



Punkt 7.

Godkendelse af Lokalplan 6-2-105 Boliger, Døsebækparken, Godthåb (2. forelæggelse)

2017-045556

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 6-2-105 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Kortbilag til sagsfremstillingen angiver, hvordan disponeringen af lokalplanområdet er ændret.

Bestemmelse 2.3 Opdeling i delområder

Delområde C udvides med ændret placering af regnvandsbassin. Delområde A og B reduceres tilsvarende.

Bestemmelse 3.2 Anvendelse, delområde B

Bestemmelsen udvides, således at der også kan opføres en ny antennemast for mobiltelefoni mv. inden for delområde B.

Bestemmelse 5.6 Etageareal, delområde B

Det maksimale etageareal i delområde B reduceres fra 6.500 m² til 6.288 m².

6.9 Bebyggelse, der skal bevares, vinduer, delområde B

Bestemmelsen suppleres med, at sprosser kan være en del af den yderste rude.

7.8 Terrænregulering, delområde A

Bestemmelsen udgår. Der er ikke behov for opfyldning til etablering af byggegrunde, da arealet i stedet anvendes til regnvandsbassin.

Bestemmelse 9.3 Regnvand

Bestemmelse om, at regnvandsbassiner skal udformes med svag hældning, suppleres således: Hældningen kan dog være op til 1:3, hvor der er mulighed for at udnytte eksisterende terræn, der er stejlere end 1:5. Hvor hældningen er over 1:5 skal der opsættes afskærmende hegn. Regnvandsbassinet skal være mindst 8 m fra Døsebækken.

Bestemmelse 9.8 Antennemast

Ny bestemmelse: Indenfor delområde B kan der opstilles antennemast inden for arealet, som vist i princippet på kortbilag 2, såfremt den eksisterende antennemast fjernes. Antennen må opstilles med en maksimal højde på 45 meter målt fra terræn.

Redegørelse, Anden lovgivning, Arkæologi

Redegørelsens tekst om arkæologi suppleres med Nordjyllands Historiske Museums bemærkninger om væsentlige arkæologiske interesser i området.

Herudover medfører de ovenfor nævnte justeringer diverse konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel.

Kortbilag 2

Delområdegrensene ændres. Delområde C udvides, så det rummer det nye regnvandsbassin. Delområde A og B reduceres tilsvarende. Placering af antennemasten vises på kortbilaget. Der foretages mindre justeringer af veje og byggefelter.

Kortbilag 3

Ny illustrationsplan.

Ovenstående ændringer til lokalplanforslaget har været fremsendt i fornyet offentlig høring i 2 uger. Høringen



er fremsendt til samme kreds som ved den ordinære offentlige høring.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på godt 5 ha. Den østlige del af området er præget af tidligere industribebyggelse, der rummer kulturhistoriske værdier. Lokalplanen giver mulighed for at udnytte dette område til ca. 60 tæt-lav og etageboliger. Den vestlige del af området er ubebygget og har været anvendt til juletræsproduktion. Dette område kan anvendes til 25-30 åben-lav boliger.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 16. august 2018 (punkt 10).

Magistratens møde den 20. august 2018 (punkt 6).

Byrådets møde den 27. august 2018 (punkt 4).

Forslaget har været offentliggjort i perioden fra den 5. september til og med den 31. oktober 2018.

Godkendelse af planforslag til fornyet offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 10. januar 2019 (punkt 6)

Forslaget har været offentliggjort i perioden fra den 11. januar til og med den 25. januar 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-2-105](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at give mulighed for omdannelse af Andersens Stålvarefabrik og et ubebygget areal vest herfor til et attraktivt og varieret boligområde, der passer naturligt ind i Godthåb By.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med forskellige boligtyper.

Den østlige del af området omdannes fra den tidligere industribebyggelse Andersens Stålvarefabrik til et boligområde med tæt-lav boliger og etageboliger. Andersens Stålvarefabrik blev grundlagt i 1920 og er et autentisk (tidligere) fabriksområde. Området er kendetegnet ved forskellige typer af bygninger, udformet efter deres funktion og en karakteristisk bebyggelsesstruktur dannet af beliggenheden mellem jernbanen og Døsebækken. Der er gennemført en screening af kulturmiljøets bevaringsværdier og udviklingspotentiale efter SAK-metoden (Screening Af Kulturmiljøer). Det nye boligområde indrettes med respekt for fabrikkens kulturhistoriske værdier. Dette sikres blandt andet ved bestemmelser i lokalplanen om, at enkelte bygninger og bygningsdele skal bevares, gadeforløb, skala og spring i højde mv. skal videreføres, der skal anvendes robuste materialer, og bebyggelse skal gives et enkelt arkitektonisk udtryk.

