



**Punkt 7.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 7.012 og Lokalplan 7-2-104 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup (2. forelæggelse)**

2017-029664

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

- Kommuneplantillæg 7.012 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 7-2-104 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

- For at mindske indbliksgener for beboere på Digevangen anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at der optages bestemmelse om, at der ikke må placeres vinduer på 1. sal nærmere end 8 m fra den vestlige lokalplangrænse. Dette skyldes, at der er terrænforskel i området, som gør, at husene på Digevangen ligger i ca. kote 10 – 12,5 m. Husene mod nord ligger lavest. Terrænet i den nordvestlige del af lokalplanområdet skal reguleres til ca. kote 12,0 m, mens terrænet i den sydvestlige del bibeholdes i nuværende kote, som ca. er 12,3 m.
- For at mindske indbliksgener for beboere på Lyngtoften anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at der optages bestemmelse om, at boliger længst mod syd i lokalplanområdet skal etableres med lodrette lejlighedsskel. Dette gør, at de primære opholdsrum i bebyggelsen vil blive placeret i stueetagen, og dermed vil indbliksgener være søgt begrænset.
- For at sikre belysning af stien i det rekreative område anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at der optages bestemmelse, som skal sikre dette.
- Det præciseres, hvordan vejadgangen fra Hadsundvej konkret skal udformes.

**Lokalplanens redegørelse**

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" foretages et par mindre tekniske rettelser. Sætningen "Spar To forventes nedrevet" slettes. Desuden tilrettes sætning, hvor det fremgår, at bebyggelsesprocent er 35, når både delområde A og B er indregnet. Der skal i stedet stå: "når både delområde A og C er indregnet."

**Lokalplanens bestemmelser**

- I pkt. 5.3 tilføjes: "Niveauplan, hvorfra bebyggelsens højde skal måles, er i den nordlige boligklynge kote 12,0 m (DVR90) og i den sydlige boligklynge kote 12,3 m (DVR90)."
- I pkt. 5.3 tilføjes: "Boligbebyggelse i den sydlige del af delområde A skal etableres med lodrette lejlighedsskel." I ad 5.3 tilføjes: Bestemmelsen er indført for at undgå indkigsgener for nabobebyggelsen mod syd på Lyngtoften. Bestemmelsen gælder for den del af bebyggelsen, der ligger tættest på det sydlige skel."
- I pkt. 6.6 tilføjes: "Der må ikke placeres vinduer på 1. sal nærmere end 8 m fra den vestlige lokalplangrænse." I ad 6.6 tilføjes: "Intentionen er at undgå indkigsgener fra lokalplanområdet mod bebyggelse på Digevangen. Bebyggelse på Digevangen ligger i kote 10 m til 12,5 m. Området med adresse på Digevangen ligger lavest mod nord."
- Pkt. 8.2 ændres til følgende under afsnit om stamvej a-a: Stamvej a-a, skal udlægges, som vist på Kortbilag 2, med en bredde på 10,5 m, 6 m kørebane, 2 m fortov, 1 m rabat langs vejen, 0,5 m rabat mellem vejbane og fortov og 0,5 m rabat langs fortov, som vist på illustrationen nedenfor."
- I pkt. 8.2 tilføjes under afsnit om sti d-d: "Der skal etableres belysning langs stien."

**Lokalplanens bilag**

- Lokalplanafgrænsningen ændres en smule mod sydøst, således at eksisterende skur/carport på matr.nr. 1de Gistrup By, Nøvling ikke længere er en del af lokalplanområdet.



Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Per Clausen var fraværende.*



### Sagsbeskrivelse

#### Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,4 ha, og området er centralt beliggende i Gistrup by. Området anvendes i dag til boldbaner. I den vestlige del af området bliver der mulighed for at etablere ny boligbebyggelse i form af 6.000 bruttoetagemeter, eller det der ca. svarer til 50 nye boliger (alt efter boligtype). Den østlige del af lokalplanområdet skal fungere som et parklignede rekreativt område med mulighed for regnvandsbassin samt et forenings-/fælleshus. Området skal vejbetjenes fra Hadsundvej. Mellem Lyngtoften og Hadsundvej skal laves en ny sti, som skal forbinde det rekreative område med resten af byen.

