



**Punkt 15.**

**Godkendelse af Lokalplan 4-3-111 Bolig og erhverv, Indkilde Alle, Gug (2. forelæggelse)**

2019-051413

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender Lokalplan 4-3-111 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

Lokalplanens bestemmelser og Kortbilag 2

- Bestemmelse pkt. '7.3 Belysning' ændres, så der skal anvendes samme type lamper, som der anvendes langs den øvrige del af Indkilde Alle.
- Bestemmelse pkt. '7.7 Beplantning' alle-træer ændres fra sorten lindetræer til sorten stilkeeg, samt at der laves bestemmelser om at hække skal være i sorten bøg. Derudover at der ikke må være beplantning med dybe rødder oven på jordkablet langs banen (jordkablet indtegnes også på Kortbilag 2).
- Bestemmelse pkt. '8.2 Veje' og Kortbilag 2 ændres, så der skal etableres fortov helt frem til vejsving på Indkilde Alle.
- Bestemmelse pkt. '9.6 ledninger og kabler' laves ny bestemmelse om, at jordkabel langs banen skal respekteres. I hjælpe teksten til bestemmelsen tilføjes, at pga. forsyningssikkerheden, anlægssikkerhed og personsikkerhed er der begrænsninger for arealanvendelsen omkring ledningen. Der skal indhentes arbejdsinstruktion, når der foregår arbejder nærmere end 1 m fra jordkablet. Derudover indtegnes jordkablet på Kortbilag 2.
- Hjælpeteksten til bestemmelse pkt. '11.1 Grundejerforening' ændres, så der står, at den grundejerforening, der gælder for det resterende Indkilde Alle, ønsker en samlet grundejerforening, så der er mulighed for, at lokalplanens nye boliger kan vælge at blive optaget af den samme grundejerforening.

Alle ændringer er foreslået på baggrund af bemærkninger, der kommet i den offentlige høring.

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 planen

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 2,3 hektar ejet af Aalborg Kommune. Lokalplanens indhold er afstemt med den eksisterende kommuneplanramme for området 4.3.D2 Kærholt mm. Lokalplanen giver mulighed for godt 30 boliger og nogle enkelte småerhverv. Lokalplanen vejtilsluttes Indkilde Alle. Der er i bestemmelserne sikret, at der etableres en ny stiforbindelse fra Vissevej mod øst langs jernbanen.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 2. april 2020 (punkt 10)

Magistratens møde den 20. april 2020 (punkt 14)

Byrådets møde den 11. maj 2020 (punkt 20).

Forslaget har været offentliggjort i perioden den 13. maj til og med den 10. juni 2020.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 4-3-111](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planen er at muliggøre bolig- og erhvervsbebyggelse i det sydlige Gug. Placeringen er tæt ved skole og indkøb. Ny bebyggelse vil passe naturligt ind i områdets øvrige bebyggelse.

### Lokalplanens indhold

Der kan, i en afstand på 25 m fra jernbanen mod nord, ikke tillades boliger eller erhverv pga. støj og rystelser. Området langs jernbanen er tiltænkt stiforbindelser og parkeringsområder.

I delområdet længst mod nord-vest langs Vissevej, delområde A, kan der etableres boliger og erhverv. Hvis der etableres erhverv, skal facader placeres parallelt med Vissevej.



I delområdet mod syd-øst mellem jernbanen og Indkilde Alle, delområde B, kan der etableres boliger i form af rækkehuse eller lignende (tæt-lav boliger), etageboliger (lejligheder med vandrette lejlighedsskel) og parcelhuse (åben-lav boliger).

I delområdet i hjørnet mod vest mellem Vissevej og Indkilde Alle, delområde C (matr. 8fo), er der placeret en pumpestation ejet af Kloak A/S, hvorfor området udlægges til teknisk anvendelse. Der er ikke støj, lugt eller andre miljøgener fra pumpestationen, og der er derfor ikke miljøkonsekvenser ift. boligbebyggelse omkring, så der skal ikke tages hensyn til den i lokalplanens øvrige område.

I delområdet, der forløber langs kanten af lokalplanområdet mod syd og øst, delområde D, findes vejanlægget Indkilde Alle, og området er derfor udlagt til teknisk anvendelse.

Planens indhold er afstemt konteksten, herunder de omkringliggende boliger, bl.a. ved at stille krav om maks. 2 etager, opbrud i bebyggelserne, etablering af store fælles friarealer og afstand til jernbane og Vissevej. Det er tilladt, at terrænet hæves, ligesom der er gjort ved bebyggelserne længere mod øst på Indkildevvej, for at klimasikre.

### **Navngivning af ny sti**

Den nye sti langs jernbanen navngives Indkildestien. Navngivningen er godkendt af By- og Landskabsudvalget ved godkendelse af planforslaget den 2. april 2020 (punkt 10).

### **Ophævelse af lokalplan**

Vejarealet mod syd Indkilde Alle er omfattet af lokalplan 07-038 Boliger Indkildestrømmen, Gug. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-3-111 i forbindelse med den endelige godkendelse.

### **Miljøvurdering af planer**

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

### **Økonomi**

Området forventes at blive solgt som råjord, når lokalplanen er vedtaget. Det betyder, at Aalborg Kommune kan forvente at få en indtægt ved salg af arealet.

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er kommet flere bemærkninger fra grundejerforeningen Indkilden og fra Energinet Eltransmission A/S, som er indarbejdet i forslag til ændringer i lokalplanen, undtagen en enkel bemærkning fra grundejerforeningen om, at de ønsker, at Indkildestien reduceres fra 3 m til 2 m i bredden, hvilket forvaltningen ikke anbefaler at ændre i lokalplanen. Bemærkninger og forvaltningens anbefalinger til behandling deraf ses i bilag.



Bilag:

Forslag til lokalplan 3-4-111 Bolig og erhverv, Indkilde Alle, Gug (2. forelæggelse)

Indsigelser i samlet PDF

Indsigelser og bemærkninger Indkilde Alle samt forvaltningens opsamling