



**Punkt 21.**

**Godkendelse af Lokalplan 6-1-114 Boliger, Hellekisten, Svenstrup (2. forelæggelse)**

2021-004607

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender Lokalplan 6-1-114 Boliger, Hellekisten, Svenstrup endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

For at præcisere beskrivelsen af afgrænsning af matrikler mod fællesarealer anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende afskærmning tydeliggøres gennem bestemmelserne.

Lokalplanens redegørelse – afsnittet "Lokalplanens indhold" ændres

- Beskrivelsen af hegning i kantzonen slettes '... der må således ikke hegnes mellem kantzonen og de grønne fællesarealer...'

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 7.8 tilføjes:  
Fra: 'Kantzonen skal sikre en åben karakter, således at overgangen mellem boligområderne, de rekreative områder og landskabet fremstår åbent og med en glidende overgang, jf. Kortbilag 2. Der må derfor ikke hegnes eller etableres levende hegn mellem parcellerne og kantzonen, for at sikre en åben karakter'  
Til: 'Kantzonen skal sikre en åben karakter, så overgangen mellem boligområderne, de rekreative områder og landskabet fremstår åbent og med en glidende overgang, jf. Kortbilag 2. Der må derfor ikke etableres levende hegn mellem parcellerne i kantzonen for at sikre en åben karakter. I kantzonen kan afgrænsningen alene etableres med et lavt trådhegn, der skal dækkes af beplantning, og trådhegnet må ikke være højere end 0,8 m.'
- I pkt. 8.4 tilføjes:  
'Parkeringsarealer skal anlægges med permeabel belægning og må ikke udføres med fliser' og til Ad. 8.4 'Permeabel belægning er gennemtrængelige belægningstyper som fx græsarmering, grus eller stenmel.'

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.

Mads Sølvér Pedersen var fraværende.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Byudviklingsplanen for Svenstrup, som blev endelig vedtaget af byrådet den 9. august 2021, udlægger et boligområde ved Hellekisten, som i dag er udlagt som landbrugsjord.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 9,4 ha, hvor der vil blive plads til ca. 39 åben-lave boliger i den sydlige del af området, mens den nordlige del udlægges til rekreative og natur formål. Vejadgangen sikres via Hellekisten med to nye boligveje.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 24. juni 2021 (punkt 7).

Magistratens møde den 9. august 2021 (punkt 6).

Byrådets møde den 9. august 2021 (punkt 4).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 13. august 2021 til og med 8. oktober 2021.

Link til digitale planer

Lokalplan [6-1-114](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af åben-lav bebyggelse med ca. 39 større parcelhusgrunde, hvor boligerne skal indpasses i landskabet med terrænet og ådalen med Guldbækken.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Svenstrup og udgør et ubebygget areal ved vejen Hellekisten. Terrænet er tættest ved vejen formet som et plateau, der ender i en skrånende bakkestrækning ned mod Guldbækken mod nord.

Lokalplanområdet opdeles i to områder. Det sydlige område kan der etableres boliger, ca. 39 åben-lave boliger i det skrånende terræn mod nord og Guldbækken. Matriklerne udlægges med en grundstørrelse af min. 800 m<sup>2</sup> og med grønne kiler mellem bebyggelsen, for at give plads til grønne arealer. Den nordlige del af området friholdes for bebyggelse og anvendes som et rekreativt- og naturområde i samspil med ådalen.

Lokalplanområdet ligger i ådalen med Guldbækken, og bl.a. derfor forsøges boligerne sløret med beplantning på arealet, så gåturen langs Guldbækken fortsat vil opleves som et rekreativt- og naturområde uden for byen.



I lokalplanen er der lagt vægt på, at området disponeres efter landskabets præmisser. Bl.a. følger vejene højdekurverne og boligområdet inddeles efter to typer terræn: Fladt og stejlt terræn. Her skal bebyggelsen tilpasses det specifikke terræn, f.eks. tillades parterre-etage/forskudt plan ved stejlt terræn og giver mulighed for bolig i 2 etager.

Vejadgang til området skal ske fra Hellekisten, hvor der vil være to overkørsler til lokalplanområdet.

### Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Danefæet (østlige boligområde) og Mønten (vestlige boligområde) som nye vejnavne.

### Miljøvurdering af planer

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

### Økonomi

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

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Søren Christensen, Jættestuen 28, 9230 Svenstrup J
2. Søren Christensen, Jættestuen 28, 9230 Svenstrup J
3. Heidi Nielsen, Hellekisten 21, 9230 Svenstrup J
4. Karin Kjaer Søndergaard Rasmussen, Offerlunden 20 E, 9230 Svejstrup J
5. Rasmus Nygaard-Kjær, Rendsburggade 22, 9000 Aalborg (på vegne af Himmerland Boligforening)
6. Hanne Pless Schumann, Hellekisten 131, 9230 Svenstrup J
7. Kjeld Chr. Sørensen, Ved Vester Mølle 15, 9230 Svenstrup J
8. Pernille Pedersen, Hellekisten 68, 9230 Svenstrup J
9. Sanne Dallgaard Madsen, Broagervej 64, 9260 Gistrup
10. Sanne Dallgaard Madsen, Broagervej 64, 9260 Gistrup.

