanen skabes der mulighed for at etablere ca. 140 nye boliger med tilhørende rekreative opholdsarealer. Hensigten er at sikre et område med en stor boligdiversitet. Der etableres to overordnede stamveje som forbindes med en overordnet stiforbindelse. Derudover etableres boligveje og øvrige stiforbindelser.

Tidsplan

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse i møde 9. februar 2017 (punkt 5).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 16. august 2018 (punkt 11).

Magistratens møde 3. september 2018 (punkt 7).

Byrådets møde 10. september 2018 (punkt 9).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 14. september 2018 til og med 9. november 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-108](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanen har til formål at muliggøre den ønskede byomdannelse af området og sikre, at bebyggelsen indpasses i landskabet.

Klarup er i kommuneplanen udpeget til oplandsby med vækstpotentiale, og der er godkendt en byudviklingsplan for byen i 2016. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget til byomdannelsesområde, hvilket betyder, at der i en overgangsperiode er lempede støjkrav til støj fra virksomheden i området (Skagen Beton). Skagen Beton har planer om over en årrække at flytte virksomhedens filial i Klarup.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny boligbebyggelse i området og rekreative opholdsarealer. Planen tager udgangspunkt i områdets unikke karakter, der blandt andet byder på en markant tidligere kystskrænt, som deler området i to niveauer. Bebyggelse skal tilpasses skrænten og ikke omvendt.

Et særligt fokus i planen er at skabe basis for et område med afvekslende boligbebyggelser, som kan bidrage til at sikre en varieret beboersammensætning i området. Lokalplanen muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, klynge- og gårdhavehuse og åben-lav boligbebyggelse i form af



fritliggende parcelhuse. Desuden er der også mulighed for boliger i 2 etager med vandrette lejlighedsskel, som betegnes som etageboliger.

Der er med lokalplanen lagt op til, at hvert delområde til boligbebyggelse får hvert sit særkende. Der er indført bestemmelse om, at ny bebyggelse skal udformes med et nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt kvalitetsniveau. Inden for hvert af delområderne (områder til åben/lav boligbebyggelse undtaget) skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen. Da der ikke på nuværende tidspunkt findes konkrete byggeprojekter for området, er det valgt at gøre bestemmelser om bebyggelsens udseende fleksible. Dog er der bestemmelser, som skal sikre, at facader får en visuel variation, og der er bestemmelse om udformning af udvendige trapper og altangange, som skal sikre at disse fremstår som en integreret del af arkitekturen.

Engområdet i den vestlige del af lokalplanområdet er lavtliggende og ikke egnet til bebyggelse. Området udlægges til fælles rekreativt område med offentlig adgang. Inden for dette område vil der være mulighed for at etablere regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand.

Vejadgang til området skal ske dels fra nord via eksisterende vej Lodsholmvej, som forlænges ind i lokalplanområdet og dels via en ny stamvej med adgang via Klarupvej.

Vejdirektoratet ejer området sydøst for lokalplanområdet. Dette område er også i kommuneplanen udlagt til fremtidigt boligområde. Desværre har Vejdirektoratet ikke i øjeblikket være i stand til at melde ud, hvornår materielgården flytter. Derfor indgår Vejdirektoratets areal ikke i lokalplanen.

Da området er udpeget til byomdannelse er der mulighed for, at Skagen Beton over en årrække kan udflytte virksomheden samtidig med, at arealet udnyttes til boligbebyggelse. Virksomheden skal senest 8 år efter planens godkendelse være flyttet. Lokalplanen indeholder derfor en etapeopdeling af bebyggelsen, således at de lempede støjkrav kan overholdes. Der kan derfor etableres midlertidige støjafskærmninger i lokalplanområdet. Såfremt Vejdirektoratet fortsætter med at drive materielgården i området vil det desuden være nødvendigt med en støjafskærmning for at undgå natte-støj i forbindelse med vinterbekæmpelse.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Klarup Søpark som nyt vejnavn og Lodsholmstien som navn til hovedstien.

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 udarbejdet en udbygningsaftale om finansiering af en venstresvingsbane på Klarupvej. Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

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

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Sammenfattende redegørelse

Integrering af miljøhensyn i planen.

I planlægningen er der arbejdet med afbødende foranstaltninger for at undgå væsentlige negative påvirkninger i forbindelse med planens gennemførelse. Følgende afbødende foranstaltninger bliver gennemført.

- Midlertidige støjafskærmninger til at nedsætte støj fra virksomheden i den periode, hvor området er omdannelsesområde.
- Støjafskærmning til nedsættelse af støj fra Vejdirektoratets materielgård.



- Opgravning af olieforurenede jord inden for lokalplanområdet.
- Vurdering af mulighed for nedrivning af regnvand/overfladevand set i forhold til områdets geologi, fyldlag og sat imod en traditionel separeringsmetode.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet bemærkning om, at der er bekymring for, at der skal ske en spredning af flyveasken i forbindelse med byggemodning og byggeri. Der spørges til, hvordan Aalborg Kommune og Skagen Beton vil undgå spredning af flyveasken, der indeholder miljøskadelige stoffer.

Aalborg Kommune kan oplyse, at byggemodning (som etablering af ledninger, veje mv.) skal anmeldes til Aalborg Kommune som en midlertidig og støjende aktivitet. Her vil eventuelle støvgener kunne imødegås eksempelvis ved befugtning. Efterfølgende vil etablering af boliger i området kræve, at der indhentes en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvori der blandt andet vil blive stillet krav om imødegåelse af kontakt med forurenede materialer som flyveaske, eksempelvis ved overdækning med ren jord eller befæstelse.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Det vil, i forbindelse med omdannelse af området til boliger og rekreativt område, være nødvendigt med overvågning i forhold til støj fra virksomheder samt støj fra Klarupvej

Det skal desuden løbende overvåges, hvilken type forurening der er i området, og hvilke foranstaltninger der skal foretages i den forbindelse.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Atra arkitekter a/s, Gravensgade 10, 1. sal, 9000 Aalborg på vegne af TN Udvikling A/S
2. Tscherning Clausen, Spergelvej 23, 9270 Klarup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1 a. Indsigelse fra Atra arkitekter a/s vedrørende ønske om ændring af bestemmelse om facader for delområde A og B, således at mindst 2/3 af facaden skal være af tegl. Formålet er at sikre et mere ensartet udtryk inden for delområderne.

Svar: **Imødekommet.**

1 b. Indsigelse fra Atra arkitekter a/s vedrørende forslag om at hækkene i delområde A og B skal være af sorten bøg.

Svar: **Imødekommet.**

2. bemærkning fra Tscherning Clausen vedrørende bekymring for at der skal ske en spredning af flyveasken i forbindelse med byggemodning og byggeri.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er skrevet bemærkninger ind i miljørapportens sammenfattende redegørelse.



Bilag:

Pdf af forslag til lokalplan 7-1-108

Samlet indsigelser

Pdf af forslag til miljørapport for lokalplan 7-1-108

Underskrevet udbygningsaftale om infrastrukturanlæg på Klarupvej