



**Punkt 3.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.055 og Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (fornyset offentlig høring)**

2016-008444

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

- at forslag til ændringer af lokalplanforslag 4-3-105 fremsendes i offentlig høring i 2 uger.

*Beslutning:*

*Udsat.*

*Per Clausen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,7 ha, som i dag omfatter marker med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres 9 boliger i en åben-lav bebyggelsesstruktur nord for Kong Minos Vej. Lokalplanen sikrer desuden, at der maksimum etableres 80 boliger i en tæt-lav og lav etagebebyggelse syd for Kong Minos Vej med maks. 2 etager.

Mod syd vil godt halvdelen af lokalplanrådets areal, det areal der ligger mellem den kommende bebyggelse og Sønder Tranders Vej, blive udlagt til rekreativt areal i kommuneplanen. Blandt andet på grund af grundvandsinteresser sikres det, at der ikke kan bygges boliger i dette område.

Planerne bygger på den eksisterende infrastruktur med en overordnet stamvej, og der laves nye boligveje herfra samt interne stier.

### Forslag til ændringer

Der er en ny optionshaver til området, som har gjort indsigelse mod det oprindelige planforslags bygningsregulerende bestemmelser. Den nye optionshaver ønsker samme byggemuligheder, som der er foreslået i planområdet mod syd-vest. Forvaltningen har spurgt ejeren af hele planområdet dvs. også ejeren af området lige nord for det område, der ønskes ændret (området skråner mod syd). Ejeren er indforstået med disse ændringer. Forvaltningen har vurderet, at ændringerne vil passe fint ind i området og indstiller derfor til udvalget at lave en ny offentlig høring i to uger med forslagene om ændringer af de bygningsregulerende bestemmelser for området syd-øst for Kong Minos Vej, så byggeretten er ens i hele planområdet syd for Kong Minos Vej. Ændringerne indeholder for det syd-østlige område:

- fra 1 etage mod Kong Minos Vej til 2 etager
- fra maksimum 3150 m<sup>2</sup> til maksimum 3800m<sup>2</sup>
- fra 30 til 40 boliger

Jævnfør de 2 medsendte bilag med henholdsvis alle indsigelser i høringsperioden, samt resume heraf og foreløbig vurdering, er der efter første offentlige høring bl.a. fremsendt indsigelser relateret til byggeriets højde i området syd-vest for Kong Minos Vej (B1). Der er derfor holdt et møde 5. oktober 2018 med optionshaver og indsigere, hvor Aalborg Kommune også deltog. Indsigerne forklarede deres bekymringer ift. nye byggeri og deres kommende udsigt (indsigerne har ikke bygget deres huse endnu). Aalborg Kommune forklarede planprocessen og optionshaveren illustrerede den forventede byggehøjde. Indsigerne var dog stadig bekymrede for deres kommende udsigt, og derfor vil der i det reviderede planudkast blive lavet en ny illustrationsplan, hvor der er lavet endnu flere udsigtskiler. Desuden vil nordfacaderne i område syd-vest for Kong Minos Vej (B1), de facader der er nærmest de bagvedliggende grunde, blive sænket ift. det oprindelige planudkast. I det nye lokalplanforslag indsættes desuden en visualisering af udsigtsforholdene (set fra området mod nord). Nyt udkast til illustrationsplan for området syd for Kong Minos Vej ses som bilag.

I det videre arbejde er der fundet frem til, at vejen i området mod syd-øst (B2) skal hæves 1,3 meter yderligere, ift. det der står i det oprindelige planudkast, for at overholde de principper for terrænregulering, som der i planprocessen er blevet aftalt mellem Aalborg Kommune og optionshaver. Derfor tilrettes dette i det nye planudkast.

Nord for vendepladsen i området mod syd-vest (B1) er der også behov for terrænregulering, for at vendepladsen kan overholde vejreglerne, hvorfor det indskrives i de nye planudkast. I de nye planudkast vil der komme 2 nye snittegninger, en for hver rundkørsel i områderne syd for Kong Minos Vej, for at sikre, hvordan terrænet bearbejdes, og for at se hvor stort en indgreb der er tale om ift. terrænregulering.

Der laves ingen ændringer i kommuneplantillæg 4.055 eller i miljøvurderingen af planforslagene.

Udkast til udbygningsaftale er opdateret ift. navne på optionshaver. Udkast til aftalen ses som bilag.



Dokumentet 'Underskrift om ikke overtagelsespligt' er fortsat gældende, selvom der laves ændringer i lokalplanen (aftale om at ejerne ikke kan tvinge Aalborg Kommune til at overtage den sydlige del af lokalplanområdet, selvom der kræves offentlig adgang til arealet).

Da forvaltningen vurderer, at det er relativ få/små ændringer ift. første planforslag, der har været sendt i høring, anbefales det at sende ændringerne i en kort fornyet offentlig høring i 2 uger.

### Tidsplan

#### *Afslag til boliger i den sydlige del af lokalplanområdet*

I december 2016 blev der givet afslag på forespørgsel om udvidelse af kommuneplanramme 4.3.B4 mod syd, da der ikke ønskes boliger i den sydlige del af lokalplanområdet pga. grundvandsinteresser.

