



Punkt 14.

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

2016-008444

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- kommuneplantillæg 4.055 endeligt uden ændringer.
- lokalplan 4-3-105 endeligt uden ændringer.
- udbygningsaftale om infrastruktur anlæg endeligt.

Ole Risager var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Lars Peter Frisk og Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Sagen behandles i både Magistraten og byrådet den 17. juni 2019, idet optionshaver har behov for en hurtig proces i forhold til udløbet af den optionsaftale, han har med grundejer.

Bemærkning jf. styrelseslovens §8, stk. 4

Magistratens beslutning foreligger ikke tids nok til at fremgå af dagsordenen.

Fakta om planerne

Lokalplanområdet er ca. 7,7 ha. og omfatter i dag 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 maksimalt 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.

Planen bygger på den eksisterende infrastruktur med en overordnet stamvej, mindre boligveje 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.

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.

Godkendelse af nyt lokalplanforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 4. april 2019 (punkt 10)

Magistratens møde den 8. april 2019 (punkt 5)

Byrådets møde den 8. april 2019 (punkt 2)

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 12. april til den 10. maj 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-3-105](#)

[Kommuneplantillæg 4.055](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Mulighed for opførelse af boligbebyggelser i Gug. Området, som planlægges bebygget, anvendes i dag som dyrkningsareal.

Mulighed for etablering af 9 boliger i en åben-lav bebyggelsesstruktur nord for Kong Minos Vej og ca. 72 boliger i en tæt-lav eller lav etagebebyggelse syd for Kong Minos Vej.

Sikring af et sammenhængende grønt rekreativt område mellem bebyggelsen og Sønner Tranders Vej.

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" (skraveret på oversigtskortet).

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for åben-lave boliger (parcelhuse) i 1-2 etager nord for Kong Minos Vej i delområde A, samt tæt-lave boliger (rækkehuse) i 1+2-etager syd for Kong Minos Vej i delområde B1 og B2. I nordligste del af B2 er der også mulighed for etageboliger i 2 fulde etager.

I lokalplanudarbejdelsen har der været fokus på terræn, da området er meget skrånende. Lokalplanen giver i delområde B1 og B2 mulighed for terrænregulering mellem to rækker af boligbebyggelser, mens bebyggelserne skal tilpasses det naturlige terræn på den nordligste og sydligste facade. I område B2 er der i lokalplanen desuden givet mulighed for at hæve vejniveauet, da hældningen på vejen ellers vil blive for stejl.



Det store rekreative område mod syd skal være offentligt tilgængeligt 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, der forbinder områderne og giver rekreative værdier. Stien i det rekreative område vil være en forlængelse af Hekatestien, og vil derfor få samme navn.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

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 mm. ved Zeusvej.

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 udenfor lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet en udbygningsaftale om finansiering af etablering af en dobbeltrettet cykelsti samt en fællessti langs Kong Minos Vej.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af optionshaver og grundejer og foreligger som bilag.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planerne. I forbindelse med den endelige godkendelse af planerne er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Miljørapport og den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.

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.

Indsigelser og bemærkninger

Bemærkninger indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning. Den første offentlige høring foregik fra den 22. juni 2018 til den 5. september 2018. Der er indkommet 25 indsigelser/bemærkninger vedrørende følgende emner:

- fortidsminder
- udsigt
- udsigtskiler
- letostiens udmunding
- ikke passende byggeri til området
- bekymring for terrænregulering
- for højt byggeri
- cykelsti bør føres videre
- flere byggegrunde i stedet for etage/rækkehuse
- vil have byggelinjer
- sigtelinjer bør placeres anderledes
- grønne forarealer
- vil have niveauplanet fastlagt
- utilfreds med cykelsti



- drikkevand.

Bemærkninger vedr. drikkevand vurderes at være tilstrækkeligt belyst i plangrundlaget og tilhørende miljørapport. På baggrund af bemærkningerne vedr. 'Udsigt', 'For højt byggeri', 'Cykelsti bør føres videre', 'Grønne forarealer' og 'Utilfreds med cykelsti' er der lavet et nyt lokalplanudkast, der tager hensyn til disse bemærkninger ved at sænke maksimal bygningshøjde i området B1, fortsætte cykelstien til rundkørslen, indskrive at de grønne forarealer skal plejes af grundejerforening, fjerne reservation af cykelstiområde på matr. 20h. De øvrige emner nævnt ovenfor vurderes at være belyst i plangrundlaget og har derfor ikke givet anledning til yderligere ændringer.

Det nye lokalplanudkast er sendt i en ny offentlig høring fra den 12. april 2019 til den 10. maj 2019, hvor der er kommet 17 bemærkninger om følgende emner:

- trafik på Zeusvej
- byggeaffald flyder
- imod 2 etager i delområde B2
- Side 11
- gulvkoter
- bebyggelsens placering i delområde B2
- sigtelinjer i delområde A
- imod 2 etager i delområde A.

Bemærkning vedr. 'trafik på Zeusvej' er taget til efterretning. Bemærkning vedr. 'byggeaffald flyder' henvises til Aalborg Kommunes Miljø- og Energiforvaltning. Øvrige bemærkninger vurderes at være belyst i plangrundlaget og har derfor ikke givet anledning til yderligere ændringer.

Indsigelser og bemærkninger fra begge offentlige høringer samt behandling efter emne er vedlagt som bilag.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.055 for området ved Kong Minos Vej

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

Udbygningsaftale vedr. sti langs Kong Minos Vej

Miljørapport og sammenfattende redegørelse for kommuneplantillæg 4.055 og Lokalplan 4-3-105 Boliger, Kong Minos Vej, Gug

Indsigelser i samlet PDF (12. april 2019 - 10. maj 2019)

Opsamling på indkomne bemærkninger i høringsperioden fra den 12. april til den 10. maj

Indsigelser i samlet PDF (22. juni 2018 - 5. september 2018)

Opsamling på indkomne bemærkninger i høringsperioden fra den 22. juni 2018 til den 5. september 2018