



Punkt 14.

Godkendelse af Lokalplan 2-4-102 Boliger, Zangenbergs Alle, Lindholm (2. forelæggelse)

2013-47821

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 2-4-102 endeligt med nedenstående ændringer.

Indgangsvejen til området fra Højens Alle begrønnes ikke med træer men alene lav bevoksning.

Forslag til ændringer i lokalplan

I lokalplanens redegørelse er omkringliggende bebyggelse beskrevet som værende i 2 plan, hvoraf den øverste etage er en udnyttet tagetage. By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at dette præciseres med nedenstående ændring.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Området" ændres beskrivelsen af den omgivende bebyggelse fra bebyggelse i 2 plan til bebyggelse i 1-2 plan.

For at sikre mindst mulig gene af naboer fra biler i det nye område, kørende såvel som parkerede, anbefaler By- og Landskabsforvaltningen at forlænge beplantningsbæltet langs det sydlige skel.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 3 forlænges beplantningsbæltet, så det afskærmer mod alle naboer mod syd.
- På Kortbilag 4 rykkes en p-plads og et fortov for at sikre plads til beplantningsbæltet.

For at mindske skyggegener hos nabo(er) anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at der plantes mindre buske og træer langs adgangsvejen i stedet for allétræer.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 7.8 ændres således, at der i stedet for allétræer, som kan opnå en højde på op til 10,00 m skal plantes mindre træer og buske som kan blive op til 7,00-8,00 m høje.

For at undgå støjproblematik fra skydebanen på Gammel Hvorupvej 90 anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at alle dele af byggefelterne placeres uden for støjkonsekvenszonen. Et af byggefelternes udformning kommer til at adskille sig fra de andre, men vil få samme areal stillet til rådighed til privat ophold.

Derudover anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at den konkrete støjgrænseværdi angives i planen.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet om støj fra skydebanen tilføjes den konkrete støjgrænseværdi på 63 dB.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.1 tilføjes, at et byggefelt (A1) afviger ift. de andre byggefelter, hvad angår udformning, men vil have samme omfang.

Lokalplanens bilag



- På samtlige kortbilag tilrettes byggefelternes placering og udformning.

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

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,7 ha. Der kan etableres 32 tæt-lav boliger i området – 17 boliger på individuelle grunde i den nordlige del og 15 tæt-lav boliger i form af rækkehuse, kædehuse eller lign. i den sydlige del. Adgang til området skal ske fra Højens Alle via en ny boligvej, der fører op til to shared space områder, hvor der ikke er den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer. Derfor arbejder planen med de landskabelige kvaliteter, hvor bebyggelsen skal indarbejdes i det skrånende terræn. Yderligere indeholder planen to scenarier for håndtering af regnvand – enten vha. LAR-anlæg (lokal afledning af regnvand) eller via et forsinkelsesbassin.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 23. april 2020 (punkt 6).

Magistratens møde den 4. maj 2020 (punkt 9).

