



Punkt 7.

Godkendelse af Lokalplan 6-3-111 Boliger, Nibevej, Frejlev (1. forelæggelse)

2021-018709

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 6-3-111.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bemærkning jf. styrelseslovens § 8, stk. 5

Magistraten beslutning foreligger ikke tids nok til at fremgå af dagsordenen.

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på knap 9 hektar. Der kan etableres 53 parcelhusgrunde i den vestlige del af området og ca. 10 tæt-lav boliger på den mindre del mod øst, som er kommunalt ejet. Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af Byudviklingsplan Frejlev. Planen bygger videre på eksisterende infrastruktur med en overordnet stamvej, boligveje herfra samt interne stier som sikker skolevej og adgang til Drastrup Skov.

I lokalplanen har der været særlig fokus på udsigten over fjordlandskabet og sammenhæng med Drastrup Skov og Den Grønne Grusgrav. Med lokalplanen realiseres første del af Frejlevstien, som på sigt skal forbinde alle de kommende boligområder syd for Nibevej helt hen til Svenstrupvej.

Tidsplan

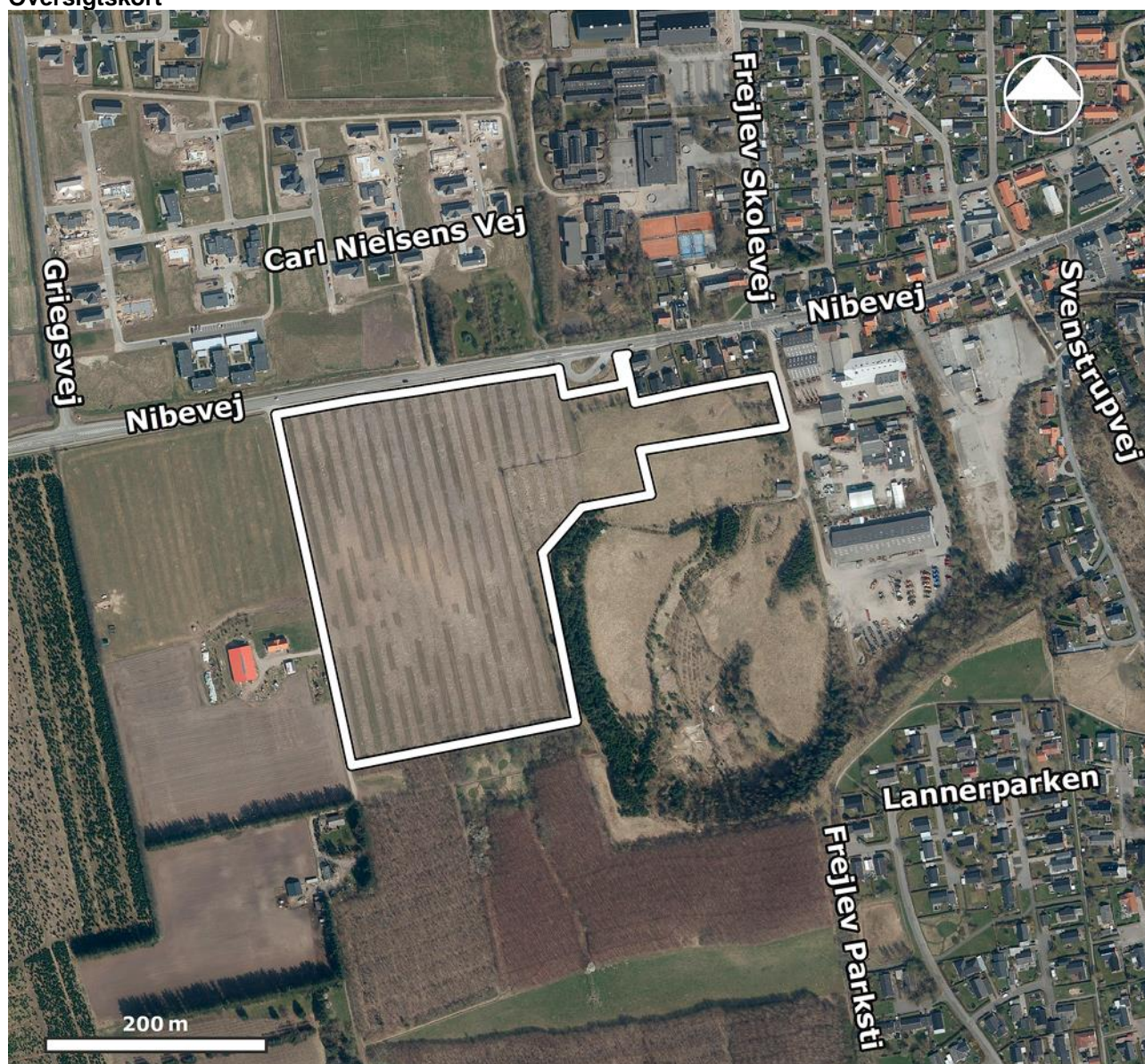
Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 13. oktober 2021 og byrådet den 8. november 2021.

