



**Punkt 8.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.033 og Lokalplan 3-3-115 Boliger og erhverv, Bygaden 20-22, Hasseris (2. forelæggelse)**

2019-000373

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

- Kommuneplantillæg 3.033 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-3-115 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

På baggrund af indkomne indsigelser og drøftelser mellem udvikler og Aalborg Kommune foreslås nedenstående ændringer i lokalplanen.

**Lokalplanens redegørelse**

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" fjernes muligheden for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser mellem boliger og erhverv.
- I afsnittet "Lokalplanens indhold" ændres illustrationen af ny bebyggelse således der står maks. trempelhøjde 1,0 m frem for 1,3 m.
- I afsnittet "Lokalplanens indhold" tilføjes muligheden for røde tegltage i delområde B.

**Lokalplanens bestemmelser**

- I pkt. 5.7 ændres maks. trempelhøjde 1,3 m. til 1,0 m. for delområde B.
- I pkt. 6.5 tilføjes muligheden for rød tegtag som tagbeklædning.
- I pkt. 8.4 fjernes muligheden for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser og der tilføjes "Øvrig parkering kan etableres som fællesparkering, og skal etableres i det tilknyttede delområde". Derudover tilføjes bestemmelse om at sideparkering i delområde B skal anlægges med græsarmering for at opretholde det grønne udtryk.

**Lokalplanens bilag**

- På Kortbilag 2 fjernes det fælles parkeringsareal i delområde A, og der tilføjes mulighed for sideparkering i delområde B.

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

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af ca. 14 tæt-lave boliger omkring ejendommen Bygaden 20 og 22 i Gl. Hasseris. Den eksisterende gård på Bygaden 20 bevares i sin nuværende form og funktion som bolig og erhverv, mens arealerne vest for gården, og ejendommen Bygaden 22, kan omdannes til tæt-lav boligbebyggelse.

### Tidsplan

#### *Startredegørelse*

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på mødet den 25. april 2019 (punkt 4).

#### *Fordebat*

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i mødet den 25. april 2019 (punkt 4).

Fordebatten var i perioden 30. april - 31. maj 2019.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i mødet den 15. august 2019 (punkt 10).

#### *Borgermøde*

Der blev afholdt borgermøde ifm. fordebatten den 27. maj 2019 på Hasseris Gymnasium.

#### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 9. marts 2020 (punkt 5).

Magistratens møde den 30. marts 2020 (punkt 12).

Byrådets møde den 20. april 2020 (punkt 13).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 24. april – 5. juni 2020.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-115](#)

[Kommuneplantillæg 3.033](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre en tæt-lav boligbebyggelse på ejendommene Bygaden 20 og 22 i Gl. Hasseris. Lokalplanen har til formål at sikre, at udformningen af den nye bebyggelse sker med afsæt i områdets traditionelle byggestil, at bebyggelsen gennem arkitektur og materialer harmonerer med områdets øvrige bygninger, og at områdets grønne karakter med høje træer ud mod Bygaden og læhegn ud mod engene bevares.

### Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget vil en større del af lokalplanområdet blive overført fra kommuneplanramme 3.3.B1 "Hasseris Enger" til rammeområde 3.3.D1 "Gl. Hasseris". Kommuneplantillægget ændrer således alene rammernes geografiske afgrænsning.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et tæt-lavt boligområde ved ejendommene Bygaden 20 og 22 i Gl. Hasseris. Lokalplanen sikrer, at den eksisterende gård på Bygaden 20 bevares, mens arealerne vest for gården, som tidligere har været anvendt som hestefold, kan omdannes til et tæt-lavt boligområde. Ved ejendommen Bygaden 22 kan eksisterende bygninger nedrives, og der kan opføres tæt-lav boliger.



