



Punkt 4.

Godkendelse af Lokalplan 6-2-106 Boliger, Lille Volstrupvej, Godthåb (1. forelæggelse)

2018-068847

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 6-2-106.
- at der ikke laves miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Anna Kirsten Olesen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et kommunalt ejet markareal på ca. 3 hektar, der støder op til Billeskoven og det åbne land i den vestlige kant af Godthåb.

Arealet udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, hvor der kan etableres 21 parcelhusgrunde. Der friholdes areal til fælles opholdsarealer, der skal etableres i relation til Billeskoven.

Arealet er omfattet af skovbyggelinje fra Billeskoven. Aalborg Kommune vil i forbindelse med vedtagelsen af den endelige plan ansøge Miljøstyrelsen om at ophæve skovbyggelinjen og reducere den til 30 meter fra skovbrynet indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 23. januar 2020 og byrådet den 10. februar 2020

Link til digitale planer

Lokalplan [6-2-106](#)



Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Formålet er at fastlægge områdets anvendelse til boliger og sikre mulighed for at udstykke arealet til åben-lav bebyggelse for 21 boliger. Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af byudviklingsplanen for Godthåb, hvor det er hensigten, at boligudbygningen skal danne en elegant kant mellem Billeskoven, det åbne landskab og byen.

Lokalplanens indhold

Planen er disponeret med udgangspunkt i stedets lettere kuperede terræn, samt områdets nære omgivelser og fremstår som et boligområde med grønne kvaliteter i fællesarealerne og gode forbindelser til byen og landskabet. Bebyggelse, veje, stier, vandhåndtering og opholdsarealer disponeres, så der skabes mulighed for byggegrunde, der kan få forskelligartede karaktertræk og kvaliteter afhængig af placeringen i området.

Delområde A kan med planen udstykkes i parceller med grundstørrelser imellem mindst 700 m² og maks. 1.400 m² med en bebyggelsesprocent på 30 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter i op til 2 etager.



Der fastsættes bestemmelser om niveauplan for nogle grunde, der skal sikre, at bebyggelsen reguleres, så den kan indpasses i landskabets naturlige terræn. Terrænreguleringer skal begrænses, så bebyggelsens arkitektur og udformning bruges til at optage niveauforskelle i terrænet.

Bebyggelse indenfor den enkelte parcel skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialevalg og farver. Områdets varierende terræn og planens bestemmelser skaber mulighed for arkitektonisk variation mellem de enkelte boliger.

Vejrummet udformes som et centralt rum i boligområdet. Det er hensigten, at vejen opleves som et "boligrum" fremfor et "trafikrum". Der etableres én fælles flade for alle trafikanter, og et kurvet, varieret vejforløb skal bidrage til en lav hastighed. Boligvejen anlægges som stillevej.

Regnbede, beplantede rabatter og vejtræer skal bidrage til at skabe både en grøn karakter i området og grøn sammenhæng mellem boligområdet og de omkringliggende grønne skovarealer.

Området er egnet til nedsivning af regnvand. Alt regnvand skal håndteres på overfladen bl.a. i regnbede, græsflader, grøfter og trug, inden det nedsives her eller ledes til faskiner og nedsives. Regnvandssystemet skal håndtere vand op til 30 års hændelser fra befæstede- og friarealer. På den enkelte grund skal overfladevand håndteres op til 5 års hændelser, inden det ledes til det fælles system. Der skal i forbindelse med byggemodningsprojektet redegøres for en skybrudsløsning og anlæg i tilkobling til denne for regnhændelser, der ikke kan håndteres indenfor lokalplanområdet.

Der udlægges med planen et areal, der skal muliggøre en cykel- og gangsti i nord/sydgående retning som en del af en ny stiforbindelse i Godthåb, der er fastlagt med byudviklingsplanen. Samtidig muliggøres forbindelser igennem området, der giver adgang til Billeskoven.

Delområde B, tættest på Billeskoven, vil hovedsageligt fremstå med et naturligt præg, hvor vegetationen får lov til at gro vildt. Her vil områdets primære lege- og opholdsarealer kunne etableres indordnet skovkarakteren. Lokalplanen sikrer med inddelingen i delområde A og B plads til udlæg af fælles opholdsarealer svarende til min. 10% af områdets samlede areal.

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje langs Billeskoven, og planen er disponeret i forhold til en reduktion af skovbyggelinjen. Aalborg Kommune ønsker med denne plan, at skovbyggelinjen ophæves og reduceres til 30 meter fra skovbrynet. Der skal ved vedtagelse af den endelige lokalplan søges om reduktion hos Miljøstyrelsen.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Lille Volstrupvej via en ny boligvej, som får navnet Ved Billeskoven. Vejen er navngivet ud fra den geografiske placering ved Billeskovens skovbryn, der støder op til Godthåb by. Samtidig er planlægningen baseret på et ønske om, at skovkarakteren skal bidrage til at være identitetsgivende i boligområdet.

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 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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Aalborg Kommune forestår selv byggemodning, der omfatter veje, stier, beplantning og LAR. Udgiften hertil skønnes til 7,5 mio. kr. inkluderet tilslutningsafgifter. I forbindelse med byggemodningsprojektet skal der redegøres for en skybrudsløsning for regn, der ikke kan håndteres indenfor området. Eventuelle udgifter til anlæg i den forbindelse er ikke indbefattet i overslaget på byggemodningsprojektet.



Byggemodningen forventes udført i 2020. Kommunen vil efterfølgende få indtægter ved salg af byggegrunde.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 6-2-106 Boliger, Lille Volstrupvej, Godthåb