



**Punkt 4.**

**Hobrovej kvarteret, Forchammersvej. Plejeboliger og institution. Kommuneplantillæg 3.018 og lokalplan 3-2-105 (2. forelæggelse)**

2014-41427

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Kirsten Algren anbefaler for så vidt angår opførelse af 50 plejeboliger.*



## Ændringer i lokalplanen

I forhold til de godkendte forslag (Marts 2015), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

### Kommuneplantillægget

I kommuneplanrammen 3.2.O5 er den maksimale tilladte bygningshøjde reduceret fra 18 m til 15 m.

### Lokalplanen

Den tilladte bygningshøjde på den østligste del af byggeriet er reduceret fra 18 m til 15 m.

### 13.2 Ophævelse af lokalplan 06-001, Post- og telegrafbygning mv., Aalborg

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 3-2-105 ophæves 06-001, Post- og telegrafbygning mv., Aalborg, for det område, der er omfattet af lokalplan 3-2-105.

## Sagsbeskrivelse

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 11. december 2014 (punkt 5)

Magistratens møde 15. december 2014 (punkt 17)

Byrådets møde 15. december 2014 (punkt 17).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 22. december 2014 til og med 18. februar 2015

### Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge et nyt rammeområde 3.2.O5. Dette gøres ved at reducere i rammeområderne 3.2.B4 og 3.2.H1

I det nye rammeområde 3.2.O5 tillades yderligere bebyggelse nord for det eksisterende Plejecenter Birkebo.

Der gives mulighed for etablering af en mindre butik med salg af kioskvarer til centrets beboere og deres besøgende. Butikken må maks. etableres med et butiksareal på 250 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten i rammeområde 3.2.O5 fastsættes til maksimal 90. Etageantallet fastholdes til 2 langs Forchhammersvej, mens der tillades maksimalt 4 etager mod banen.

Lokalplanens formål er at sikre, at der indenfor området kan opføres 50 nye plejeboliger og et tilhørende serviceareal i tilknytning til Plejecenteret Birkebo.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Forchhammersvej.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

### Kommuneplanen

Tillægget giver mulighed for en udvidelse af eksisterende plejecenter og mulighed for opførelse af plejeboliger i tilknytning til plejecenteret Birkebo. Der udlægges et nyt rammeområde til offentlig service, herunder mulighed for institutioner.

Kommuneplanramme 3.2.B4 udlægger området til bl.a. boligformål, institutioner mv. Boligerne må opføres i form af tæt/lav eller etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 50, i maksimalt 2½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Desuden skal der udlægges opholdsarealer svarende til minimum 10 pct. af etagearealet.



Kommuneplanramme 3.2.H1 er udlagt til bl.a. kontorer, service, institutioner, engroshandel og værksteder. Der må kun etableres boliger som er nødvendige for virksomhedens drift.

Kommuneplanramme 3.2.O5 udlægger området til institution med en bebyggelsesprocent på maksimalt 90. Bebyggelsen må opføres i 2-4 etager i max. 18 m højde. Desuden skal der udlægges opholdsareal på minimum 10 % af etagearealet. Dertil kommer mulighed for etablering af en kiosk på max. 250 m<sup>2</sup>.

Dermed sikres den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

### Lokalplan 06-014, Boliger mv., Forchammersvej, Aalborg

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 3-2-105 ophæves lokalplan 06-014, Boliger mv., Forchammersvej, Aalborg, for det område, der er omfattet af lokalplan 3-2-105.

### Økonomi

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

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. BaneDanmark, Teknisk Drift, Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia
2. Bartek og Sanne Nørgaard, Forchammersvej 26, 9000 Aalborg
3. Bo Wiener, Bygningskonstruktør KPF arkitekter på vegne af Forchammersvej 24-26 og Finsensvej 12, 9000 Aalborg.
4. Mette og Jens Christian Bundgaard, Forchammersvej 30, 9000 Aalborg
5. "Skipper Samrådet" v. formand Inger Tvorup og næstformand Jens Neustrup Simonsen
6. Søren Visti Kristensen, Finsensvej 12, 9000 Aalborg
7. Lisbeth Ørum Lynnerup på vegne af 26 beboere i Andelsboligforeningen Skipper Clement, Forchammersvej, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

- Jernbanen (indsiger 1)
- Bebyggelsens placering og omfang og udsigt/sollys (indsiger 2, 3, 4 og 6)
- Bebyggelsens fremtoning (indsiger 3, 4 og 6)
- Beplantning (indsiger 2, 3 og 6)
- Parkering og trafik (indsiger 3, 4, 5 og 7)

### Jernbanen

#### Bemærkning fra 1. Banedanmark

*Banedanmark bemærker at udgangspunktet er, at byggeri mv. skal være i overensstemmelse med Lov om jernbaner. Det bemærkes bl.a. at byggeri skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen, at gravearbejder indenfor det planområde, kan kræve godkendelse efter § 21 c i Lov om jernbane, og at der fra Banedanmarks side kan stilles krav til passagehindrende hegning. Der foreligger planer for, at banestrækningen skal elektrificeres omkring år 2020-2025.*

Svar: Tages til efterretning.