Indsigelserne/bemærkningerne omhandler følgende emner:

1. Vedligeholdelse af Hellekisten (vejen) (Henvendelse nr. 1, 3, 8)  
Indsigelserne spørger til vedligeholdelsen af Hellekisten med flere boliger, og hvem der skal afholde udgifterne.

#### Svar: **Taget til efterretning.**

Hellekisten er en privat fællesvej, dvs. at Aalborg Kommune ikke bestemmer udgiftsfordelingen. Det er op til grundejerforeningen at finde ud af at koordinere med bygherre om en evt. ændret fordelingsnøgle af udgifterne.

2. Parkering, udvidelse af vejen samt etablering af hastighedsforanstaltninger på Hellekisten (Henvendelse nr. 2, 3, 5, 6)  
Indsigerne spørger til muligheden for at parkere langs Hellekisten grundet mangel på parkeringspladser. Hertil muligheden for at lave vejen bredere samt etablering af hastighedsforanstaltninger f.eks. bump og hastighedsnedsættelse, da beboere oplever, at bilister har en højere hastighed end det tilladte.

#### Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er en privat-fællesvej og derfor op til grundejerforeningen at koordinere med bygherre om en evt. fordelingsnøgle til ombygning af vejen, til etablering af bump og ombygning af vejen.

Bygherre for lokalplanområdet dækker udgifterne til forlængelse af Hellekisten til den vestlige adgangsvej Mønten og etablerer fortov samt belysning langs Hellekisten indenfor lokalplanområdet.

3. Ingen bebyggelse indenfor lokalplanområdet (Henvendelse nr. 4)  
Indsigeren spørger til, hvorfor der må bygges indenfor lokalplanområdet, da det svækker naturområdet ved Guldbækken.



**Svar: Ikke imødekommet.**

Gennem byudviklingsplanen for Svenstrup er området delvist udpeget som boligområde og rekreativt område. Byudviklingsplanen for Svenstrup er vedtaget i byrådet den 9. august 2021 (punkt 4).

Bebyggelse og beplantning etableres, så natur og landskab påvirkes mindst muligt.

4. Halvering af boligområdet eller boligerne holdes i et plan (Henvendelse nr. 4, 6)  
Indsigerne spørger til muligheden for at halvere antallet af boliger grundet naturinteresser eller kun tillade boliger i ét plan.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Der er igennem lokalplanarbejdet arbejdet med, at boligerne tilpasses landskabets præmisser, og at boligen ikke skal synes dominerende. Enkelte steder er det ikke muligt at bygge en fornuftig bolig i ét plan, og der tillades boliger i parterre (forskudte plan). Bygningshøjden er ikke højere end eksisterende bebyggelse i nærområdet, og derfor tillades boliger i to plan nærmest Hellekisten.

5. Udstykning af ejendom (Henvendelse nr. 7)  
Indsigeren spørger til muligheden for at udstykke hans ejendom med ca. 4 boliger, som er uden for lokalplanområdet.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Grundejere har tidligere rettet henvendelse om udstykning i forbindelse med forbedringen af byudviklingsplanen for Svenstrup. I opsamlingen af forbedringen anbefaler forvaltningen, at der ikke arbejdes videre med planlægning for boliger i området grundet landskabs- og naturinteresser. Fordebatten blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 15. august 2019 (punkt 9) (bemærkning nr. 47).

Det ønskede område for byudvikling ligger indenfor åbeskyttelseslinjen, som skal friholdes i nærværende plan.

6. Afstand til skel og kantzone (Henvendelse nr. 9, 10)  
Indsigerne spørger til specifikke bestemmelser i lokalplanudkastet vedr. afstandskrav til delområde B og matrikelgrænser samt tydeliggørelse af skelgrænsen i forhold til at holde hunde ude/inde af haven.

**Svar: Imødekommet.**

Afstandskravet til skel for matrikler, der har skel mod område B, som hverken er sti, vej eller naboskel, vil være 2,5 m, da det forstås som et naboskel.

Kantzonen skal sikre en åben karakter, så overgangen mellem boligområderne, de rekreative områder og landskabet fremstår åbent og med en glidende overgang.

Afgrænsningen af matrikelstel kan tydeliggøres med en lav beplantning, som kan suppleres med et lavt trådhegn med en højde på maks. 0,8 m, hvor trådhegnet dækkes af beplantning. Hegnet må ikke opføres som stakit.



Bilag:

Forslag til lokalplan 6-1-114 Boliger, Hellekisten, Svenstrup

Samlede bemærkninger - Forslag til Lokalplan 6-1-114