#### Tidsplan

##### *Fordebat*

Opsamling på fordebat/borgermøde i By- og Landskabsudvalget på møde 22. juni 2017 (punkt 9).

##### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 8. november 2018 (punkt 3)

Magistratens møde 19. november 2018 (punkt 3)

Byrådets møde 26. november 2018 (punkt 3)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 3. december 2018 til og med 4. februar 2019.

#### Link til digitale planer

[Lokalplan 7-2-104](#)

[Kommuneplantillæg 7.012](#)

#### Oversigtskort



### Formål og baggrund

I forbindelse med budgetforhandlingerne 2017 blev det besluttet, at provenuet fra salget af et kommunalt ejet areal ved Spar Es i Gistrup (rammeområde 7.2.R2) kan anvendes til projekter ved skolen/idrætsforeningen, såfremt der er lokal opbakning til dette. På baggrund heraf har der været igangsat en proces med afklaring af den lokale opbakning. Tovholder på sagen har været Sundheds- og Kulturforvaltningen i tæt samarbejde med By- og Landskabsforvaltningen.

Aalborg Kommune, Lundby Krat Boldklub (LKB) og Gistrup Samråd har afholdt borgermøde i Gistrup den 4. maj 2017. Frem til borgermødet har der været afholdt flere møder med samrådet og de lokale foreninger om sagen og den fremtidige brug af arealerne ved Spar Es. På baggrund af drøftelserne på møderne anbefales en fordeling med 2/3 boliger med en bebyggelsesprocent på 40 og det resterende areal til fortsat rekreativ brug. Invitation til borgermødet har været sendt til samtlige husstande i og ved Gistrup. I borgermødet deltog ca. 200 borgere.

Til borgermødet var der mulighed for at deltage i workshops over 3 emner:

1. Projekt ved skolen. Hvad er elementerne i projektet, og hvad kunne projektet også indeholde?
2. Idéer og ønsker til indhold i nyt foreningshus/forsamlingshus.



### 3. Ønsker og idéer til nybyggeri og grønne arealer på arealerne ved Spar Es.

På workshop 3 modtog By- og Landskabsforvaltningen input til, hvordan rammeområde 7.2.R2 kan udvikles med delvis boliger og delvis fortsat rekreativt areal.

Konklusionen på borgermødet var, at der overvejende var stemning blandt borgerne for, at det var en god idé at arbejde videre med udnyttelse af kommuneplan-rammeområde til boligformål samt rekreativt område.

#### **Kommuneplantillæggets indhold**

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Rammeområde 7.2.B1 udvides til også at omfatte den vestlige del af lokalplanområdet. Der bliver mulighed for opførelse af boliger i form af tæt/lav boliger og etagebebyggelse i op til 2 etager samt med en højde på maks. 8,5 m. Det er tydeliggjort i ramme 7.2.B1, at kommuneplanens retningslinje 6.1.2 skal følges. Retningslinjen omhandler udlæg af fælles udendørs opholdsareal.
- Den eksisterende ramme for området, ramme 7.2.R2, reduceres, således at afgrænsningen kun omfatter den østlige del af lokalplanområdet. Kommuneplanrammen giver også mulighed for etablering af regnvandsbassin og forenings-/fælleshus.
- Rammeområde 7.2.C2 reduceres en smule, således at rammeafgrænsningen mod lokalplanområdets nordlige grænse følger eksisterende matrikulære skelgrænser.
- Retningslinje 2.1.1. og 3.1.1. er konsekvensrettet.
- Kommuneplanens illustrationskort er tilrettet med hensyn til temaet grøn struktur.

#### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt område til boligbebyggelse med en central beliggenhed i Gistrup. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at der etableres et nyt rekreativt område i byen. Det rekreative område mod øst skal desuden rumme mulighed for et regnvandsbassin samt et forenings-/fælleshus.

Da området er omgivet af eksisterende bebyggelse, er der stillet krav om, at bebyggelsen skal tilpasses i volumen og arkitektonisk udtryk. Der er blandt andet krav til bebyggelsens højde og tagform samt til, hvordan udvendige trapper eller altangange skal indpasses. Det er ønsket, at området skal rumme bebyggelse med en nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt kvalitetsniveau. I lokalplanens redegørelse ses referencefotos med hensyn til, hvad der menes med nutidigt arkitektonisk formsprog.

