



**Punkt 9.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 5.028 og Lokalplan 5-6-104 Center-, bolig- og rekreativt område, syd for Mejlstedvej, Vestbjerg (2. forelæggelse)**

2018-026217

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

- Kommuneplantillæg 5.028 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 5-6-104 endeligt med nedenstående ændringer.

*Sagen blev udsat på By- og Landskabsudvalgets møde den 23. april 2020 (punkt 4). Sagen genoptages. Efter udvalgets udsættelse af sagen er der gennemført en supplerende høring af lokalplanforslaget. Sagsfremstillingen er tilføjet oplysninger om høringen. Den supplerende høring har ikke givet anledning til yderligere forslag om ændringer af lokalplanforslaget.*

**Forslag til ændringer i lokalplan**

På baggrund af indsigelse fra Forsvarets Ejendomsstyrelse indføres justeringer, så det klart fremgår, at Forsvarets Ejendomsstyrelse skal godkende etablering af bassiner og lignende med et permanent vandspejl. Dette af hensyn til flysikkerhed. På den baggrund har Forsvarets Ejendomsstyrelse tilbagekaldt deres indsigelse/veto.

For at sikre, at hele lokalplanområdet får en bedre arkitektonisk indpasning i området indføres bestemmelse om, at såfremt facade udføres i blank mur, så skal mursten enten være blødstrøgne eller have et blødstrøgent eller rustikt udtryk. Desuden stilles krav om, at tage i hele lokalplanrådet skal udføres som sadeltag. For hele området stilles krav om, at der skal udarbejdes en mockup af facadeløsningen.

Der stilles følgende supplerende krav til arkitektur for delområde A, som samtidig er bedre i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Vestbjerg:

- Gårdstruktur skal respekteres med gårdmiljø i midten af bebyggelsen (se illustrationsplan på Kortbilag 3).
- Bebyggelse skal opføres som en form for 2 X 4 gårdstruktur.
- Bebyggelsens udseende skal have referencer til tidligere gårds arkitektur.
- Facade skal være teglsten som vandskures og hvidmales (undtagen de sydligste bygninger – dobbelthusene).
- Bebyggelsen mod Mejlstedvej skal udføres i 1½ etage med trempel på maks. 1,3 m (indvendigt) i stedet for 2 etager.
- Taghældning skal være højere (undtagen dobbelthuse mod syd).
- Smalle kviste/karnapper el. lign. (gerne med moderne udformning, men med respekt for den gamle gårds udtryk).
- Dobelthuse skal opfattes som længehuse, hvor der kan bygges karnapper, udskud eller mindre bygning vinkelret på facade.

Illustrationsskitser på side 15 og 16 udskiftes med illustrationer fra Vestbjerg Byudviklingsplan samt fotos fra Bygaden i Gl. Hasseris.

**Delområde A og E:**

For at få en bedre overgang mod syd mellem privat areal og fælles udendørs opholdsareal, samt for ikke at sløre udsyn til skrænten, tilføjes til bestemmelse om hegn, at der ikke må plantes hæk eller etableres andre former for hegn mod syd.

**Delområde B:**

Under anvendelse slettes "Enkeltstående butikker" (redaktionel ændring).

Lokalplanens redegørelse:



- I afsnit "Lokalplanens indhold" udskiftes illustrationsplan.
- I afsnit "Bebyggelse" tilrettes tekst om bebyggelsens højde, så det fremgår, at der i delområde A skal bygges i 1½ plan med høj trempel, mens der i det resterende område kan bygges i 2 etager.
- I afsnit "Bebyggelse" udskiftes illustrationskitser af arkitektur i delområde A.
- I afsnit "Infrastruktur" tilrettes afsnit omhandlende vejadgange, så det fremgår, at der kan etableres 2 sekundære vejadgange i delområde A. Disse kan anvendes til ind- og udkørsel for et meget begrænset antal parkerede biler.
- I afsnit "Terræn" slettes terrænsnit for delområde A.
- I afsnit "Anden planlægning" indsættes et afsnit, der hedder "Aalborg Lufthavn".

Følgende tekst indsættes i afsnittet:

" Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin, forsinkelsesbassin mv. indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner.

