

Startrederegørelse 4-3-110

Boliger, Kærholt, Gug



25.08.2017



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Startredegørelse	1
Baggrund	2
Området	3
Eksisterende planforhold	4
Projektet	5
Til lokalplanforslaget	6
Anbefaling	7

Startredegørelse

En startredegørelse er en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et kommende lokalplanarbejde.

Startredegørelsen, som forelægges By- og Landskabsudvalget, beskriver i korte træk det konkrete projekt eller den problemstilling, der ligger til grund for, at en bygherre har ønsket at få udarbejdet en lokalplan.

I den politiske drøftelse kan der være en stillingtagen til eksakte problemstillinger, eller det kan fastsættes, hvilke særlige intentioner, opmærksomhedspunkter eller fokusområder, der er for netop denne plan.

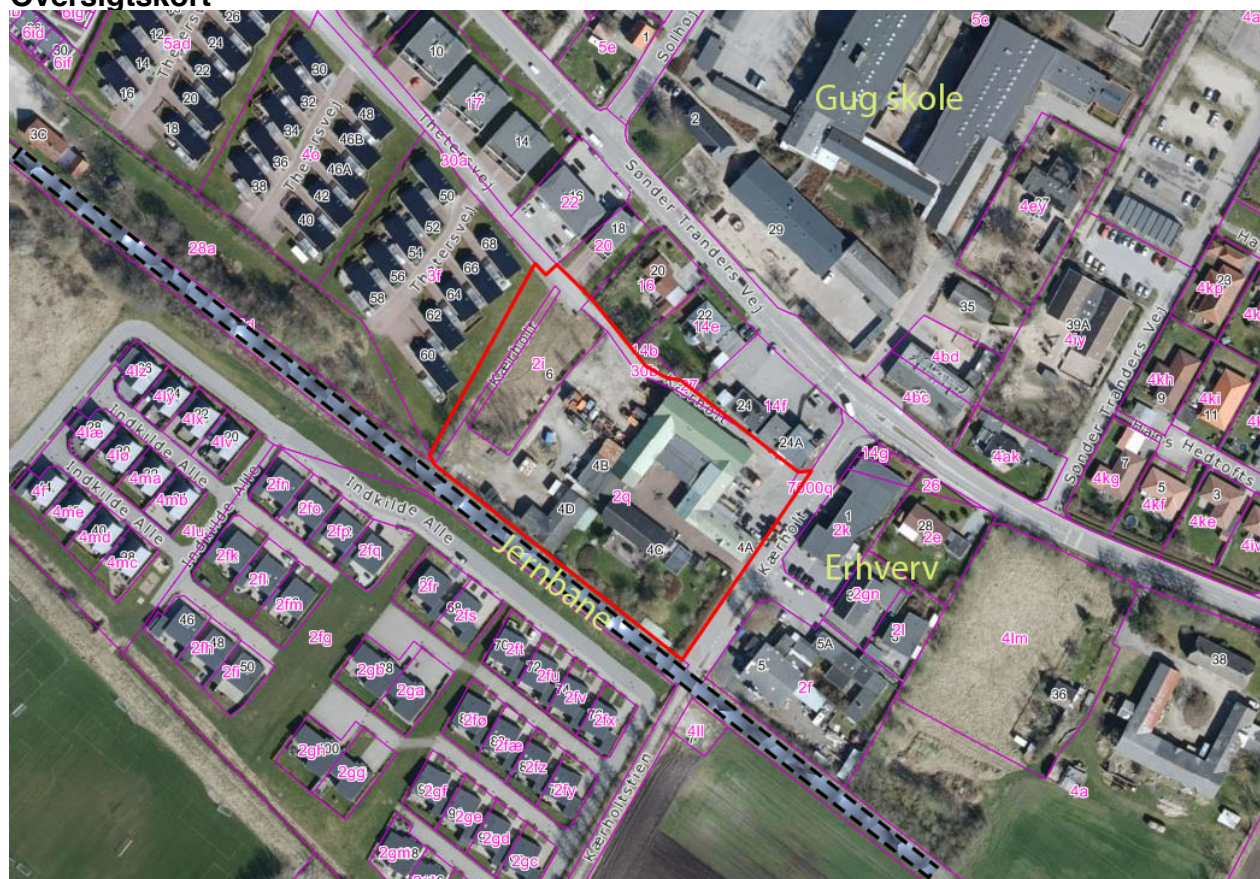
Baggrund

Planområdet har gennem mange år været anvendt til erhverv, senest af transportvirksomhed, køreskole og el-installatør.

Ejerkredsen bag Kærholt 4-6 vil gerne udvikle området til boliger.

Området

Oversigtskort



Planområdet

Planområdet ligger nordøst for jernbanen.

Syd for jernbanen ligger tæt-lav byggeri i 1 etage på Indkilde Alle.

Naboområdet mod nordvest er også tæt-lavbyggeri i 1 etage på Thetersvej.

Mellem planområdet og Sønder Tranders Vej ligger et par parcelhuse i 1 etage og et par erhverv herunder et pizzeria i 1 etage. De to erhvervsbygninger udnytter kælderetagen pga. forskudt terræn mod planområdet, og der er udkørsel fra kældrene mod planområdet.

