



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 2.021 og Lokalplan 2-4-109 Boliger, Stenholmsvej, Lindholm (1. forelæggelse)

2018-069631

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 2.021.
- forslag til Lokalplan 2-4-109.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Kommuneplantillægget og lokalplanen omfatter et areal på 9.985 m².

Indenfor det udlagte område gives der mulighed for at etablere 23 mindre boliger til socialt udsatte. Herudover skal der etableres et regnvandsbassin, sti, veje og parkering. Området kobles op på eksisterende infrastruktur, Stenholmsvej, som leder ud til Thistedvej. Der bevares 4 bevaringsværdige træer i forbindelse med fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet deles op i 2 delområder, A og B. Delområde A er det område bygherre overtager helt eller en del af. Delområde B beholdes af Aalborg Kommune som beplantningsbælte.

Det er Sundby-Hvorup Boligselskab, der er køber og bygherre på arealet.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning blev godkendt i By- og Landskabsudvalget i mødet den 4. oktober 2018 (punkt 10), og offentlig fordebat blev afholdt i perioden den 5. oktober – 2. november 2018 for beboerne i området. Der var en supplerende fordebat for erhvervsområdet, vest for lokalplanområdet, i perioden 12. december 2018 – 9. januar 2019.

Opsamling på fordebat blev godkendt i By- og Landskabsudvalget den 20. marts 2019 (punkt 3).

Forventet endelig godkendelse

Planen forventes godkendt primo 2021.

Link til digitale planer

[Lokalplan 2-4-109](#)

[Kommuneplantillæg 2.021](#)

Oversigtskort



Lokalplanområdet og kommuneplanrammen stiplede.

Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for at etablere et mindre boligområde for socialt udsatte i et rekreativt område. Placeringen ligger i målgruppens nærmiljø, som er Nørresundby, hvilket er vigtigt for beboerne. Fra området er der kort afstand til busforbindelser, handlemuligheder og rekreative områder ved fjorden. Det sikres med lokalplanen, at den nye bebyggelse i arkitektur og skala indpasses i det rekreative område.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme "2.4.R4 Stenholmsvej" til boliger. Det nye boligområde er et mindre areal på 9.985 m² i dag omfattet af kommuneplanramme "2.4.R4 Ved Åvej", udlagt til rekreativt område. Ændringen betyder, at et areal, som i dag er udlagt til rekreative formål, fremover vil være udlagt til boligformål.

Rammeområdet er en del af den udpegede økologiske forbindelse i kommuneplanen iflg. retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser. Som følge af rammeændring, hvor en del af det rekreative område inddrages til boliger, justeres afgrænsningen for den økologiske forbindelse. Området vil stadig være omgivet af den økologiske forbindelse.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin, forsinkelsesbassin mv. indenfor 3 km sikkerhedszone for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner. Der forventes at blive planlagt et mindre regnvandsbassin indenfor rammeområdet. I udformning og størrelse af bassinet indtænkes der tiltag for at hindre fugleophold. Dette gøres i dialog med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.



Kommuneplanrammen før



Kommuneplanrammen efter

Lokalplanens indhold

Lokalplan 2-4-109 er udarbejdet på baggrund af Aalborg Kommunes ønske om at bygge nye tidssvarende boliger til socialt udsatte, der bl.a. har et tilhørsforhold til Nørresundby.

Området planlægges for tæt-lav bebyggelse med 23 boliger og et fælleshus. Bebyggelsen bliver i maks. 1 etage med en maks. bebyggelseshøjde på 5 m.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses i det omkringliggende rekreative område i form af placering, skala og arkitektur. Herudover skal lokalplanen sikre, og bevare, en grøn struktur rundt om bebyggelsen i form af træer og beplantningsbælte.

Området er ikke egnet til nedsivning af overfladevand. Derfor skal alt overfladevand afledes til separatkloakering, men først skal det forsinkes i et regnvandsbassin. Lokalplanen skal være med til at sikre, at bassinet indtænkes i helheden og den omkringliggende beplantning.

Navngivning af ny vej

Vejgang til området skal ske via en forlængelse af Stenholmsvej. Vejforlængelsen fastholder navnet Stenholmsvej.

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

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 12-008, Vestforbindelsen Nord og del af Lindholm, der udlægger området til den tidligere Lindholmlinje, som udgik i 2014. Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen ophæves lokalplan 12-008 for det område, der er omfattet af den nye lokalplan 2-4-209.

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 kommuneplantillægget og 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 Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente en indtægt ved salg af arealet.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg - 2-021 for et område ved Stenholmsvej

Udkast til Lokalplan 2-4-109 Boliger, Stenholmsvej, Lindholm (1. forelæggelse)