Jf. EU-forordning 139/2014 og beskrevet i vejledningen "Forvaltning af risiko for fugle- og vildthændelser ved flyvepladser", kræver etablering af bassiner og lignende med permanent vandspejl indenfor sikkerhedszonen godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses (FES). Kommuneplanens retningslinje 13.6 Aalborg Lufthavn fastsætter begrænsninger og hensyn ved etablering af anlæg, der kan tiltrække fugle. Her fastsættes også at etablering, retablering eller oprensning af sådanne anlæg skal til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, inden der kan gives tilladelse."

Lokalplanens bestemmelser:

- I pkt. 1.1 tilføjes følgende 2 punkter:
  - "Gårdstruktur i delområde A skal respekteres, og der skal indrettes et grønt gårdmiljø i midten af hver gårdbebyggelse.
  - Bebyggelsens form, dimensioner og arkitektur i delområde A skal være inspireret af den oprindelige gårdbebyggelse."
- I pkt. 5.2 tilføjes følgende: "Boligbebyggelse i delområde A, som placeres op mod Mejlstedvej, skal bygges i 1½ etage med trempel på maks 1,3 m (indvendigt). I det resterende delområde A skal bygninger bygges i enten 1½ plan eller 1 plan, men fortsat med trempel på maks. 1,3 m."
- Pkt. 5.3 ændres til følgende vedr. delområde A: "Niveauplan for delområdet fastlægges til kote 13 m i den nordlige del og falder jævnt til kote 11,5 m for den sydlige del. Den enkelte længe eller bygningskrop må ikke indeholde forskydninger i niveau."
- I pkt. 5.4 tilføjes følgende: "Undtaget delområde A, hvor der henvises til pkt. 5.2."
- I pkt. 5.5 deles bestemmelser for delområde A og E op, så der kommer til at stå følgende:

" Delområde A:

Ny bebyggelse skal opføres som klynger af længehusbebyggelser, der skal orienteres omkring et fælles opholdsareal placeret centralt i bebyggelsen. Princip for placering af bebyggelse ses på Kortbilag 3. Bebyggelse i delområde A skal placeres som 2 X 4 firlænget gårdstruktur med mulighed for at placere dobbelthuse mod syd (som den ene "længe").

Ny boligbebyggelse skal placeres min. 15 m fra midten af Mejlstedvej. Der kan ikke placeres skure og lign. i en afstand på min. 15 m fra midten af Mejlstedvej, med mindre disse er bygget sammen med en boligenhed, og fremstår som en del af bygningens arkitektur.

Al ny bebyggelse skal placeres inden for byggelinjer, som vist på Kortbilag 2, mod henholdsvis øst og vest, for at bibeholde nord-/sydgående udsigtskig.

Al ny bebyggelse skal placeres nord for den sydlige byggelinje, som vist på Kortbilag 2. Ny boligbebyggelse må opføres med en maksimal husdybde på henholdsvis 11,0 m (nordlige bygninger) og 11,5 m (de sydligst beliggende bygninger, som er vist som dobbelthuse på Kortbilag 3) og en maksimal facadelængde på 60 m (målt udvendigt).

Eventuelle dobbelthuse skal opfattes som længehuse, hvor der kan bygges karnapper, udskud eller mindre bygning vinkelret på facade.

Bebyggelse skal placeres ovenfor skrænten og må ikke bygges ind i skrænten (se princip for terrænbearbejdning på Kortbilag 3 samt i pkt. 7.7).



Der kan ikke placeres bygninger i kantzonen op mod beskyttet natur i delområde A (se Kortbilag 2)

Delområde E:

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefeltet.

Mindre bygninger som skure, carporte og lign. kan placeres udenfor byggefeltet.

Boligbebyggelse skal opføres i grupper af 2-7 sammenbyggede enheder. Disse boligenheder skal placeres med en afstand af min. 3 m.

Bebyggelse skal placeres ovenfor skrænten og må ikke bygges ind i skrænten (se princip for terrænbearbejdning på Kortbilag 3 samt i pkt. 7.7)."

- I pkt. 5.5 tilføjes følgende i kommentarfeltet: "Ved sammenbygning af længer skal huset fremstå som et længehus med samme overflade og ikke som rækkehus med mellembygninger. Dette gælder primært for de bygninger der ligger nordligst og ikke i samme udstrækning for de sydlige bygninger (dobbelthusene). En husdybde på maks. henholdsvis 11,0 m og 11,5 m i delområde A skal være med til at skabe reference til de traditionelle gårdhuse. En husdybde på 11,0 m eller 11,5 m giver mulighed for at indrette boligen således, at der opnås en god disponering af rummene. Planen fastsætter maksimale facadelængder, der skal sikre en velproportioneret bebyggelse. Den eksisterende længebebyggelse var lidt over 50 m lang."
- I pkt. 6.1 tilføjes følgende vedr. delområde A: "Bebyggelsen skal udformes som længehusbebyggelse og skal i form, dimensioner og arkitektur være inspireret af og have referencer til den oprindelige gårdbebyggelse – det kan fx være ved brug af sparreblændinger eller trempel med træbeklædning."
- I pkt. 6.1 tilføjes følgende i kommentarfeltet: "Ved at bebyggelsen opføres som længehusbebyggelser orienteret omkring et fælles gårdrum skabes en reference til gården som typologi. Gårdrummet vil fungere som et naturligt mødested for bebyggelsens beboere. Der henvises i øvrigt til referencefotos i lokalplanens redegørelse (Bygaden og byudviklingsplanen)."
- I pkt. 6.2 tilføjes følgende:  
"Såfremt facade udføres som blank mur, så skal den udføres i mursten med et rustikt udtryk eller med blødstrøgne tegl."

Bebyggelse i delområde A skal udføres i teglsten som vandskures og hvidmales. Trempel skal udføres med træbeklædning eller sparreblænding. Denne bestemmelse gælder ikke for de sydligst beliggende bygninger i delområde A (dobbelthusene).

Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet krav om en mock-up af facadeløsningen."

- I pkt. 6.2 tilføjes følgende i kommentarfeltet: "For at tilstræbe, at området får en god visuel sammenhæng internt og med den omkringliggende eksisterende bebyggelse ønskes, at når der etableres blank mur, skal anvendes mursten, der har en karakter som blødstrøgne mursten, hvilket vil sige et rustikt udtryk."
- I pkt. 6.4 ændres det afsnit, der handler om delområde A til følgende: "Tage skal udformes som symmetrisk sadeltag med en hældning på 40-50 grader. Tagkonstruktionen må ikke have udhæng og ikke synlige spærender. Der kan placeres kviste/karnapper el. lignende, som skal tilpasses så de ikke virker dominerende i forhold til hovedhuset (længehuset). Tagbeklædning skal være tegl eller stål (pandeklader). Kviste/karnapper el. lignende må gerne udformes med et moderne udtryk, men med respekt for den gamle gårds proportioner. Hvis der placeres flere kviste i tagfladen skal de være ens med hensyn til placering i tagfladen, dimensioner og udseende og de skal placeres således, at der opnås et harmonisk helhedsindtryk."

Tage på de sydligst beliggende boliger (dobbelthusene) i delområde A skal udformes



som symmetrisk sadeltag med en hældning på 30-50 grader. Tagkonstruktionen må ikke have udhæng og ikke synlige spærender. Tagbeklædning skal være tegl eller tagpap.”

- I pkt. 6.4 ændres det afsnit, der handler om delområde B, C, D og E (undtaget dagligvarebutik) til følgende: ”Boligbebyggelse inden for hver boligenklave (med et ensartet arkitektonisk udtryk) skal udformes med ensartet tagform og materiale. Boligbebyggelsens tage skal udformes som sadeltage (symmetrisk eller asymmetrisk). Hældning skal være 20-50 grader.”
- I pkt. 7.3 tilføjes følgende vedrørende delområde A og E: ”Der må ikke etableres hegn på de sydvendte skråninger”.
- I pkt. 7.3 tilføjes følgende i kommentarfeltet: ”Der ønskes ikke etableret hække eller andre typer hegn, som skjuler det landskabstræk, som skrånningen udgør. Bestemmelse skal sikre frit udsyn mellem bebyggelsen og det flade engareal og omvendt samt sikre, at skrænten fortsat kan erkendes i landskabet.”
- I pkt. 9.3 tilføjes følgende under bestemmelsens kommentarfelt: ”Da lokalplanområdet ligger indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner skal etablering, retablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle, sendes til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse (FES) inden der kan gives tilladelse. Eventuel dispensation fra 9.3 kan kun ske efter dialog og godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.”
- Kortbilag 2 udskiftes idet byggefeltet slettes i delområde A, og der i stedet indføres byggefeltlinjer.
- Kortbilag 3 udskiftes, idet der er indført rettelser i delområde A.

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.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11,4 ha. Området er centralt beliggende i Vestbjerg, og umiddelbart nord for lokalplanområdet findes byens eksisterende centerområde, som med denne plan udvides mod syd. En stor del af området forventes at blive anvendt til boligformål (ca. 120 nye boliger alt efter boligtype og hvilken anvendelse området får).

