



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 3-3-117 Boliger, Sorthøj Syd, Hasseris (1. forelæggelse)

2019-074373

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 3-3-117.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Vibeke Gamst kan **ikke anbefale** indstillingen.

Magistraten indstiller, at byrådet godkender, at sagen sendes til fornyet behandling i By- og Landskabsudvalget.

Beslutning:

Udgik.



Sagsbeskrivelse

Sagen behandles i både Magistraten og byrådet den 9. august 2021, idet lokalplanen skal godkendes i indeværende år af hensyn til efterlevelse af budgetkrav om salgsindtægt i 2021.

Bemærkning jf. styrelseslovens § 8, stk. 5

Magistratens beslutning foreligger ikke tids nok til af fremgå af dagsordenen.

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 9,4 ha. Indenfor området udlægges tre byggefelt, hvor der kan opføres op til 12.000 m² tæt-lav eller etageboligbebyggelse i op til 2 etager. Planen arbejder med de landskabelige kvaliteter, hvor bebyggelsen skal indarbejdes i det skrånende terræn.

Adgang til området skal ske fra hhv. Sorthøj og Bejsebakkevej via to nye boligveje. Herudover skal der etableres stiforbindelser internt i og på tværs af området for at sikre gode forhold for fodgængere og cyklister.

Lokalplanen er ikke en projektlokalplan, hvorfor indretningen af boliger, interne veje, parkering og fælles opholdsarealer kan disponeres på flere måder.

Tidsplan

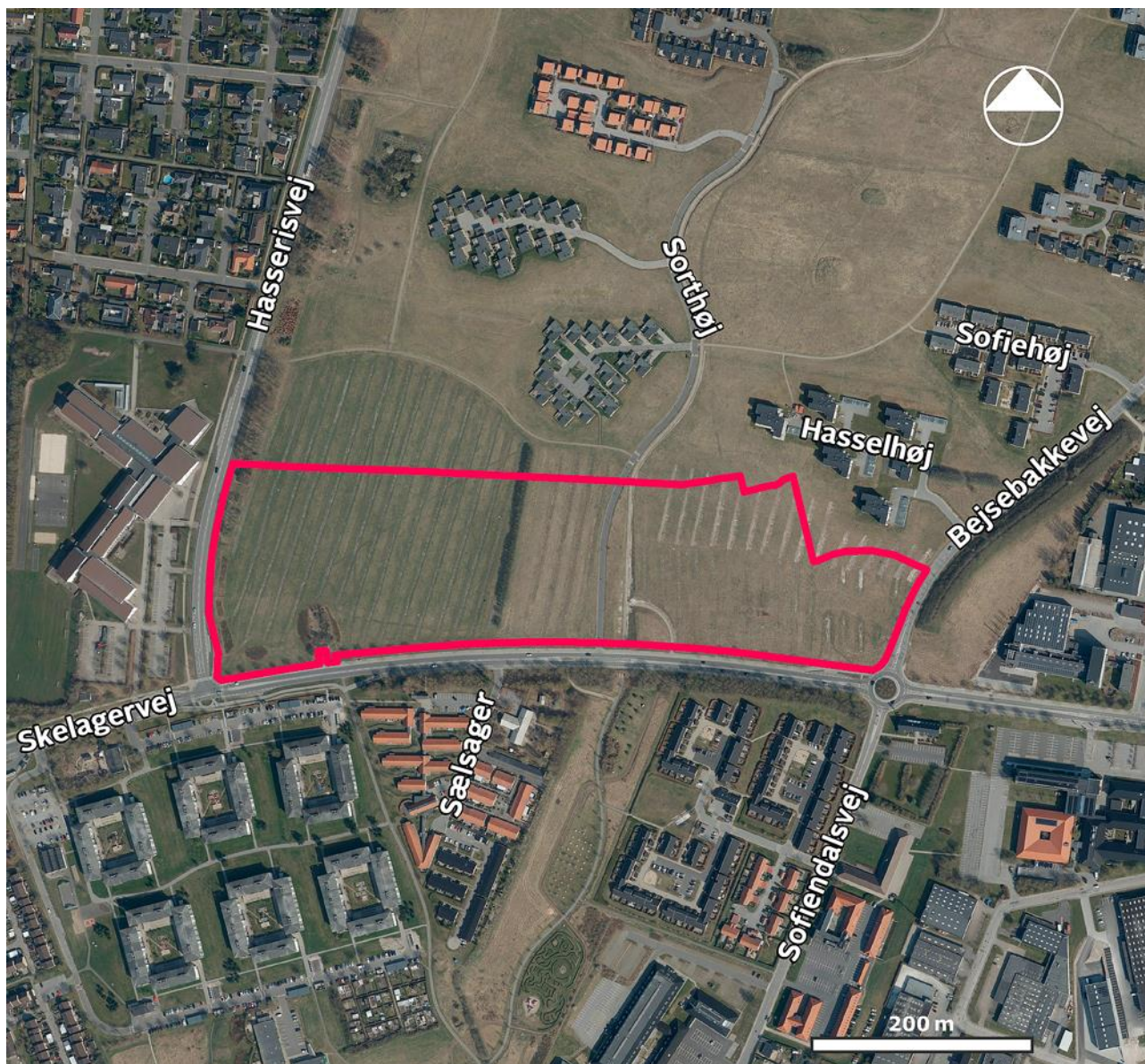
Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 4. november 2021 og byrådet den 22. november 2021.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-3-117](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplan er at videreudvikle det attraktive boligområde på Sorthøj ved at give mulighed for at opføre nye boliger i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i maks. 2 etager. Det er særligt vigtigt, at de grønne træer bevares i videst muligt omfang, og derfor skal naturen have lov til at komme ind mellem bebyggelserne for at binde hele området sammen. Bebyggelsen skal opføres på landskabets præmisser, og derfor skal ny bebyggelse indpasses i terrænet. Det er desuden vigtigt at få bundet området sammen med nye og eksisterende stiftorbindelser.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan er ikke udarbejdet som en projektlokalplan, hvorfor indretningen, som ses på lokalplanens Kortbilag 3, blot er en mulig indretning, der overholder alle lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i maks. 2 etager i den sydlige del af Sorthøj i Hasseris.

