



Punkt 4.

Godkendelse af Lokalplan 5-2-110 Boliger, Højrø, Vodskov (2. forelæggelse)

2017-031763

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 5-2-110 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Kortbilag til sagsfremstillingen angiver, hvordan lokalplanen er ændret.

Hovedprincipperne i lokalplanforslaget er uændrede.

Lokalplanområdet er reduceret fra ca. 14 ha til ca. 6,5 ha, og antallet af boliger er reduceret fra ca. 100 boliger til ca. 60 boliger.

Krav om sammenhængende fælles opholdsarealer med legeplads er opretholdt, men minimumskravet på 15% er udtaget. Det vurderes, at naturarealet, der ligger midt i lokalplanområdet, kan anvendes som rekreation i form af gåture og stillestunder.

Enkelte boliger i den sydlige del af området ligger inden for lugtgeneafstanden til nærliggende husdyrproduktion på Højrøvej 1. Der er indført bestemmelse, der sikrer, at der ikke opføres boliger før husdyrproduktionen er nedlagt eller reduceret.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Rådmand Hans Henrik Henriksen stillede følgende ændringsforslag:

"Lokalplan 5-2-110 suppleres i punkt 3.1 (Anvendelse, delområde A) med muligheden for at etablere etageboliger i 2 etager."

Indstillingen med ændringsforslag blev herefter godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal vest for Vodskov. Lokalplanområdet gennemskæres af et beskyttet naturområde med sø, mose og eng. Der etableres to områder med tæt-lav og/eller etageboliger i op til 2 etager henholdsvis nord og syd for naturområdet. Området vejforsynes fra Langbrokrovej, og der skabes stiforbindelse til Vodskovs eksisterende stisystem.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 4. oktober 2018 (punkt 23)

Magistratens møde den 8. oktober 2018 (punkt 7)

Byrådets møde den 22. oktober 2018 (punkt 7).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 26. oktober til og med 23. november 2018.

Godkendelse af planforslag til fornyet høring

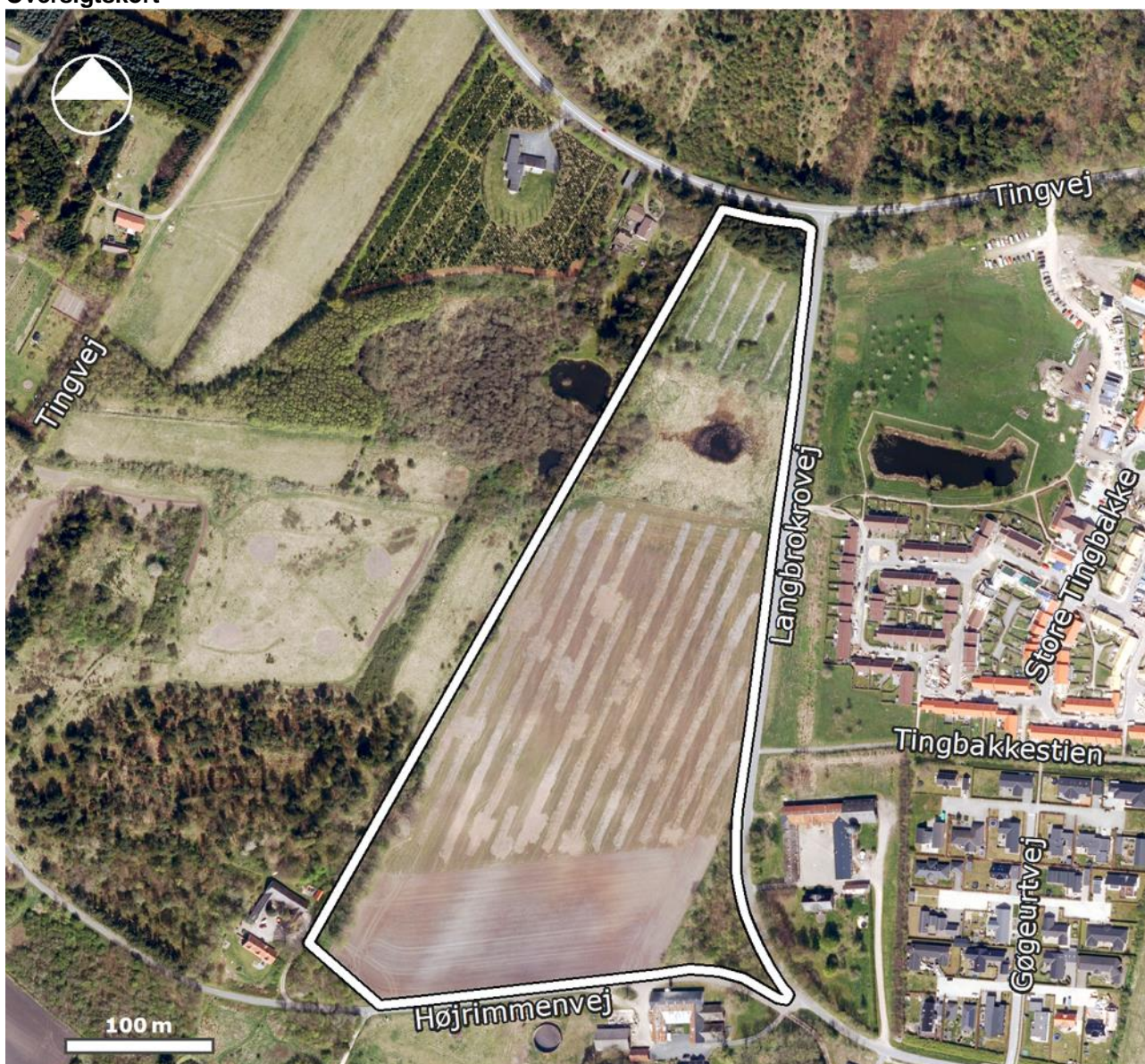
By- og Landskabsudvalgets møde 20. juni 2019 (punkt 8).