Den sydlige del af lokalplanområdet skal anvendes til håndtering af regnvand. Inden for området skal en del af den eksisterende beplantning bevares, og der skal plantes nyt langs Mejlstedvej, som i højere grad åbner området op. Der bliver sikret en ny rekreativ øst-vest-gående stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 21. november 2019 (punkt 3).

Magistratens møde den 2. december 2019 (punkt 3).

Byrådets møde den 16. december 2019 (punkt 13).

Forslagene har været offentliggjort i perioden fra den 20. december 2019 til og med den 24. januar 2020.

*Endelig godkendelse*

By- og Landskabsudvalgets møde den 23. april 2020 (punkt 4), sagen blev udsat.

*Supplerende høring*

Lokalplanforslaget med ændringsforslag har været offentliggjort i perioden fra den 1. maj til og med den 15. maj 2020.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 5-6-104](#)

[Kommuneplantillæg 5.028](#)

### Oversigtskort





### Formål og baggrund

Planlægningen for området skal ses som en realisering af den byudviklingsplan for Vestbjerg, der blev godkendt i byrådet i 2018. Dele af området anvendes i dag til fodboldbaner, klubhus, nedlagt skole, tennisbaner og lignende. Idrætsrelaterede funktioner forventes fremover samlet i den nordlige del af Vestbjerg, hvor byens skole og hal er placeret. Dette for at opnå større synergieffekt mellem de forskellige funktioner. Flytningen af disse aktiviteter giver mulighed for at omdanne denne del af byen.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at ændre en smule på den geografiske udstrækning af rammeområde 5.6.C1. Rammens afgrænsning er udvidet lidt mod syd. Dette giver bedre mulighed for, at en dagligvarebutik vil kunne placere sig i området. Der er ikke ændret på kommuneplanrammens bestemmelser.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal delvis anvendes til centerformål i tilknytning til eksisterende centerområde. Som opfølgning på byudviklingsplanen er der etableret helleanlæg til mere sikker forbindelse på tværs af Mejlstedvej, som skal knytte centerområdet bedre sammen.



I lokalplanområdet kan bygges tæt/lav og etageboliger i 2 etager (maks. 8,5 m). Dog undtagen delområde A, hvor der kan etableres 1½ etage med høj trempel.

Bebyggelsen skal opføres i nutidig arkitektur, samt i en arkitektur der passer ind i konteksten. I området mod vest er der fokus på at etablere bebyggelse i en gårdstruktur til erstatning for den gård, der er nedrevet. Bebyggelsens udseende skal have referencer til den tidligere gårds arkitektur. Den centrale del af lokalplanområdet kan anvendes til centerformål og skal være med til at understøtte den centerdannelse, der i forvejen findes nord for Mejlstedvej.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal give mulighed for udsigtskig fra Mejlstedvej og mod syd. Derfor er der udpeget områder, som skal friholdes for bebyggelse.

Der er i lokalplanen fokus på, at boligveje skal kunne anvendes til andet og mere end afvikling af biltrafik. Vejene skal i stor udstrækning indrettes som shared space. Dette kan betyde, at det er nødvendigt at samle parkering i mere centrale parkeringsløsninger.

Der er udarbejdet en overordnet model for, hvordan områdets terræn skal bearbejdes, som kan ses på Kortbilag 3. Området ligger på kanten mellem 2 landskabstyper, og der er i forbindelse med realisering af planen mulighed for at bearbejde terrænet i området. Overskudsjord fra byggemodning kan placeres på skrænten for at forlænge denne. Dog sådan at skrænten får et naturligt forløb og udseende. I den østlige del er der terrænforskel mellem lokalplanområdet og naboområdet mod øst. Derfor er der fokus på at minimere indkigs- og skyggegener.

Inden for området skal en del af den eksisterende beplantning bevares, og der skal plantes nyt langs Mejlstedvej, som i højere grad åbner området op.

Den sydlige del af lokalplanområdet skal anvendes til håndtering af regnvand fra en større del af Vestbjerg under hensyntagen til, at området af hensyn til flysikkerhed ikke må tiltrække fugle. Området skal indrettes som et rekreativt og aktivt areal med et naturligt præg.

