



Punkt 10.

**Godkendelse af Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug (med miljørapport)
(ny 1. forelæggelse)**

2016-008444

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- nyt forslag til Lokalplan 4-3-105.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.
- at Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej ikke sendes i offentlig høring igen, da der ikke er ændret i kommuneplantillægget.
- nyt udkast til udbygningsaftale for sti langs Kong Minos Vej.

Beslutning:

Anbefales.



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 skal desuden sikre, at der maksimum etableres 72 boliger i en tæt-lav/etage bebyggelse syd for Kong Minos Vej.

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

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

Oversigtskort



Lokalplanområde og ny ramme med rekreativt område i kommuneplanen.

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.



Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 24. maj 2018 (punkt 4)

Magistratens møde den 11. juni 2018 (punkt 6)

Byrådets møde den 18. juni 2018 (punkt 7).

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

På baggrund af den offentlige høring har forvaltningen lavet et nyt lokalplanforslag.

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 23. maj 2019 og Byrådet den 17. juni 2019.

Link til digital plan

[Lokalplan 4-3-105](#)

Tilretning af lokalplanforslaget på baggrund af offentlig høring

Med baggrund i fremsendte indsigelser har der været drøftelser mellem bygherre, indsigere og Aalborg Kommune. Fokus var byggeriets højde i område B1. På baggrund af det har forvaltningen ændret lokalplanforslaget, så der i område B1 mod nord, nærmest Kong Minos Vej, kun gives mulighed for at bygge 1 etage i max 5 meter mod nord og 2 etager mod syd i samme bygning, dvs. 1+2 etager pga. tilpasning til det skrånende terræn. Der tillades ikke etageboliger i B1. Disse tiltag vil forbedre udsigten fra de kommende boliger på de bagvedliggende grunde.

Lokalplanforslaget er også ændret ift. antal boliger, så der i B1 er mulighed for 33 boliger (tidligere var der mulighed for 40 boliger). I B2 gives der mulighed for 39 boliger (tidligere var der mulighed for 30 boliger).

Lokalplanen er ændret, så matrikel 20h ikke længere udlægges til reservering af sti. Matrikel 20h er i dette lokalplanforslag blevet en del af delområde B2. Stien anlægges i stedet som en fællessti nord for område B2 på kommunalt areal ved hjælp af udbygningssaftale.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lave boliger (parcelhuse) nord for Kong Minos Vej, samt tæt-lav boliger (rækkehuse) syd for Kong Minos Vej i område B1 og B2. I B2 er der også mulighed for etageboliger i 2 etager.

I lokalplanudarbejdelsen er der arbejdet med terrænudfordringen for hele det areal syd for Kong Minos Vej, hvor det skråner 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 område B2 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 via grundejerforening. 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

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, skal anvendes til offentligt grønt rekreativt område til brug for alle beboere eller besøgende i området. Området er



tænkt som et oplejdet naturområde med etablerede stier og trampestier. Der kan også etableres andre rekreative anlæg i området.

Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan 08-063, Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej.

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 etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Kong Minos Vej til indkørslen til boligområdet syd for Kong Minos Vej, og en fællessti i forlængelse af cykelstien videre frem til rundkørslen.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, underskrives af ejer og optionshaver og foreligger i endelig udgave som bilag inden byrådets endelige behandling af lokalplanforslaget. 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. Der er ikke lavet ændringer i miljørapporten ift. det nye lokalplanforslag. I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg laves en sammenfattende redegørelse til miljørapporten.

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, hvilket der vil være udgifter til.

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

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

Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej

Nyt lokalplanforslag 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug