



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 2.020 og Lokalplan 2-4-110 Boliger, Larsensvej, Lindholm (2. forelæggelse)

2017-057394

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 2.020 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 2-4-110 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplanen

For bedre at kunne sikre og formidle vigtigheden af bevaring af eksisterende træer i lokalplanområdet, og hermed til naboerne imod vest på Foldagervej anbefaler By- og Landskabsforvaltningen at imødekomme naboernes forespørgsel om udpegning af bevaring af de nævnte rønnetræer langs skel.

Stien langs det vestlige skel har kun til hensigt at tjene lokalplanområdets beboere. By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at stien fjernes og der sættes kun krav til, at det skal være muligt at færdes imellem de fælles opholdsarealer langs det vestlige skel.

Der er ikke i lokalplanforslaget tilføjet skitser fra byherre af det tiltænkte projekt for området. By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at der tilføjes billedmateriale til lokalplanforslaget og det samlede projekt vedhæftes i Øvrige sagsbilag for at imødekomme forespørgsel på visualiseringer.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under overskriften Bebyggelse indsættes der en skitse af projektet med en henvisning til det samlede projekt i Øvrige sagsbilag.
- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under overskriften Beplantning, delområde A ændres følgende tekst:

Fra: I delområde A skal der imod eksisterende naboer, udenfor lokalplanområdet, etableres hæk eller tæt plantet buske, så der etableres en grøn afskærmning imellem eksisterende beboere og det nye lokalplanområde. Der skal være mulighed for at gå imellem beplantningen mod naboerne og den nye bebyggelse via en mindre sti, som vist på Kortbilag 2. Stien skal sørge for at binde lokalplanområdets fælles opholdsarealer sammen og med direkte forbindelse til det grønne areal i delområde B.

Til: I delområde A skal der imod nabobebyggelsen, etableres hæk eller tæt plantet buske, så der etableres en grøn afskærmning imellem eksisterende beboelse og det nye lokalplanområde. Der skal være mulighed for at færdes langs det vestlige skel, for at binde lokalplanområdets fælles opholdsarealer sammen og med direkte forbindelse til det grønne areal i delområde B.

Der tilføjes: Eksisterende træer langs og i det vestlige skel, imod nabobebyggelsen på Foldagervej, skal bevares og må ikke fældes, her i blandt en række rønnetræer, som vist på Kortbilag 2 – bevaringsværdige træer. Der henvises yderligere til lokalplanens bestemmelse omkring bevaringsværdige træer under pkt. 7.4.

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under overskriften Beplantning, delområde B tilføjes:

Eksisterende træer langs og i det vestlige skel, imod nabobebyggelse til Foldagervej, skal bevares, her i blandt en række rønnetræer, som vist på Kortbilag 2 – bevaringsværdige træer. Der henvises yderligere til lokalplanens bestemmelse omkring bevaringsværdige træer under pkt. 7.4.



Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 7.4 Bevaringsværdige træer tilføjes: Eksisterende træer langs det vestlige skel, imod nabobebyggelse til Foldagervej, skal bevares, her i blandt en række rønnetræer, som vist på Kortbilag 2.
- I pkt. 8.3 Stier ændres følgende:
Fra: Langs lokalplanområdets vestlige skelafgrænsning skal det være muligt at færdes mellem husene og den grønne afskærmning til naboerne, via en trampesti eller sti, som vist på bilag 2. Der er ikke nogen krav til stiens bredde.
Til: Langs lokalplanområdets vestlige skelafgrænsning skal det være muligt at færdes mellem de fælles opholdsarealer og med direkte forbindelse til det grønne areal i delområde B.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 udpeges de bevaringsværdige rønnetræerne.

Der vedhæftes et skitseprojekt under Øvrige bilag.

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.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet er i dag udlagt til teknisk anlæg tidligere ejet af Aalborg Forsyning. Området planlægges for tæt-lav bebyggelse med 20 boliger og et fælleshus. Bebyggelsen bliver i maks. 1 etage med en maks. bebyggelseshøjde på 5,5 m.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring
By- og Landskabsudvalgets møde den 2. april 2020 (punkt 6).
Magistratens møde den 20. april 2020 (punkt 10).
Byrådets møde den 11. maj 2020 (punkt 13).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 15. maj til og med 10. juli 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 2-4-110](#)
[Kommuneplantillæg 2.020](#)

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2019

Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for tæt-lave boliger på et areal der før var udlagt til teknisk anlæg. Planerne er udarbejdet på baggrund af byherres ønske om at etablere et nyt boligområde ved Larsensvej i Lindholm.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanrammernes afgrænsning ændres, så en del af 2.4.T3 overgår til 2.4.B5. Ændringen betyder, at dele af et areal, som i dag er udlagt til teknisk anlæg fremover, vil være udlagt til boligformål.



Kommuneplanrammer før ændringer



Kommuneplanrammer efter ændringer

Lokalplanens indhold

Området planlægges for tæt-lav bebyggelse med 20 boliger og et fælleshus. Bebyggelsen bliver i maks. 1 etage med en maks. bebyggeshøjde på 5,5 m.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i det omkringliggende parcelhuskvarter i form af placering, skala og arkitektur. Herudover skal lokalplanen sikre, at eksisterende beplantning bevares, og at der genetableres en grøn struktur indenfor lokalplanområdet i form af træer og beplantningsbælter.

I planlægningen tages der særlig hensyn til støjkonsekvenszonen fra Nr. Uttrup Skydebane og den fastlagte afstand til Aalborg Forsynings pumpestation. Indenfor disse afstande må der ikke placeres følsom anvendelse så som boliger og fælles opholdsarealer. Der er derfor på baggrund af de gældende afstande arbejdet med en disponering af byggefelterne, parkering og udendørs fælles opholdsarealer.

Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-4-110 ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af lokalplan 2-4-110:

- Lokalplan 12-036, Teknisk anlæg ved Vikingevej, Voerbjergkvarteret.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Larsensvej og Vikingevej. Den interne vej indenfor lokalplanområdet får navnet Jernaldervej.

Jernaldervej er valgt ud fra områdets historie og nærhed til Lindholm Høje.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Vejnavnet er godkendt ved By- og Landskabsudvalgets møde 2. april 2020 (punkt 6).

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Miljø- og Fødevarerministeriet, Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C



2. René Olesen, Foldageren 9, 9400 Nørresundby (m. underskrift fra 4 borgere)
3. Jan Andersen, Østermarksvej 45, 9400 Nørresundby
4. Vivi Olesen, Foldageren 7, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Henvendelse fra Miljø- og Fødevarerministeriet om manglende vurdering af forhold for Bilag IV-arter i kommuneplantillæg nr. 2.020.

Miljø- og Fødevarerministeriet bemærker, at det ikke fremgår af kommuneplantillæg nr. 2.020, hvorvidt der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

Svar: **Taget til efterretning**

Det fremgår af kommuneplantillæg nr. 2.020, at en screening af planlægningen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 2-4-110, hvorfor der i kommuneplantillægget også henvises til denne.

Det fremgår af screeningen og redegørelsen i Lokalplan 2-4-110, i afsnittet Bilag IV-arter, at:

"Lokalplanområdet ligger ikke inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

De eneste arter, som potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for området, er arter af flagermus. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde, eller at beplantningsbæltet fungerer som ledelinje for flagermus. Det vurderes dog, at området ikke udgør et væsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus."

Grundet bemærkningen er der yderligere sat samme redegørelse ind i kommuneplantillæg 2.020 redegørelse.

2. Henvendelse fra grundejere på Foldageren 3, 5, 7, 9 og 11

Grundejerne på Foldageren 3, 5, 7, 9 og 11 stiller spørgsmål til, hvorvidt det er hensigten at bevare den eksisterende træække i lokalplanområdets vestlige del mod skel. Derudover bemærker grundejerne, at en række træer er blevet fældet mod skel i lokalplanområdets nordlige og vestlige del, og at bygherre skal genetablere disse. De undrer sig over, at dette primært skal forekomme i lokalplanens Delområde B. Slutteligt frygter grundejerne at deres haver, der grænser op imod skel, vil miste deres ugenerte og lukkede karakter, og foreslår derfor, at der i forbindelse med etablering af hække og buske ved skel også opføres et minimum to meter højt hegn for at bevare havernes ugenerte og lukkede karakter.

Svar: **Delvis imødekommet**

I svaret på hvorvidt det er planen at bevare træækken mod vest, ud mod matriklerne 7cv, 7ct, 7cu, 7cv og 7cx, henvises der til lokalplanens pkt. 7.4 om bevaringsværdige træer. Heraf fremgår det, at:

"Træer, der har en stammediameter på mere end 25 cm, er bevaringsværdige og må derfor ikke fældes. Bevaringsværdige træer må ikke fældes, stynes eller formklippes."

Det anbefales at imødekomme naboerne på Foldageren forespørgsel om udpegning og bevaring af de nævnte rønnetræer og træer langs lokalplanens vestlige skel generelt.

Der er derfor tilføjet både tekst til lokalplanens redegørelse og bestemmelser om, at træer, langs vestligt skel, skal bevares herunder rønnetræerne.

Det vurderes, at dette, sammensat med bestemmelser for yderligere beplantning langs det vestlige skel, vil være med til at skabe et begrønnet skel imellem lokalplanområdet og naboerne på Foldageren og forhindre indkigsgener på steder, når beplantningen er tilvokset. Lokalplanen hindrer ikke, at der etableres hegn indenfor eget skel på Foldageren.



3. Henvendelse fra Jan Andersen, grundejer af Østermarksvej 45 om mangelfuld proces og ringe detaljegrad.

Jan Andersen mener, at kommunen ikke tager grundejerne i området seriøst ved, at kommunen ikke har grebet ind i tide med henblik på træfældning i lokalplanområdet foretaget af bygherre. I den forbindelse mener Jan Andersen, at der skal tages stilling til erstatning til de grundejere, der bliver påvirket af en eventuel vedtagelse af lokalplanen. Samtidig mener han, at bygherre skal afholde udgifterne til genetablering af fældede træer. Ydermere kritiseres at en ny lokalplanproces blev påbegyndt, mens den gældende lokalplan ikke blev overholdt. Detaljeringsgraden kritiseres i lokalplansforslaget, hvor han efterspørger en grundig beskrivelse af byggematerialer samt målfaste tegninger. Slutteligt bliver der spurgt til, hvad fælleshuset skal bruges til.

Svar: **Taget til efterretning**

Det er naturligvis beklageligt at bygherre uden tilladelse, og i strid med gældende lokalplan, har fældet en række træer/beplantningsbælte indenfor lokalplanområdet, uden der er givet tilladelse hertil. Aalborg Kommune forsøgte i det nævnte tidsrum at stoppe fældningen. Sagen om de fældede træer er en klage- og påbudssag, der behandles ved Byggemyndigheden, Aalborg Kommune. Der kører i øjeblikket en håndhævelsessag ved Byggemyndigheden, vedrørende det fældede beplantningsbælte. Lokalplanprocessen og planlægningen for området er opstartet før sagen om de fældede træer.

I lokalplanprocessen var det Aalborg Kommunes ønske at bevare en del af den nu fældede beplantning, som bl.a. bestod af større træer og et tæt beplantningsbælte til naboer. Der er derfor forholdt sig til den nye situation med de fældede træer i lokalplansforslaget, og der stilles derfor krav til ny beplantning. I forslaget er det en betingelse for ibrugtagning (pkt. 12.1), at: *"beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.5 og 7.6"*. Det betyder bl.a., at der i den nord- og vestlige del af delområde B skal etableres et beplantningsbælte med stedvise mindre og store lysåbne træer samt store og små buske.

Godkendelse af den nye lokalplan medfører ikke erstatningspligt i forhold til de tilgrænsende grundejere.

Detaljeniveauet i nærværende lokalplansforslag er foreneligt med lignende lokalplaner, der udarbejdes i Aalborg Kommune.

Det er angivet i pkt. 6.2 Facader, at beboelsesbygninger skal udføres i beton eller tegl.

Tegningerne på Kortbilag 1 og 2 er målfaste.

Fælleshuset kan benyttes til fælles og private aktiviteter for områdets beboere.

Det imødekommes at indsætte nogle skitser på det planlagte projekt, og derfor indsættes der billedmateriale fra projektet i afsnittet "Lokalplanens indhold" under overskriften Bebyggelse. Der tilføjes under Øvrige bilag det samlede skitseprojekt.

4. Henvendelse fra Vivi Olesen om mangelfuld afskærmning til matrikel 7cu.

Vivi Olesen gør indsigelse imod den foreslåede sti samt beplantningsbæltet grænsende op mod hendes matrikel, da der i så fald vil være fri adgang til matriklen. Hun foreslår at bibeholde det eksisterende hegn i form af træer eller at opsætte et nyt hegn i to meters højde.

Vivi Olesen er desuden medunderskriver af bemærkning nr. 2.

Svar: **Delvis imødekommet**

Lokalplansforslaget vil ikke medføre fri adgang til matr.nr.7cu, idet der, som også nævnt af indsiger, skal etableres beplantning, samt at eksisterende beplantning fastholdes. Herudover slettes stien i lokalplanen og ændres til at det skal være muligt for lokalplanens fremtidige beboere at færdes langs det vestlige skel indenfor lokalplanområdet. Stien var ikke tiltænkt som en offentlig sti. Derudover henvises der til svaret på indsigelse nr. 2.



Bilag:

Kommuneplantillæg 2-020, omdannelse af område til boliger, Larsensvej 34 A

Forslag til Lokalplan 2-4-110 Boliger, Larsensvej, Lindholm

Samlet bemærkninger

Skitsemateriale for Larsensvej