



**Punkt 8.**

**Godkendelse af Lokalplan 5-2-110 Boliger, Højrimmen, Vodskov (fornyset offentlig høring)**

2017-031763

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender

- at forslag til ændringer af Lokalplanforslag 5-2-110 fremsendes i offentlig høring i 4 uger.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Per Clausen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal vest for Vodskov. Lokalplanområdet gennemskæres af et beskyttet naturområde med sø, mose og eng. Der etableres to områder med tæt-lav og/eller etageboliger i op til 2 etager henholdsvis nord og syd for naturområdet. Området vejforsynes fra Langbrokrovej, og der skabes stiforbindelse til Vodskovs eksisterende stisystem.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 4. oktober 2018 (punkt 23)

Magistratens møde den 8. oktober 2018 (punkt 7)

Byrådets møde den 22. oktober 2018 (punkt 7).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 26. oktober til og med 23. november 2018.

### Fremsendelse i fornyet høring

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet enkelte bemærkninger samt veto fra Forsvarets Ejendomsstyrelse. Forsvarets Ejendomsstyrelse anfører, at flystøjkonskvanszonen ligger ca. 100 m nordligere end angivet i lokalplanforslaget. Dette har medført, at lokalplanområdet er reduceret. Lokalplanforslaget fremsendes derfor i fornyet høring i 4 uger. Høringen sendes til samme kreds som ved den offentlige høring.

### Forslag til ændringer i Lokalplanforslag 5-2-110

Kortbilag til sagsfremstillingen angiver, hvordan lokalplanen er ændret.

Hovedprincipperne i lokalplanforslaget er uændrede.

Lokalplanområdet er reduceret fra ca. 14 ha til ca. 6,5 ha, og antallet af boliger er reduceret fra ca. 100 boliger til ca. 60 boliger.

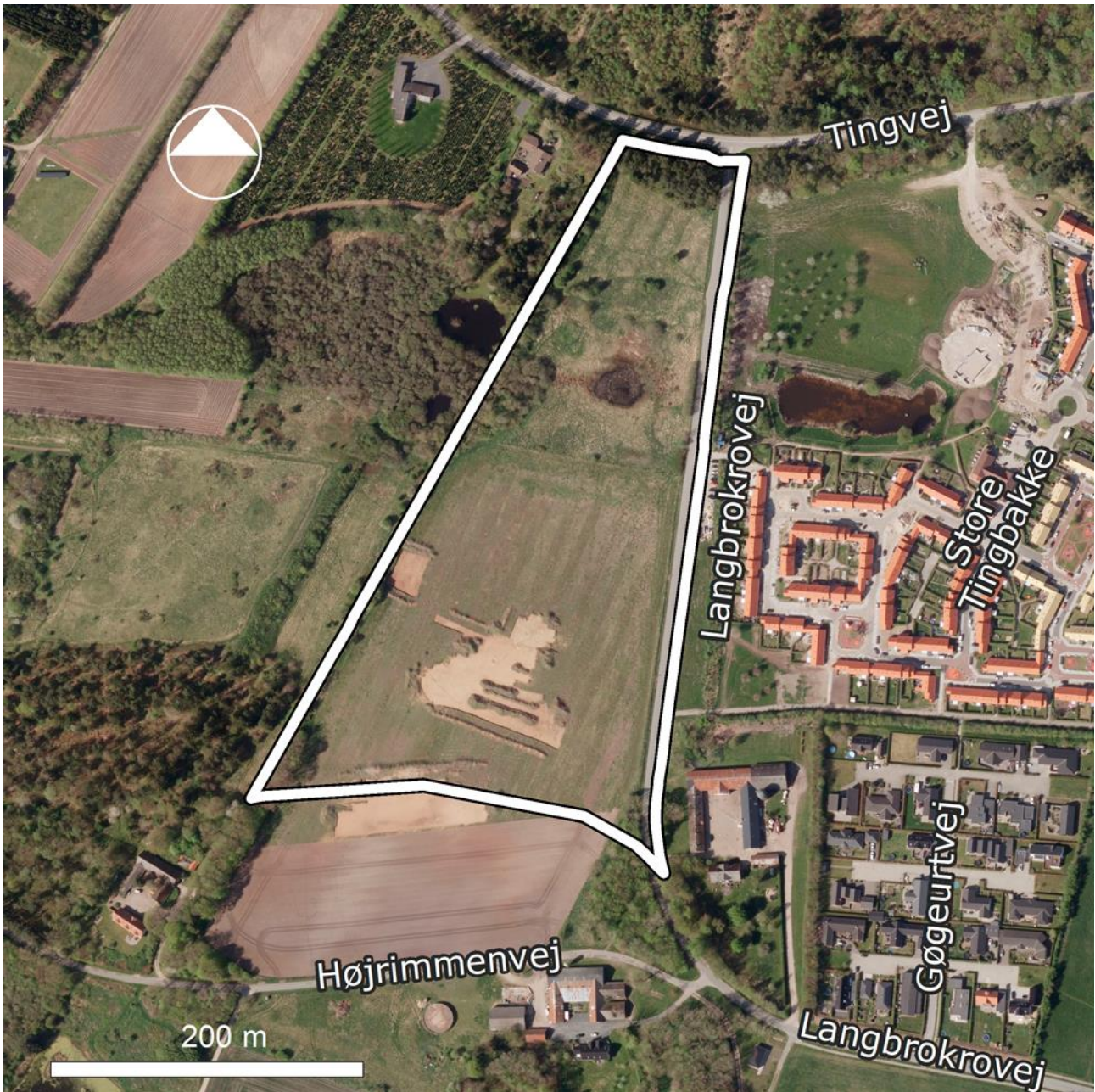
Krav om sammenhængende fælles opholdsarealer med legeplads er opretholdt, men minimumskravet på 15 % er udtaget. Det vurderes, at naturarealet, der ligger midt i lokalplanområdet, kan anvendes som rekreation i form af gåture og stillestunder.