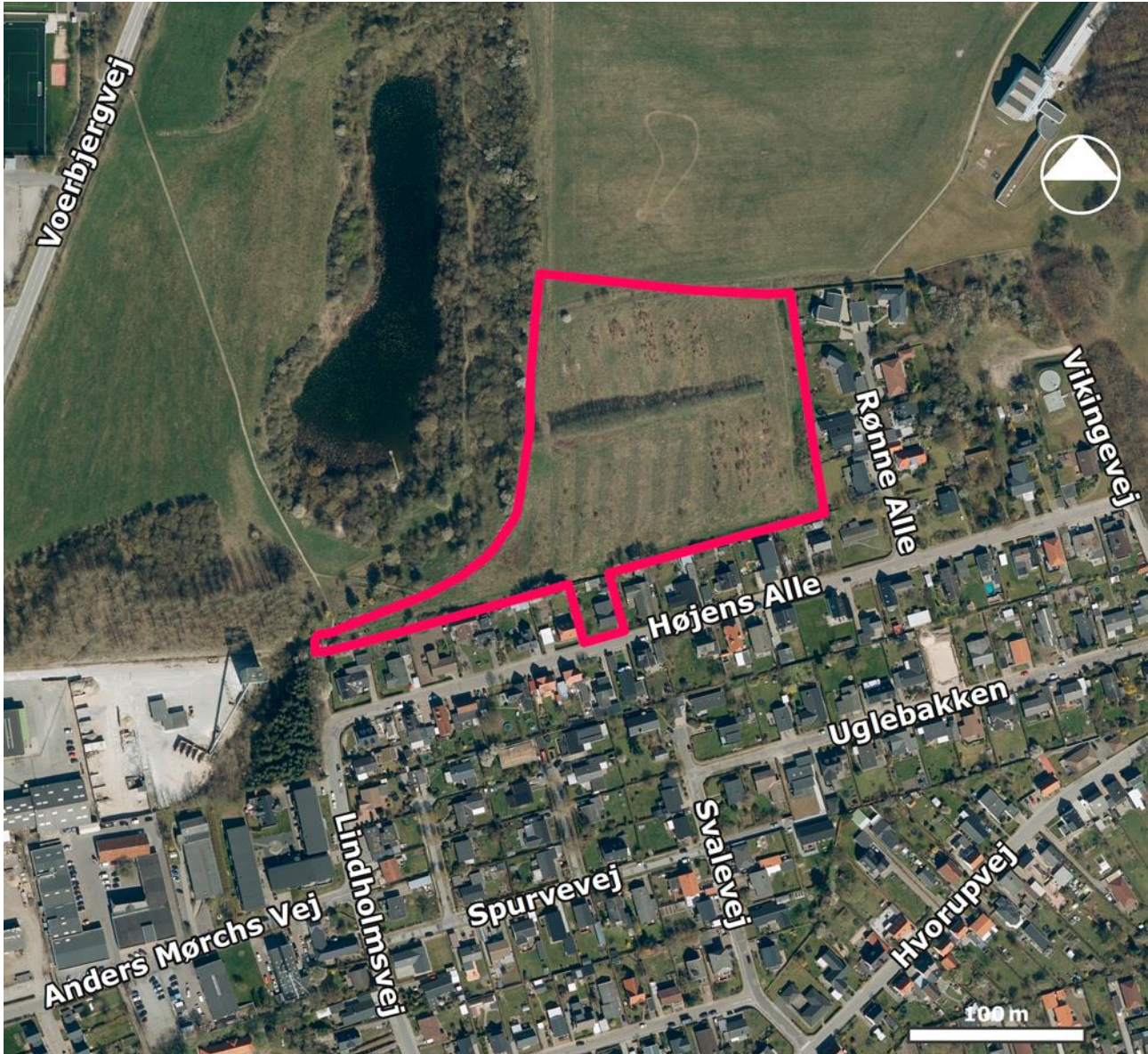
Byrådets møde den 11. maj 2020 (punkt 19).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 15. maj til og med 26. juni 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 2-4-102](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at skabe et nyt boligområde i bydelen Lindholm i Nørresundby. Planen skal give mulighed for at opføre 32 nye boliger i form af tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager. Derfor skal lokalplanen sikre, at den nye bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn og på den måde er med til at danne en elegant kant mellem byen og landskabet. Det er desuden vigtigt at få bundet de nære rekreative omgivelser sammen med det nye boligområde via eksisterende og nye stifterbindelser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav bebyggelse på en attraktiv placering i bydelen Lindholm i Nørresundby. Flere steder i området er der udsigt over Nørresundby, Aalborg og Limfjorden.

Den nye bebyggelse skal indpasse sig i det eksisterende landskab. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, hvilket styres gennem byggefelter. Yderligere er der fastlagt bestemmelser for hvor meget, der må terrænreguleres inden for hvert byggefelt.

Det nye boligområde skal have en sammenhængende identitet. Derfor er der fastlagt facadebyggeplaner inden for hvert byggefelt, som skal sikre, at ny bebyggelse opføres som moderne kuber, hvor alle fire facadelinjer skal berøres. Især linjerne mod nord og syd er vigtige for at understrege områdets opbygning.



Der gives mulighed for variation i facaden i form af forskydninger, som eksempelvis kan bruges til at danne nicher, overdækket indgang eller terrasse, tagterrasse på 1. sal mm.

Den sammenhængende identitet skal også understøttes af bebyggelsens udseende. Derfor fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse skal opføres med facader i tegl, der kan vandskures og males eller kalkes. Farvemæssigt skal facaderne fremtræde i materialernes naturlige farve eller i hvid, sort eller jordfarver. Dog må tegl ikke fremstå i røde eller rødbrune nuancer. Som alternativt facademateriale må der anvendes træ, hvis bebyggelsen fremstår med en nutidig arkitektur. Foruden facademateriale stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal opføres med fladt tag.

