



Punkt 9.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.030 og Lokalplan 6-4-102 Boliger, vest for skolen, Sønderholm (2. forelæggelse)

2019-053289

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 6.030 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 6-4-102 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Den eksisterende ejendom, Stadionvej 1, undtages fra bestemmelser om medlemspligt i grundejerforening, da ejendommen ikke deler samme adgangsvej som den planlagte nye bebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 11.1 ændres bestemmelsen til "Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere med undtagelse af den eksisterende ejendom Stadionvej 1".

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

Kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en åben-lav boligbebyggelse i den vestlige del af Sønderholm. Planerne muliggør etableringen af ca. 15 åben-lave boliger på et areal, der udgør 2,6 hektar, og har fokus på at sikre gode stiforbindelser til den eksisterende del af byen samt områdets afrunding mod det åbne land.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 4. april 2019 (punkt 12).

Fordebatten var i perioden den 5. april – 3. maj 2019.

Opsamling på fordebat godkendt i By- og Landskabsudvalget i møde den 23. maj 2019 (punkt 9).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 23. april 2020 (punkt 3).

Magistratens møde den 4. maj 2020 (punkt 7).

Byrådets møde den 11. maj 2020 (punkt 14).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 15. maj til og med 12. juni 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-4-102](#)

[Kommuneplantillæg 6.030](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er muliggøre en ny åben-lav boligbebyggelse i den vestlige del af Sønderholm. Grundejer og Sønderholm Samråd har i fællesskab kontaktet projektudvikler og sendte i foråret 2019 ansøgning til Aalborg Kommune om igangsætning af planlægning for området. Lokalplanen muliggør etablering af ca. 15 åben-lave boliger og har fokus på at sikre gode stiforbindelser til den eksisterende del af byen samt sikre en god afrunding af byen ud mod det åbne land.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget oprettes en ny kommuneplanramme, der udlægger et nyt boligområde i Sønderholm. Kommuneplanrammen får tilsvarende rammer som den øvrige boligbebyggelse i Sønderholm. Kommuneplantillægget ændrer derudover også på kommuneplanens beskrivelse af Sønderholm og omtaler den vestlige del af byen som et nyt boligområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en ny åben-lav boligbebyggelse i den vestlige del af Sønderholm.

Der kan indrettes ca. 15 åben-lave boliger inden for området, som får vejadgang fra Nibevej. Den eksisterende gård beliggende på Stadionvej 1 bevares i sin nuværende form.



Lokalplanen har særlig fokus på at sikre stiforbindelser til skolen og den øvrige del af Sønderholm, samt at der skal indrettes et grønt, rekreativt opholdsareal til fælles brug for områdets beboere. Derudover sikrer lokalplanen et markant beplantningsbælte mod vest, som sikrer en god afrunding af byen ud mod det åbne land.

Af hensyn til et faldende terræn mod nord, og heraf besværlige kloakeringsforhold, muliggøres en terrænregulering på op til +/- 1,5 meter i forbindelse med byggemodningen. For at begrænse terrænreguleringen mest muligt, er der udlagt byggefelter for enkelte grunde i området samt restriktive bestemmelser i forhold til terrænregulering op mod skel og eksisterende beplantning.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Nibevej via en ny boligvej, som får navnet Frøken Sophies Vej. By- og Landskabsudvalget godkendte vejnavnet "Vihøjevej" i mødet den 23. april 2020 (punkt 3). I byrådets møde den 11. maj 2020 (punkt 14) blev det imidlertid besluttet at navngive vejen "Frøken Sophies Vej".

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. Charlotte Juul Sallov, Stadionvej 1, 9240 Nibe
2. Betina Lassen, Nibevej 550, 9240 Nibe

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Henvendelse fra Charlotte Juul Sallov vedr. undtagelse for bestemmelse om medlemspligt i grundejerforening for eksisterende ejendom Stadionvej 1.

Svar: **Imødekommet.**

2. Henvendelse fra Betina Lassen vedr. potentiel miljøkonflikt mellem landbrug og ny udstykning til boliger samt kommentar ift. læbælte uden for lokalplanens område.

Svar: **Taget til efterretning**

Nibevej 550 har ikke en godkendt husdyrproduktion på ejendommen, og der er ikke registreret erhvervs-mæssigt landbrugsdrift på ejendommen. Aalborg Kommune har ifm. lokalplanens produktion screenet omkringliggende landbrug med godkendt husdyrhold, og vurderer samlet set at ny udstykning ikke vil udløse en potentiel miljøkonflikt. Med hensyn til kommentaren om beplantning er det nordlige beplantningsbælte ikke en del af lokalplanområdet da det ligger på en anden ejendom (Nibevej 550). Lokalplanen muliggør derfor ikke at omtalte beplantning kan fældes. Beplantningsbæltet mod vest skal bevares i en bredde på min. 6 m.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 6.030 for boligområde, Sønderholm

Forslag til Lokalplan 6-4-102 Boliger, vest for skolen, Sønderholm

LP 6-4-102 - Samlet pdf af bemærkninger, Boliger v. skolen - Sønderholm