Forslaget har været offentliggjort i perioden fra den 24. juni til og med den 22. juli 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-2-110](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er etablering af et blandet boligområde i den vestlige del af Vodskov. Området skal udnyttes i samspil med naturområdet inden for lokalplanområdet og natur-og landbrugsarealer mod vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for et nyt boligområde med et varieret udbud af boligtyper. Der etableres ca. 60 boliger i området.

Lokalplanen er inddelt i 4 delområder. Delområde A, længst mod nord, er et mindre boligområde med tæt-lav og/eller etageboliger. Delområde B er et beskyttet naturområde med sø, mose og eng. Tilstanden af det beskyttede naturområde må ikke ændres. Delområde C er et lidt større boligområde med tæt-lav- og/eller etageboliger. Delområde D, længst mod syd, ligger inden for konsekvenszonen for flystøj. Her er der mulighed for etablering af regnvandshåndtering, parkering, fælleshus.



Byggeriet inden for lokalplanområdet kan opføres i op til to etager og op til 8,5 meters højde. Tage kan udformes med forskellige typer taghældning og materialer. Facader kan ligeledes udføres i forskellige materialer. Sammenbygget bebyggelse skal være ensartet med hensyn til form, materialer og farver. Lokalplanen fastlægger, at der skal være flere forskellige boligtyper, og at der skal anvendes varierende arkitektoniske udtryk. Hermed opnås et varieret boligområde, hvor hver enklave har sin egen identitet.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Langbrokrovej med én tilslutning til det nordlige boligområde og én tilslutning til det sydlige boligområde.

Der skal etableres en dobbeltrettet cykelsti langs Langbrokrovej, der forbinder de to boligområder, og som har forbindelse til Vodskovs eksisterende stinet ved Tingbakkestien.

En del af det nordlige boligområde ligger i indvindingsopland og inden for kildepladszone til et alment vandværk.

Der sikres øst-vestgående trampestier langs naturområdet, samt stier fra boligområderne og ud mod det åbne land mod vest. Disse forbindelser medvirker til at øge lokalplanrådets rekreative kvaliteter. Eksisterende beplantning mod vest og nord fastholdes. Langs Langbrokrovej skal der etableres beplantning med mindre grupper af allé-træer.

Terrænet inden for konsekvenszonen for flystøj kan bearbejdes med henblik på at skabe et oplevelseslandskab med terrassering, udsigtspunkter, lavninger mv.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser i den ordinære høring. Der er ikke modtaget henvendelser i den fornyede høring.

1. Dennis Mørk
2. Nordjyllands Historiske Museum
3. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Spørgsmål fra Dennis Mørk til hvordan trampestierne anlægges, og hvad er det åbne land mod vest?

Svar: Taget til efterretning.

Trampestier anlægges uden fast belægning. De kan klippes, etableres med barkflis eller lignende. Det åbne land mod vest består af skovbevoksning, åbne arealer og naturbeskyttede arealer.

2. Bemærkning fra Nordjyllands Historiske Museum vedrørende arkæologiske interesser inden for delområde D.

Svar: Taget til efterretning.

Der er lavet aftale med udvikler om, at museet følger muldafrømningen på arealet.

3. Veto fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, der anfører, at flystøjkonsekvenszonen ligger ca. 100 m nordligere end angivet i lokalplanforslaget.

Svar: Imødekommet.

Lokalplanområdet er reduceret, så boligbebyggelse alene opføres nord for den af forsvaret angivne støjkonsekvenszone.



Bilag:

Bilag - pdf af indsigelser 5-2-110, Højrimmen, Vodskov

Kort med ændringer

Forslag til Lokalplan 5-2-110 (fornyset høring)