De ubebyggede arealer opdeles i fire kategorier: fælles friareal, fælles opholdsareal, grønt område og privat opholdsareal. Generelt skal de ubebyggede arealer fremstå som en åben naturtype, der er ekstensivt plejet. Dog må de private opholdsarealer fremstå mere intensivt plejet, og der kan opføres afskærmning i form af levende hegn. Lokalplanen indeholder mere præcise bestemmelser for de private opholdsarealer, for at sikre en god overgang til de fælles friarealer.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet, svarende til arealet udlagt til grønt område, er omfattet af støjkonsekvenszonen fra Aalborg Kasernes skydebaner på Gl. Hvorup Vej. Dette område er ikke egnet til ophold.

Lokalplanområdet støder op til større naturarealer, bl.a. det fredede areal omkring Lindholm Høje mod nord og § 3 beskyttet sø og overdrev mod vest. Adgang til disse områder skal sikres for beboerne – nye såvel som eksisterende. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for stiforbindelser, der skal kobles på de eksisterende stier og forbinde på tværs af området.

Lokalplanen muliggør håndtering af overfladevand i lokalplanområdet ved enten LAR-anlæg i form af tørre regnbede og nedsivningsgrøfter langs vejene eller ved overfladevandsledninger til et større forsinkelsesbassin i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra Højens Alle. Herfra føres man ind i området via en boligvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejudlæggets bredde for at sikre nok plads til både kørebane, fortov, nedsivningsgrøft ved valg af LAR-løsning og rabat. Ankomst til rækkehusbebyggelsen mod syd sker via fortov, og man kan således ikke køre helt hen til disse boliger. Derfor er der udlagt arealer til fællesparkering i nærhed hertil. De individuelle boliger mod nord er indrettet omkring et shared space areal. Her kan man således køre direkte hen til sin bolig, og det er muligt at indrette to parkeringspladser indenfor de enkelte byggefelter. Yderligere er der plads til ekstra fællesparkering for gæster. Der må ikke parkeres i shared space områderne.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer. Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at de er indstillet på at reducere skovbyggelinjen for delområde A og B. Det er kun nødvendigt at reducere skovbyggelinjen for områder, som skal bebygges.

Ophævelse af byplanvedtægt

En mindre del af lokalplanområdet mod sydvest er omfattet af den eksisterende Byplanvedtægt nr. 2 for Industriområde i Lindholm fra april 1958 (BPV SH2). Den eksisterende byplanvedtægt ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 2-4-102.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Zangenbergs Alle som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi



Gennemførelsen af lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af byggefeltene. Der er indtægtskrav på 15 mio. kr., som forventes realiseret ved salg i 2020-2021 og senere. Der vil dog også være udgifter ifm. byggemodningen, som kommunen vil foretage.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Rasmus Olsen, Højens Alle 13A, 9400 Nørresundby
2. Randi Holm, Højens Alle 8, 9400 Nørresundby
3. Lars Kristensen, Rønne Alle 1, 9400 Nørresundby
4. Rolf Gravesen, Morgenfruevej 3, 9400 Nørresundby
5. Mads Hvolby, Rønne Alle 4, 9400 Nørresundby (m. underskrift fra 15 borgere)
6. Nina Hylkjær, Højens Alle 12, 9400 Nørresundby
7. Ellen Hald, Højens Alle 13, 9400 Nørresundby
8. Jytte Andersen, Højens Alle 16, 9400 Nørresundby
9. Line Lillelund, Højens Alle 18, 9400 Nørresundby
10. Danmarks Naturfredningsforening Aalborg
11. Vinni Sørensen, Højens Alle 11, 9400 Nørresundby
12. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Henvendelserne er behandlet i særskilt bilag.

Indsigelserne og bemærkningerne omhandler i hovedtræk følgende temaer:

- Bebyggelsens højde og indpasning i terræn
- Støjkonsekvenszonen
- Stier
- Beplantning
- Vejføring og parkering
- Belysning
- Byggemodning.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 2-4-102 Boliger, Zangerbergs Alle, Lindholm

Indsigelser i samlet PDF

Behandling af indsigelser og bemærkninger

Frafald af indsigelse til lokalplanforslag 2-4-102 Boliger Zangerberg