



Punkt 7.

Godkendelse af startredegørelse Rolighedsvej m.m., Skansekvarteret, Nørresundby

2019-010815

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

- at lokalplanen for det indrammede område, Rolighedsvej m.m., er den første lokalplan i området.

- at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i formålet herunder.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Området er værdifuldt pga. sin særlige struktur, det markante terræn og bygningernes placering. Det er samtidig under pres på grund af opkøb og nedrivning af attraktivt beliggende ældre huse til fordel for opførelse af nye større villaer, der ikke alene skiller sig ud arkitektonisk men også mangler respekt og forståelse for det eksisterende samspil mellem bebyggelsesstruktur og terræn. Presset i forhold til nedrivning skyldes dels de økonomiske konjunkturer dels skærpede isoleringskrav, som medfører, at det kan være fordelagtigt at rive ned og bygge nyt i stedet for at bevare et hus, som ikke lever op til nutidens krav til komfort og udseende.

By- og Landskabsudvalget blev den 19. september 2018 orienteret om en konkret ansøgning om nedrivning samt opførelse af et nyt hus på Rolighedsvej. I forbindelse med parthøringen modtog By- og Landsskabsforvaltningen en del indsigelser. Parterne følte sig meget berørt af det kommende byggeri i forhold til terrænreguleringen, indbliksgener, sol-/skyggegener og udsigten.

Indsigelserne var ligeledes af principiel karakter med et ønske om at få påbegyndt en planlægning for at sikre konkrete principper for fremtidigt byggeri og dermed fastholde områdets særlige karakter og kvaliteter.

Rolighedsvej m.m. er en af flere interessante, karakteristiske bebyggelsesstrukturer i Skanse kvarteret og er en del af Nørresundbys særpræg (se bilag). Flere af disse strukturer er beskrevet i Kommuneatlas Nord fra 1994.

Oversigtskort



Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for bevarelse af områdets karakteristika og de bebyggelsesmæssige værdier, der findes i området.

Der skal ikke ske en fastfrysning af området men formulering af bestemmelser for en fremtidig udvikling, der tilgodeser de eksisterende værdier, således at områdets karakteristika ikke går tabt.



Opmærksomhedspunkter i en lokalplan for området kan være:

- Bebyggelsens omfang og tæthed
- Bebyggelsens beliggenhed
- Bebyggelsens byggestil / arkitektonisk stilart
- Bebyggelsens materialeholdning
- Det grønne omkring bebyggelsen

Det vurderes, at der er mange huse i området, som kan betegnes 'Bygninger uden klassificering af stilart' (BUK), og med baggrund heri anbefales det, at byggestil og arkitektonisk stilart ikke reguleres. Desuden bør eventuelt nybyggeri være et udtryk for sin egen tid. Hvis man gerne vil fastholde områdets karakteristika såsom struktur og stemning er der dog en væsentlig opgave med hensyn til regulering af ny bebyggelses placering på grundene, bebyggelsesprocent, tagformer og materialer. Det samme gælder en fastholdelse af de grønne for haver, således at området ikke forandrer sig med mure, høje hegn og faste belægninger.

Det foreslås, at man starter med en lokalplan for det indrammede område, da dette område vurderes at være under særligt pres. Senere vurderes, om der bliver behov for yderligere lokalplaner (inden for de stiplede linjer)



Bilag:

Bilag - Screening af kulturmiljø

2019-010815-1 Interessante bebyggelsesstrukturer i Skansekvartret 20194641_1_1