



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.055 og Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (med miljørapport) (2. forelæggelse)

2016-008444

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.055 endeligt.
- Lokalplan 4-3-105 endeligt med nedenstående ændringer.
- Udbygningsaftale om cykelsti endeligt.
- at der er lavet en miljørapport.

Forslag til ændringer i lokalplan

By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at indsigelser vedrørende etager imødekommes i område B1. På baggrund af den offentlige høring, anbefaler forvaltningen, at lokalplanforslaget ændres i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område B1, så der ikke længere gives mulighed for maksimum 2 etager i bebyggelsen, der vender mod Kong Minos Vej. Forvaltningen anbefaler, at der i område B1 maksimum gives mulighed for 1 plus 2 etager i den samme bygning, således at der er mulighed for maksimum 1 etage mod nord og maksimum 2 etager mod syd i den samme bygning for derved at udnytte det skrånende terræn. Desuden at der ikke længere gives mulighed for etageboliger.

By- og Landskabsudvalget har udsat sagen i mødet den 7. februar 2019.

Beslutning:

Udsat.

Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



Lokalplanområde og ny ramme med rekreativt område i kommuneplanen.

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 70 boliger i en tæt-lav bebyggelse syd for Kong Minos Vej.

På baggrund af den offentlige høring, anbefaler forvaltningen, at lokalplanforslaget ændres i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område B1, så der ikke længere gives mulighed for maksimum 2 etager i bebyggelsen, der vender mod Kong Minos Vej. Forvaltningen anbefaler, at der i område B1 maksimum gives mulighed for 1 plus 2 etager i samme bygning, således at der er mulighed for maksimum 1 etage mod nord og maksimum 2 etager mod syd i samme bygning for derved at udnytte det skrånende terræn.

Mod syd vil godt halvdelen af lokalplanområdets 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.

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 (punkt 4) og Byrådets møde 18. juni 2018 (punkt 7).

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

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-3-105](#)

[Kommuneplantillæg 4.055](#)

Tilretninger i lokalplanforslaget på baggrund af offentlig høring

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 i forhold til det nye byggeri og deres kommende udsigt (indsigerne har ikke bygget deres huse endnu). Optionshaveren illustrerede den forventede byggehøjde. Indsigerne var dog stadig bekymrede for deres kommende udsigt, og derfor vil forvaltningen anbefale, at etageantallet reduceres, så der ikke længere bliver mulighed for 2 etager for bygningerne, der vender mod nord/ Kong Minos Vej. Forvaltningen anbefaler, at der i lokalplanen for område B1 laves en ændring i lokalplanen, så der kun gives mulighed for at bygge 1 etage mod nord men 2 etager mod syd i samme bygning på baggrund af den offentlige høring. Ligeledes anbefaler forvaltningen også at ændre lokalplanen, så der ikke længere gives mulighed for at bygge etageboliger.

Øvrige principper så som bredde på udsigtskiler, principper for tilpasning til terræn mv anbefales det ikke at ændre, og bør derfor bevares som i det oprindelige lokalplanforslag.

Nord for vendepladsen i området mod syd-vest (B1) kan der være behov for terrænregulering, 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.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lave boliger (parcelhuse) nord for Kong Minos Vej samt tæt-lave (rækkehuse) på maks. 1 etage mod nord og 2 etager mod syd (med indvendig trappe) i samme bygning 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 bør 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 velplaceret 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.

Kommuneplantillæggets indhold

Den offentlige høring giver ikke anledning til at lave ændringer i kommuneplantillæg 4.055 eller i miljøvurderingen af planforslagene.



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 ulejet naturområde med etablerede stier og trampestier. Der kan også etableres andre rekreative anlæg i området.

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 en udbygningsaftale om finansiering af en forlængelse af cykelstien 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.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, underskrives af ejer og optionshaver og foreligger som bilag inden byrådets behandling.

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 grundejer om vejbidrag, der skal betales af grundejerne til Aalborg Kommune, når området lokalplanlægges.

Den nye cykelsti langs Kong Minos Vej anlægges af 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:

Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug

Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej

Samlet indsigelser

Opsamling på indkomne bemærkninger i høringsperioden 22.06.2018 til 05.09.2018

Udkast til udbygningsaftale om cykelsti

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