Det forventes, at der vil blive oprettet 3 primære vejadgange til Mejlstedvej. Derudover forventes en vejadgang kun til vareindlevering til dagligvarebutik i delområde B samt 2 sekundære vejadgange i delområde A. Den østlige del af lokalplanområdet får vejadgang fra eksisterende vej Niels Lyhnes Vej.

Der bliver sikret en ny rekreativ øst-/vestgående stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne sti skal på sigt løbe hele vejen langs den sydlige del af Vestbjerg. Nord-/sydgående stiforbindelser skal sikre gode forbindelser ned mod det rekreative område mod syd og mod nord mod det eksisterende centerområde.

### **Navngivning af ny vej**

Det forventes, at der vil blive etableret 3 nye veje i lokalplanområdet. I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget, hvilke vejnavne der vil kunne anvendes. Det drejer sig om Ronjasvej, Smillasvej og Annelisesvej, som alle refererer til romanfigurer. Fordelingen af vejnavne er ikke endelig besluttet. Vejadgang til delområde D og E sker via en vejforlængelse af eksisterende boligvej Niels Lyhnes Vej.

### **Miljøvurdering af planer**

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

### **Økonomi**

Den vestlige del af lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejerne imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejerne fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen for det privatejede område skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Den østlige del af lokalplanen er kommunalt ejet, og derfor kan kommunen forvente at få indtægt ved salg af arealet. På investeringsoversigten er der under Sundheds- og Kulturforvaltningen budgetlagt indtægter og udgifter til halprojekt i Vestbjerg. Indtægtskravet på projektet er 9,5 mio. kr. Endvidere vil der være udgifter forbundet med klargøring af området til salg. Det forventes desuden, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på dele af Mejlstedvej samt et fortov langs Niels Lyhnes Vej.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget 6 henvendelser i forbindelse med den ordinære høring samt 3 bemærkninger i forbindelse med supplerende høring. Den ene af disse henvendelser (fra den ordinære høring) dækker over en gruppe af borgere beliggende øst og nord/øst for lokalplanområdet. Henvendelserne er behandlet i rækkefølge i bilag.

I store træk handler henvendelserne om følgende:

- Indsigt, skygge og reduceret udsigt for bebyggelse øst og nord/øst for lokalplanområdet. Mod øst er der terrænforskel, så eksisterende bebyggelse ligger lavere.
- Trafikale udfordringer på Mejlstedvej.
- Forsvarets Ejendomsstyrelse gør opmærksom på, at de skal godkende etablering af bassiner og lignende med et permanent vandspejl, da lokalplanområdet ligger inden for 13 km sikkerhedszone fra Aalborg Flyvestations landingsbaner.
- Ønske om lavere højde på byggeri. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i maks. 8,5 m.
- Sikring af udsigtskig fra nord mod syd.

Området er centralt placeret i Vestbjerg og kan udfylde et behov for anden bebyggelse end parcelhuse. For at skabe den fornødne "luft" mellem bebyggelsen vurderes det hensigtsmæssigt at give mulighed for bebyggelse i 2 etager. Der har i forbindelse med lokalplanudarbejdelse været opmærksomhed på, at der er terrænforskel mellem lokalplanområdet og naboområdet mod øst. Der er udarbejdet en terrænmodel, som kan ses på lokalplanens Kortbilag 3, hvor det fremgår at terrænet reguleres så højdeforskellen mellem lokalplanområdet og området øst for lokalplanområdet reduceres.

En del af de trafikale udfordringer på Mejlstedvej forventes afhjulpet ved, at der etableres to nye vejbump.

Det er i lokalplanen gjort mere tydeligt, at Forsvarets Ejendomsstyrelse skal godkende placering af bassiner og lignende med permanent vandspejl. Forsvarets Ejendomsstyrelse har tilbagekaldt deres veto til planen.

I lokalplanen er der fokus på at sikre udsigtskig fra nord mod syd over områdets engarealer.





**Bilag:**

Samlet pdf. af bemærkninger v. supplerende høring - LP 5-6-104, Mejlstedvej - Vestbjerg

Kommuneplantillæg 5.028 Center, bolig og rekreativt område, syd for Mejlstedvej, Vestbjerg

Bilag - indsigelser og bemærkninger - anbefalinger

Forslag til Lokalplan 5-6-104 Center, bolig og rekreativt område, syd for Mejlstedvej, Vestbjerg

Bilag - Samlet pdf. af bemærkninger, LP 5-6-104 - Mejlstedvej, Vestbjerg