Link til digitale planer

Lokalplan [6-3-111](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at muliggøre byudvikling i den vestlige del af Frejlev, som blev udlagt til boligformål i forbindelse med Byudviklingsplan Frejlev. Området er en del af det udviklings- og omdannelsesbånd, som ligger syd for Nibevej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at fortsætte den positive udvikling i Frejlev med etablering af åben-lav boliger og tæt-lav boliger. Med planen er der lagt vægt på at skabe et attraktivt boligområde, som er tilpasset det bakkede landskab og som skaber sammenhæng mellem resten af byen og til de rekreative områder Den Grønne Grusgrav og Drastrup Skov. Lokalplanen har stramme bestemmelser om terrænbearbejdning, som kan nødvendiggøre at boligbebyggelse udføres i forskudteplan og/eller parterre. Tage skal udføres som sadeltag (uden valm), ensidig taghældning eller fladt tag. Regnvand håndteres i et tørt bassin i den nordlige del af området op til Nibevej på areal som er påvirket af trafikstøj.

Der etableres en ny vejadgang fra Nibevej med stamvej, som forgrener sig ud i 4 boligveje.

Delområde B er et areal på ca. 0,6 hektar, som er kommunalt ejet.



Lokalplanområdet bindes sammen med resten af byen med to nye cykel/gangstier:

- Frejlevstien, som løber øst-vest gennem udviklings- og omdannelsesbåndet.
- Frejlev Skovsti, som løber nord-syd fra krydsningshelle ved skolen og øst om Den Grønne Grusgrav.

Cykel/gangstierne forbindes med eksisterende privatejet markvej og trampesti. Det er ikke muligt med denne lokalplan at opgradere hele stiforløbet, hvilket må håndteres senere med eventuel fremtidig planlægning.

Mindre stier skaber sammenhæng på tværs af boligområdet og sikrer let adgang til de fælles opholdsarealer.

De fælles udendørsopholdsarealer placeres i tilknytning til de rekreative naboområder. I den sydlige del ligger et areal langs med Drastrup Skov, som sikrer overgangen fra boliger til skov og skaber afstand til den eksisterende teltplads i skoven umiddelbart syd for lokalplanområdet. Mod øst ligger et opholdsareal i overgangen til Den Grønne Grusgrav og ved krydset mellem de to cykel/gangstier. Opholdsarealet ligger dermed meget synligt - tæt på de primære forbindelser for fodgængere og cyklister på tværs af byen.

I den vestlige side af lokalplanområdet etableres en træallé langs den eksisterende grusvej for at markere den som adgangsvej til Drastrup Skov.

Mod øst bevares en række af eksisterende træer (primært eg).

Rundt om Delområde A, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, er der markeret en landskabskant, hvor der i skel til boliggrunde skal plantes fritvoksende hæk, buske og træer. Internt i området og mellem boliggrunde skal der være klippet hæk. Formålet med landskabskanten er at skabe en mere interessant overgang til fællesområderne, men også mulighed for mere privatliv og mindre vedligeholdelsesarbejde for haveejerne.

Regnvand håndteres i tørt bassin ved Nibevej. Herfra ledes vandet med forsinkelse videre til bassin med rensning ved Ny Nibevej.

Arealet langs Nibevej er påvirket af trafikstøj. Den viste delområdeafgrænsning kan kun udnyttes i sin fulde udstrækning, hvis hastigheden på Nibevej sænkes til 50 km/t øst for adgangsvejen til lokalplanområdet. Hvis den nuværende hastighed på 60 km/t fastholdes skal skel fra boliggrunde udstykkes med større afstand til Nibevej.

Fra den sydlige del af lokalplanområdet, som ligger højest skal en udsigtskile mod nord sikre udsigten til fjordlandskabet.

Der er defineret byggelinjer for at:

- Friholde udsigtskile for bebyggelse
- Sikre at bebyggelse placeres tæt på vej og dermed ikke væsentligt lavere end vejen for at sikre at spildevand kan afledes fra boliggrunde
- Sikre at de bevaringsværdige træers rodet ikke skades af gravearbejde.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Nibevej via en ny boligvej, som får navnet Else Marie Pades Vej.

I Frejlev er der tradition for at boligveje opkaldes efter komponister. Den seneste vej blev navngivet efter Carl Nielsen, hvilket var første gang at en vej i Frejlev blev opkaldt efter en dansk komponist.

Else Marie Pade (1924-2016) var dansk komponist og pioner inden for konkret musik og elektronisk musik. Bred anerkendelse fik hun først sent i sit liv. De pårørende har givet tilladelse til at bruge navnet.

Der navngives også to cykel/gangstier, som løber igennem området.

Stien som løber øst-vest navngives Frejlevstien. Det vil blive den centrale sti, som binder Frejlev sammen på tværs af de fremtidige boligområder, som ligger i udviklings- og omdannelsesbåndet syd for Nibevej.



Stien nord-syd navngives Frejlev Skovsti, da den vil skabe direkte forbindelse fra Nibevej centralt i Frejlev til Drastrup Skov syd for lokalplanområdet.

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

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. Screeningen 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 den del af lokalplanområder, som ejes af Aalborg Kommune.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 6-3-111 Boliger, Nibevej, Frejlev