Den vestlige del af området kan udvikles til et nyt boligområde med åben-lav boliger. Arealet er disponeret



med et vejforløb indpasset i landskabet og med parcelhusgrunde med forskellige størrelser, der sikrer en bedre udnyttelse af det kuperede terræn. Ny bebyggelse indpasses i landskabet.

Området rummer landskabelige og rekreative kvaliteter, herunder Døsebækken, der løber gennem området. Vandløbet er ved planens udarbejdelse kun delvist fritlagt i den vestlige del af området og fremstår som en smal grøft. Vandløbet åbnes op og fritlægges igennem hele lokalplanområdet, hvilket bidrager til områdets rekreative værdi.

Den vestlige del af lokalplanområdet fremstår meget kuperet - især mod nord. For at undgå for store terrænreguleringer samt sikre, at ny bebyggelse indpasses i landskabet, fastsætter lokalplanen for den enkelte grund etageantal samt maksimale bygningshøjder. På de mest skrånede grunde skal ny bebyggelse opføres i forskudte planer, så bebyggelsen indpasses i terrænet og uhensigtsmæssige terrænreguleringer undgås.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tostrupvej i områdets østlige del.

Der sikres stiforbindelser fra området til den omkringliggende by, til det åbne land og til Bjergbanestien, der løber umiddelbart syd for lokalplanområdet og har forbindelse til Svenstrup og Nibe.

Eksisterende beplantning mod syd, op mod Bjergbanestien, skal bevares.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planen godkendte By- og Landskabsudvalget Døsebækparken som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser i den ordinære høringsperiode. Der er ikke modtaget henvendelser i den fornyede offentlige høring.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Anni Tindahl Østergaard
2. Nordjyllands Historiske Museum
3. Navn- og adressebeskyttet
4. Roundwall Aalborg Skateboardforening, indsendt af Jesper Andreasen, Hanebuen 31, 9520 Skørping
5. Kim Nielsen
6. Kristian Bundgaard, indsendt af LE34 Aalborg, Gasværksvej 30R, 9000 Aalborg
7. Bent Strandfelt, Tostrup 68, Godthåb, 9230 Svenstrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. **Kommentar** fra Anni Tindahl Østergaard:

Muligheden for at etablere en butik i området omkring busvendepladsen. Her vil der være mulighed for Parkering, hvilket ikke er muligt i centerområdet langs Ridemandsmøllevej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I byudviklingsplanen for Godthåb fastlægges det, at butikker skal etableres i centerområdet langs Ridemandsmøllevej. Denne placering er hensigtsmæssig både i forhold til trafikstrukturen i byen og i forhold til, hvor hovedvægten af byens boliger er beliggende. Såfremt der ønskes etableret en butik langs Ridemandsmøllevej, skal det fornødne areal til parkering findes eventuelt ved nedrivning af eksisterende



bebyggelse eller ændret anvendelse af øvrige arealer.

2. Bemærkning fra Nordjyllands Historiske Museum, vedrørende arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanens redegørelse suppleres med museets bemærkninger.

3. Kommentar fra navne- og adressebeskyttet, vedrørende Roundwall Aalborg Skateboardforening. Personen ønsker, at foreningen kan fortsætte inden for lokalplanområdet, da det har stort betydning for hans liv.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under punkt 7.

4. Indsigelse fra Roundwall Aalborg Skateboardforening, der ønsker at bevare deres skateboardbowl. Bowlen er etableret i en eksisterende hal i den østlige del af lokalplanområdet, hvor lokalplanen muliggør etablering af vej og parkeringspladser. Frivillige har med støtte fra Aalborg Kommune, fondsmidler og egen økonomi renoveret bygningen og skabt skateboardbowlen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under punkt 7.

5. Kommentar fra Kim Nielsen, der ønsker skateboardbanen bevaret. Der findes kun ganske få af denne type i Danmark og ingen magen til i Nordjylland.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under punkt 7.