På den anden side af vejen Kærholt, syd øst for planområdet, ligger forskellige erhverv i 1 etage.

På modsatte side af Sønder Tranders Vej ligger Gug skole samt et parcelhuskvarter.

Terrænet for planområdet hælder et par meter mod syd.

Der vil være en ny busvej fra syd, der går over banen og ender ud i Kærholt.

Eksisterende planforhold

Planområdet er beliggende i kommuneplanramme '4.3.D2 Kærholt m.m.', som er et blandet bolig- og erhvervsområde. Bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen siger max 100.

Kommuneplanrammen siger desuden max 2 etager dog 3 etager langs Sønder Tranders Vej.

Den nordvestlige del af planområdet er omfattet af lokalplan 07-034 en lokalplan fra 2004 for boliger og center, Sønder Tranders Vej, Gug. Denne lokalplan kan ikke omfatte dette projekt.

Kommuneplanrammen for dette boligområde er '4-3-B5 Vissevej og Kærholt'.

Bebyggelsesprocenten for denne kommuneplanramme siger max 40 for tæt-lav og max 50 for etageboliger, desuden max 3 etager.

Projektet

Planområdet indeholder Kærholt 4-6 og er placeret i det sydlige Gug.

Ejerne ønsker, at bebyggelsen opføres i 3 etager langs Kærholt og 2 etager i den øvrige del af bebyggelsen med en bebyggelsesprocent på max 70.

Ejerne ønsker at bebyggelsen udføres som enten etageboliger med adgang fra terræn, eller via udvendige trapper, eller rækkehuse.

Ejerne forestiller sig, at bebyggelsen opdeles i mindre tematiserede enheder, eksempelvis et tema for hvert gårdrum, hvor der arbejdes med en vis forskellighed i facadeudtryk og materialeholdning.

Bebyggelsen er af ejerne tænkt som et alternativ til Gugs nuværende primære boligudbud: dels de fritliggende villaer, dels rækkehus-bebyggelserne, som er etableret i de omkringliggende udviklingsområder indenfor de seneste år.

Bebyggelsen skal i følge ejerne appellere til en målgruppe, hvor den private have ikke er væsentlig, og hvor kravene til vedligeholdelse af bolig og udearealer overgives til andre. Den skal desuden appellere til andre måder at bo på, eksempelvis seniorbofællesskaber, og ejerne planlægger at der, når den endelige bygherre er kendt, vil blive arbejdet videre med disse tanker.

Målgruppen vil således være seniorer, enlige og børnefamilier med ovenstående tilgang til boligen.

Intentioner og opmærksomhedspunkter i lokalplanforslaget

Hovedparten af arealet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, og det betyder, at der bl.a. kræves § 8 tilladelse ved ændring til følsom anvendelse. Det skal indarbejdes i processen ved udvikling af området.

Når bebyggelsen ligger tættere på jernbanen end de anbefalede 50 meter (ifølge Miljøstyrelsen) skal der laves en redegørelse for, at grænseværdierne for støj og vibrationer kan overholdes.

Der er udkørsel fra kældrene af de to erhvervsbygninger nord for planområdet langs Sønder Tranders Vej ind til planområdet, og udkørselsarealerne ses som et grønt område på situationsplanen (er vedhæftet som bilag), men arealet kan ikke tælles med som fælles friarealer, så det skal afklares i lokalplanforslaget.

Beplantning langs parkeringspladsen/jernbanen skal tage hensyn til udsigt samt oversigtsforhold til vejen Kærholt og skal bearbejdes i lokalplanforslaget.

Der skal tages hensyn til gangbesværede i belægning og bebyggelse.

Anbefaling

Projektet lever op til intentionerne i kommuneplanen om at videreføre den byudvikling, der er i gang med boliger i området.

Bebyggelsesprocenten er noget højere i dette projektforslag, end den er for det omkringliggende boligbebyggelse. I lokalplan 07-034 for nabobyggeriet på Thethersvej er bebyggelsesprocenten for tæt-lav max 40 og etagehuse max 50. I lokalplan 07-038 for byggeriet på den anden side af jernbanen på Indkilde Alle er bebyggelsesprocenten max 30.

Planområdet er forsynet med en almindelig busforbindelse ad Kærholt, og der er ikke nærhed til +bussen.

Forvaltningen anbefaler max 50 i bebyggelsesprocent og max 2 etager, som vil være i tråd med resten af områdets bebyggelsestæthed. Der er ikke offentlige transportmuligheder i nærheden, som skulle kunne begrunde en højere bebyggelsestæthed, og planområdet ligger ikke helt op til Sønder Tranders Vej, hvor et højere byggeri kunne være mere passende.

Referencebillederne i materialet, der er tilsendt kommunen og vedhæftet til denne startredegørelse, indikere private haver, hvilket skal indarbejdes i projektet.

Ved en lavere bebyggelsesprocent bliver det ligeledes muligt at øge de fælles friarealer ved eksempelvis ved at fjerne en af de to bebyggelser i midten, så der kun er en bygning i midten, hvilket vil give to lidt større gårdrum i stedet for tre små gårdrum.

Der bør aftales, at projektet etablerer fortov langs vejen Kærholt eventuelt i en udbygningsaftale.

I øvrigt anbefales det, at lokalplanarbejdet igangsættes på de ovennævnte forudsætninger.