#### *1. forelæggelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg*

Godkendt af By- og Landskabsudvalget 24. maj 2018 (pkt. 4) og Byrådsmøde 18. juni 2018 (pkt. 7).

Forslagene har været i offentlig høring i perioden fra 22. juni 2018 til 5. september 2018.

#### *Fornyet høring*

Høringsperioden forventes at være primo 2019.

#### *Forventet endelig godkendelse*

Planerne forventes fremsendt til endelig politisk godkendelse i Byrådet (2. forelæggelse) den 8. april 2019.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 4-3-105](#)

[Kommuneplantillæg 4.055](#)

### Oversigtskort



Lokalplanområde og ny ramme med rekreativt område i kommuneplanen.



### Formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af boligbebyggelser på Kong Minos Vej i Gug. Området, som planlægges bebygget, anvendes i dag som dyrkningsareal i forbindelse med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanen udlægger desuden et sammenhængende grønt område mellem den kommende bebyggelse og Sønder Tranders Vej. Området etableres som rekreativt område og fælles opholdsarealer for beboerne i de tæt-lave boliger og etagebebyggelserne. Området skal være offentligt tilgængeligt, og indrettes som et landskabs- og naturområde med stier og eventuelt et fælleshus mv. Det rekreative område har særlige grundvandsinteresser, der gør, at der er givet afslag til at bygge boliger i området.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget indeholder et nyt rammeområde, hvor områdetypen ændres fra et Natur- og kulturområde til et Rekreativt område, som navngives "4.3.R7 Kong Minos Vej". Det areal, som kommuneplantillæg 4.055 omdanner fra natur- og kulturområde til rekreativt område, kan anvendes til offentligt grønt rekreativt område til brug for alle beboere eller besøgende i området. Området er tænkt som et upejlet naturområde med etablerede stier og trampestier. Der kan også etableres andre rekreative anlæg i området.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lave boliger (parcelhuse) nord for Kong Minos Vej samt tæt-lave (rækkehuse) og etageboliger på maks. 2 etager (med indvendig trappe) syd for Kong Minos Vej, desuden gives mulighed for et rekreativt offentlig tilgængeligt område mod syd til glæde for både beboere i lokalplanområdet samt øvrige besøgende.

I lokalplanprocessen er der arbejdet med terrænudfordringen for hele det areal syd for Kong Minos Vej, hvor det skræner meget. Da der skal være niveaufri adgang ind til boligerne, er der i lokalplanen givet mulighed for terrænregulering mellem de to rækker af boligbebyggelse, hvorimod bebyggelserne mod nord og syd skal tilpasses eksisterende terræn.

I det sydøstlige område er der desuden givet mulighed for at hæve vejniveauet, da hældningen på vejen ellers vil blive for stejl. Da der også gives mulighed for terrænregulering mellem husene, gør det, at vejen ikke kommer til at syne som en "flyvende" vej, men at den ligger velpaceret mellem bebyggelserne i samme niveau som indgangen til boligerne.

Det store rekreative område mod syd skal være offentligt tilgængeligt til glæde for beboere og besøgende. Driften varetages af grundejerne. I det rekreative område, er der mulighed for at opføre et fælleshus med en efterfølgende landzonetilladelse samt etablere stier, herunder stier med cykelfast belægning, der forbinder områderne og giver rekreative værdier. Stien i det rekreative område vil være en forlængelse af Hekatestien, og vil derfor få samme navn.

### Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå 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 et udkast til udbygningsaftale om finansiering af en forlængelse af cykelsti langs Kong Minos Vej hen til indkørslen til boligområdet syd for Kong Minos Vej. Den øvrige strækning fra indkørslen til boligområdet syd for Kong Minos Vej og hen til rundkørslen ejes af en anden grundejer, der ikke er medvirkende i denne lokalplan, hvorfor arealet blot reserveres til cykelsti, men ikke sættes som forudsætning for ibrugtagning i lokalplanen, som der gøres for den øvrige etablering af cykelsti.

Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

### 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, da der er særlige grundvandsinteresser i området. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

### **Økonomi**

Der er ved etableringen af Kong Minos Vej lavet en aftale med grundejerne om vejbidrag, der skal betales af grundejerne til Aalborg Kommune, når området lokalplanlægges.

Den nye cykelsti langs Kong Minos Vej anlægges bygherre, men da det bliver en offentlig cykelsti, skal den driftes af Aalborg Kommune.

Det rekreative område skal driftes af ejerne af arealet. Det er sikret med en underskrift fra ejerne, at Aalborg Kommune ikke skal overtage arealet, selvom der skal være offentlig tilgængelighed.



**Bilag:**

Opsamling på indkomne bemærkninger i høringsperioden 22.06.2018 til 05.09.2018

Kong Minos Vej - Område B1 og B2 - ny illustrationsplan

Udkast til udbygningsaftale om cykelsti

Samlet indsigelser

Miljøvurdering af Lokalplan 4-3-105 - Boliger, Kong Minos Vej, Gug og Kommuneplantillæg 4.055 - for område ved Kong Minos Vej

Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (1. forelæggelse)

Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej (1. forelæggelse)