Der udlægges 3 nye byggefelter, som skal være med til at videreføre den eksisterende struktur på Sorthøj med klynger af bebyggelse, der lægger sig i landskabet. Byggefelterne skal være med til at sikre, at Sorthøj stadig fremstår med sit karakteristiske grønne præg.



Den nye bebyggelse skal indpasse sig i det eksisterende landskab. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Yderligere er der fastlagt bestemmelser for hvor meget, der må terrænreguleres i området.

Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen have en sammenhængende identitet. Det skal komme til udtryk i bebyggelsens udformning og materialevalg. Lokalplanen fastlægger, at facader kan opføres i tegl, der kan vandskures og males eller kalkes. 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 symmetriske eller asymmetrisk sadeltag eller med ensidig taghældning.

De ubebyggede arealer opdeles i tre kategorier: offentligt friareal, byggefelternes ubebyggede arealer, herunder fælles opholdsareal og privat opholdsareal. Generelt skal de ubebyggede arealer fremstå som en åben naturtype, der er ekstensivt plejet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvilken type beplantning der skal opføres hvor.

Inden for hvert byggefelt skal der udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal på min. 500 m². Herudover skal der til hver enkelt bolig udlægges privat opholdsareal, enten som have eller altan. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afgrænsning af de private haver med levende hegn.

Den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet, svarende til delområde B, er ramt af vejtrafikstøj fra hhv. Skelagervej og Hasserisvej. Dette område er ikke egnet til ophold.

Lokalplanområdet er en del af et større grønt område og en del af Drastrup-kilen, som er en grøn forbindelse, der strækker sig fra Aalborg midtby over Skovbakken til det åbne land vest for Sofiendal. Sorthøj er derfor et rekreativt område, der henvender sig til hele bydelen, og der skal fortsat sikres offentlig adgang til området. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for stiforbindelser, der skal kobles på de eksisterende stier og forbinde på tværs af lokalplanområdet.

Håndtering af overfladevand skal ske ved LAR-anlæg, f.eks. i form af nedsivningsgrøfter/-trug, tørre regnbede eller større arealer med lavninger til nedsivning. En del af delområde B skal bruges til regnvandshåndtering. Den samlede LAR-løsning skal kunne håndtere en 30 års hændelse.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra hhv. Sorthøj og Bejsebakkevej. Herfra føres man ind i området via en boligvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejudlæggets bredde for at sikre nok plads til både kørebane, fortov og rabat. Herudover stiller lokalplanen krav om udlæg af parkeringspladser til både biler og cykler.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra hhv. Bejsebakkevej og Sorthøj via to nye boligvej, som får navnet Agerhøj og Flintehøj.

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

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-035 Boliger m.m. på Sorthøj, Hasseris, der udlægger området til boligområde. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 3-3-117 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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 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 betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af byggefeltene. Der er indtægtskrav på 30 mio. kr., som forventes realiseret ved salg i 2021-2022. Det forventes, at udbud igangsættes i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen. I den forbindelse vil der blive præsenteret et LAR-projekt med kommunen som bygherre.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 3-3-117 Boliger, Sorthøj Syd, Hasseris