Enkelte boliger i den sydlige del af området ligger inden for lugtgeneafstanden til nærliggende husdyrproduktion på Højrimmenvej 1. Der er indført bestemmelse, der sikrer, at der ikke opføres boliger før husdyrproduktionen er nedlagt eller reduceret.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 5-2-110](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er etablering af et blandet boligområde i den vestlige del af Vodskov. Området skal udnyttes i samspil med naturområdet inden for lokalplanområdet og natur- og landbrugsarealer mod vest.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for et nyt boligområde med et varieret udbud af boligtyper. Der etableres ca. 60 boliger i området.

Lokalplanen er inddelt i 4 delområder. Delområde A, længst mod nord, er et mindre boligområde med tæt-lav- og/eller etageboliger. Delområde B er et beskyttet naturområde med sø, mose og eng. Tilstanden af det beskyttede naturområde må ikke ændres. Delområde C er et lidt større boligområde med tæt-lav- og/eller etageboliger. Delområde D, længst mod syd, ligger inden for konsekvenszonen for flystøj. Her er der mulighed for etablering af regnvandshåndtering, parkering, fælleshus.



Byggeriet inden for lokalplanområdet kan opføres i op til to etager og op til 8,5 meters højde. Tage kan udformes med forskellige typer taghældning og materialer. Facader kan ligeledes udføres i forskellige materialer. Sammenbygget bebyggelse skal være ensartet med hensyn til form, materialer og farver. Lokalplanen fastlægger, at der skal være flere forskellige boligtyper, og at der skal anvendes varierende arkitektoniske udtryk. Hermed opnås et varieret boligområde, hvor hver enklave har sin egen identitet.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Langbrokrovej med én tilslutning til det nordlige boligområde og én tilslutning til det sydlige boligområde.

Der skal etableres en dobbeltrettet cykelsti langs Langbrokrovej, der forbinder de to boligområder, og som har forbindelse til Vodskovs eksisterende stinet ved Tingbakkestien.

En del af det nordlige boligområde ligger i indvindingsopland og inden for kildepladszone til et alment vandværk.

Der sikres øst-vestgående trampestier langs naturområdet, samt stier fra boligområderne og ud mod det åbne land mod vest. Disse forbindelser medvirker til at øge lokalplanområdets rekreative kvaliteter.

Eksisterende beplantning mod vest og nord fastholdes. Langs Langbrokrovej skal der etableres beplantning med mindre grupper af allé træer.

Terrænet inden for konsekvenszonen for flystøj kan bearbejdes med henblik på at skabe et oplevelseslandskab med terrassering, udsigtspunkter, lavninger mv.

### Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

### Økonomi

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

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Dennis Mørk
2. Nordjyllands Historiske Museum
3. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. **Spørgsmål** fra Dennis Mørk til hvordan trampestierne anlægges, og hvad er det åbne land mod vest?

#### Svar: **Taget til efterretning.**

Trampestier anlægges uden fast belægning. De kan klippes, etableres med barkflis eller lignende. Det åbne land mod vest består af skovbevoksning, åbne arealer og naturbeskyttede arealer.

2. **Bemærkning** fra Nordjyllands Historiske Museum vedrørende arkæologiske interesser inden for delområde D.

#### Svar: **Taget til efterretning.**

Der er lavet aftale med udvikler om, at museet følger muldafrømningen på arealet.

3. **Veto** fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, der anfører, at flystøjkonsekvenszonen ligger ca. 100 m nordligere end angivet i lokalplanforslaget.

#### Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanområdet er reduceret, så boligbebyggelse alene opføres nord for den af forsvaret angivne støjkonsekvenszone.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 5-2-110 (fornyset høring)

Bilag - pdf af indsigelser 5-2-110, Højrimmen, Vodskov

Kort med ændringer