6. Bemærkninger fra Kristian Bundgaard, der er ejer af lokalplanområdet, vedrørende håndtering af overfladevand, ny antennemast, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, terrænregulering samt veje og parkering.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Placeringen og udformning af regnvandsbassin ønskes ændret, da det planlagte bassin i forbindelse med projektering viste sig ikke at være stort nok.

Der ønskes mulighed for at udnytte eksisterende skråninger, således at bassinet visse steder får Hældninger, der er stejlere end 1:5. Som konsekvens heraf udgår to grunde til parcelhuse i delområde A og det antal m² der kan bygges i delområde B reduceres.

Det vurderes, at den foreslåede placering og udformning af bassinet er hensigtsmæssig.

Der ønskes mulighed for at udskifte den eksisterende antennemast med en ny.

Det vurderes, at forslaget om, at lokalplanen muliggør etablering af en ny antennemast, er i overensstemmelse med kommunens mål om sikring af god mobildækning.

Boligvejen c-c indenfor delområde B ønskes flyttet 1,5 m mod øst for at skabe lidt mere luft foran bebyggelsen og bedre oversigtsforhold ved udkørsel fra området.

Det vurderes, at være et hensigtsmæssigt forslag, og har ikke betydning for den overordnede disponering af området.

Byggefelterne mod nordøst i delområde B ønskes ændret fra to parallelle bygninger i op til 2,5 etager til en vinkelbygning i 2,5 etage, som en konsekvens af den nye placering af regnvandsbassinet.

Det vurderes, at være et hensigtsmæssigt forslag, set i forhold til den ændrede placering af regnvandsbassinet.

I forhold til bebyggelsens udseende ønskes det fastlagt, at vinduessprosser kan være en del af den yderste rude.

Forslaget imødekommes, da det ønskede industriagtige udtryk også kan opnås på denne måde.



Der ønskes mulighed for terrænregulering op til 1,1 meter i den nordlige del af delområde B. Dette er muligt på baggrund af det eksisterende lokalplanforslag under forudsætning af, at der laves ordentlige og naturlige overgange til det omgivende terræn. Der vurderes ikke at være grundlag for at ændre bestemmelsen.

Vejudlægget ønskes reduceret fra 9 m til 8,5.

Det vurderes, at vejudlægget i lokalplanen bør fastholdes på 9 m, så der helt sikkert er plads nok. Den præcise udformning og bredde fastlægges i forbindelse med godkendelsen af vejprojektet.

Det foreslås at angivelsen af parkeringspladser fjernes fra kortbilag 2.

Det vurderes, at være et hensigtsmæssigt forslag, da det giver mere fleksibilitet. Parkeringsnormen fastholdes.

7. Indsigelse fra Bent Strandfelt vedrørende skateboardbanen. Banen er indrettet i et tidligere pakhus af træ langs den gamle jernbane. Huset bør bevares, da det er en del af det gamle fabriksmiljø. Skateboardbanen giver Godthåb en idrætsfacilitet for unge mennesker.

Svar: **Ikke imødekommet.**

En del af pakhusbygningen, hvor skateboardbowlen er indrettet, ligger, hvor der skal være vej og parkeringsareal. Nedrivning af pakhuset kan forhindres gennem bestemmelser i lokalplanen. Lokalplanen kan derimod ikke styre, at bygningen rent faktisk anvendes til skateboarding, da dette er et privatretligt spørgsmål mellem ejer og lejer (skateboardforeningen). Ejer har opsagt lejeaftalen og foreningen flytter ud senest den 1. maj 2019.

Pakhusbygningen hører med til Godthåbs historie som industrilandsby. Bevaring af denne bygning vurderes ikke selvstændigt at have betydning i forhold til sikring af kulturarven i området. Det væsentlige er, at de overordnede strukturer bevares. Det gælder fx synligheden og adgangen til Døsebækken samt intimiteten ved indkørselsvejen af de tætliggende bygninger med de lave bygninger mod syd, og den varierende skala mod nord.

Aalborg Kommune har støttet skateboardforeningen økonomisk. I forbindelse med lejemålets opsigelse er kommunen behjælpelig med at finde en anden placering.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 6-2-105

LP 6-2-105 - Samlet pdf af indsigelser, Døsebækken, Godthåb

Kortbilag Disponering af lokalplanområdet