Det er særligt vigtigt, at ny bebyggelse udformes og opføres i respekt for den bevaringsværdige bebyggelse i Gl. Hasseris. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der muliggør ny bebyggelse i en nutidig arkitektur med klassiske proportioner og materialer. Ny bebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage udformet som et symmetrisk saddeltag. Ny bebyggelse skal fremstå med pudsede facader. Bebyggelse bag gården på Bygaden 20 kan opføres i et nutidigt udtryk, mens bebyggelse ud til Bygaden skal opføres i materialer og med nuancer, som er karakteristisk for bebyggelsen langs Bygaden.

Den firlængede gård på Bygaden 20 er en markant bygning i gadebilledet, og udgør en vigtig del af områdets særlige landsbykarakter. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen bevares i sin nuværende form og beholder sit oprindelige udtryk.

Et andet fokuspunkt har været at sikre områdets grønne karakter. Derfor udpeger lokalplanen bevaringsværdig beplantning som sikrer markante træer og beplantningsbælter i området, herunder det vestlige beplantningsbælte, der medvirker til at adskille området fysisk fra Hasseris Enge-området. Lokalplanen udlægger stier i området, der skal sikre gode forbindelser til naboområderne og fra Bygaden til den grønne kile mellem Gl. Hasseris og Hasseris Enge.

Dele af lokalplanområdet er udfordret i forbindelse med håndtering af regnvand i perioder med meget regn. Lokalplanen muliggør etablering af et regnvandsbassin med en sø-lignende karakter. Regnvandsbassinet kan etableres i lokalplanområdets vestlige del, som en del af den friholdte grønne kile.

### **Navngivning af ny vej**

Vejadgang til området skal ske fra Bygaden via en ny boligvej, som får navnet Nørgaards Have. Ejer har ønsket at navngive den kommende vej efter navn på ejere af gården ved Bygaden 20.

Navngivningen er godkendt af By- og Landskabsudvalget ved godkendelse af planforslaget den 9. marts 2020 (punkt 5).

### **Ophævelse af lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-072, Boligområde mm., Gammel Hasseris Enge, Hasseris, der udlægger området til fælles friareal.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-022, Gl. Hasseris Landsby, der udlægger området til boligformål og landbrug.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves ovenstående lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

### **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. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

### **Økonomi**

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

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Gitte og Kaj Andersen, Lille Bygaden 35
2. Michael Seerup, Bygaden 24E
3. Keld Christensen, Bygaden 6



4. Tommy og Inge Lorenzen, Bygaden 24G
5. Rikke Beckermann, Bygaden 24F
6. Erik Nørgaard-Pedersen, Carlo Wogensens vej 12
7. Bente Bjerregaard, Toften 6
8. Yvonne Morville Petersen, Karetmagergyden 9
9. Preben Søndergaard, Toften 2.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge, se bilag.

Henvendelserne omhandler:

- Indsigelser imod bebyggelse i den grønne kile og fortætning i Gl. Hasseris,
- forringelse af landsbymiljøet,
- arkitektur,
- overholdelse af støjgrænseværdier i den nye bebyggelse,
- terrænregulering,
- trafik,
- risiko for oversvømmelse,
- parkering,
- beskæring af træer for at sikre kig fra Bygaden til engarealerne,
- belægning af stier og veje.

Henvendelserne har givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Det fælles parkeringsområde i delområde A, som er vist på Kortbilag 2, udtages af lokalplanen. Fællesparkering skal sikres inden for de enkelte delområder i nærmere tilknytning til de enkelte boliger.

På baggrund af indsigelser omhandlende arkitektur i delområde B tilføjes muligheden for, at tag kan udføres med tagbeklædning af rødt tegl. Derudover ændres maks. trempelhøjde for bebyggelse i delområde B til 1,0 m. frem for 1,3 m. for at sikre et mere ensartet udtryk mellem bebyggelsen i de enkelte delområder, samt sikre indpasning i landsbymiljøet.



**Bilag:**

Forslag til Kommuneplantillæg 3.033 for boliger, Bygaden 20-22, Gl. Hasseris

Forslag til Lokalplan 3-3-115 Boliger og erhverv, Bygaden 20-22, Hasseris

Samlet indsigelser

Svar på indsigelser og bemærkninger