Bebyggelsen placeres omkring to boligveje eller fællesstrøg. Omkring hvert fællesstrøg placeres en bebyggelsesenklaue. Hver bebyggelsesenklaue skal baseres på samme arkitektoniske tema. Fællesstrøg skal udformes som attraktive gaderum, hvor folk kan mødes, og livet kan udfoldes. For at skabe et dynamisk gaderum er der bestemmelse om, hvordan husene skal placeres. Der kan således etableres maks. 6 samlede boligenheder, og hver bebyggelsesvolumen skal vinkles i forhold til hinanden for at skabe variation og dynamik i bebyggelsen og fællesstrøget.

Da lokalplanområdet først bliver separatkloakeret om en årrække, og det fælles kloaksystem er hårdt belastet, skal regnvand forsinkes i området. Der er derfor mulighed for at etablere et regnvandsbassin. Da området ligger tæt på kildeplads til indvinding af drikkevand, kan der dog ikke ske nedsivning af regnvand fra befæstede arealer. Derfor indrettes regnvandsbassin også med en beskyttende membran. Bassinet etableres sandsynligvis som et tørt bassin med lavt hældende brinker, og der vil være mulighed for at anvende området til eksempelvis boldspil.

Der findes en del bevaringsværdig beplantning inden for området, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af denne. Desuden er det planen, at der gennem det bebyggede område skal etableres en grøn korridor, som skal gives en størrelse og udformning, som gør den anvendelig til fælles mødested. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området mod øst skal anlægges med rekreative funktioner, og at området skal have stiadgang til Lyngtoften og Hadsundvej for koble området op til resten af byen.

Da der er niveauforskel mellem den østlige og vestlige del af området, skal der ske en terrænregulering af dele af den vestlige del. Dette gøres for at gøre det muligt at kloakere området samt lede regnvand til regnvandsbassin. Uforurenet overskudsjord fra etablering af regnvandsbassin, veje og stier, samt i



forbindelse med sandpuder til bebyggelse, kan eventuelt anvendes til at hæve terrænet, således at jordbalancen opretholdes.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hadsundvej, og i den forbindelse udvides den eksisterende vejadgang. Der er derfor udarbejdet et udkast til en midlertidig deklaration, som skal sikre dette i forhold til nabo.

Nordjyllands Historiske Museum har gjort opmærksom på, at museet kan have væsentlige arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Der er dog ikke på nuværende tidspunkt udarbejdet en forundersøgelse af, om der kan påvises væsentlige fortidsminder.

### **Navngivning af ny vej**

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Dragehøjvej som vejnavn til den nye boligvej. Vejadgang skal ske fra Hadsundvej via en forgrening af den eksisterende vej Dragehøjvej.

### **Miljøvurdering af planer**

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

### **Økonomi**

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet. Der vil blive udgifter til arkæologiske udgravninger.

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er indkommet i alt 10 indsigelser til planforslagene. Heraf dækker indsigelse 6 over 7 naboer med adresse på Digevangen. Der er desuden en enkelt nabo på Lyngtoften, som har indsendt indsigelse. By- og Landskabsforvaltningen har holdt et dialogmøde med 2 repræsentanter for disse 2 indsigelser.

Der er mange forskellige input men hovedpunkterne er følgende:

- Der er behov for tæt/lav boligbebyggelse til ældre og mindre familier/enlige i Gistrup.
- Ny bebyggelse vil medføre indkigsgener til naboer på Digevangen og Lyngtoften.
- Lokalplanområdet skal ikke terrænreguleres.
- Bebyggelsesprocenten er for høj.
- Det grønne område skal være kommunalt ejet.
- Der ønskes ikke et tørt regnvandsbassin i det grønne område.
- De to eksisterende master i det grønne område bør reduceres til én mast.

For en nærmere gennemgang af indsigelser samt forvaltningens kommentarer til disse henvises til bilag og de i sagsfremstillingen nævnte forslag til ændringer i lokalplanforslaget.



### Bilag:

Kommuneplantillæg 7.012 for boligområde, rekreativt område og centerområde, Hadsundvej, Gistrup

Forslag til Lokalplan 7-2-104 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup

Opsamling på høring - KP tillæg 7.012 og LP 7-2-104

Samlet indsigelser.pdf