Byggeriet er ikke i strid med Lov om jernbaner og eventuelle nødvendige tilladelser vil blive indhentet. Det er ved beregninger dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer overholdes.

### Bebyggelsens placering og omfang og udsigt/sollys

**Indsigelser fra 2, 3, 4 og 6:** B. og S. Nørgaard, B. Wiener, M. og J. Chr. Bundgaard og S. V. Kristensen



*4 grundejere langs Forchammervej og Finsensvej umiddelbart vest for det planlagte byggeri gør opmærksom på, at det fremtidige byggeri, der etableres på det i dag åbne areal, tager udsigten over Kærby og Frydendal fra deres ejendomme. Der er medsendt en række foto's, der viser den nuværende udsigt fra ejendommene Forchammervej 24 og 26 samt Finsensvej 12.*

*Samtidig gøres opmærksom på, at bebyggelsen både i 2 etager og særlig 4 etager, vil tage morgensolen fra deres boliger og haver.*

**Svar: Delvis imødekommet.**

Indtil forslag til lokalplan 3-2-105 godkendes endeligt gælder lokalplan 06-014 for området til og med adgangsvejen til Birkebo, nord for adgangsvejen ligger en eksisterende villa, der ligeledes kan udvides iht. gældende regler. I lokalplan 06-014 er en del af det i dag åbne areal nord for Birkebo omfattet af et byggefelt, hvor indenfor der kan etableres bebyggelse med en højde på 2 etager og 8,5 m.

Ifølge lokalplan 3-2-105 skal den højeste del af bebyggelsen (4. etager) placeres nærmest jernbanen, afstanden fra boligerne ved Forchammervej til denne del bliver minimum 35 m. Bebyggelsen på 4 etager kan opføres med en maksimal højde på 18 m.

Langs Forchammervej er der udlagt en byggelinje på 6 m fra vejskel, bl.a. for at sikre naboer mod indbliksgener. Langs vejen kan der desuden alene opføres bebyggelse på 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 m, hvilket svarer til, hvad der kan etableres i henhold til den eksisterende lokalplan.

For at imødekomme indsigelserne foreslås bygningshøjden på den østligste del reduceret fra 18 m til 15 m. Ændringen er omfattet af planlovens § 27 stk. 2, hvorefter der kan foretages mindre ændringer i en lokalplan ved planens endelige vedtagelse. Hvis ændringsforslaget berører andre end dem, der har foranlediget ændringer skal disse have mulighed for at udtale sig. Ændringsforslaget er forelagt Viva bolig, der ikke har bemærkninger til ændringen.

### **Bebyggelsens fremtoning**

**Indsigelser fra 3, 4 og 6:** B. Wiener, M. og J. Chr. Bundgaard og S. V. Kristensen

*De mener, at et byggeri med den angivne højde på 4 etager er ude af proportion med den omkringliggende bebyggelse og særegne byggetradition i området.*

**Svar: Delvis imødekommet.**

Langs Forchammervej placeres bebyggelse med en max. højde på 2 etager og max. 8,5 m. for at indpasse byggeriet i villabebyggelsen langs Forchammervej. Ligeledes er der indlagt byggelinjer og fastsat bestemmelser, så det sikres, at det eksisterende grønne forareal med allé-beplantning langs Forchammervej fastholdes – også udfor den nye bebyggelse.

Se desuden svar herover vedr. reduktion af bygningshøjden.

### **Beplantning**

**Indsigelser fra 2, 3 og 6:** B. og S. Nørgaard. B. Wiener og S. V. Kristensen

*Der gøres indsigelse mod, at byggeriet berører et område med fredede platantræer. Disse træer ønskes bevaret.*

**Svar: Ikke imødekommet**

Der er både i den gældende lokalplan for Birkebo samt i den nu fremlagte lokalplan indarbejdet bestemmelser vedr. beplantning og bevaring, herunder bl.a. at allé-træerne langs Forchammervej skal bevares og nye solitære træer skal plantes i forlængelse af den eksisterende allé-beplantning. Der er ikke i hverken kommuneplan eller lokalplan 06-014 udpeget andre træer eller områder, der skal bevares eller fredes.

### **Parkering og trafik**

**Indsigelser fra 3, 4, 5 og 7:** B. Wiener, M. og J. Chr. Bundgaard, "Skipper Samrådet" og L. Ørum.



*Det bemærkes, at Forchammervej er meget belastet af trafik og mangel på parkering bl.a. til Skipper Clement Skolen, foreninger og UCN pædagogseminariet samt ansatte, pårørende og varelevering til Birkebo. Beboere har tidligere, uden held, forsøgt at få trafikdæmpning på Forchammervej.*

*Antal parkeringspladser til Birkebo foreslås udvidet ift. parkeringsnormen.*

*Desuden gør 26 beboere i andelsboligforeningen indsigelse mod vejadgangen umiddelbart nord for deres boliger, de mener udvidelsen og de nye aktiviteter vil betyde en forøgelse af trafikken til gene for boligerne.*

**Svar: Ikke imødekommet**

Ifølge lokalplanen skal der udlægges parkering svarende til Aalborg Kommunes parkeringsnorm, dvs. 1 P-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 P-plads pr. 8 ansatte. Dette vurderes at være tilstrækkeligt til plejecentret. Hvis der etableres yderligere aktiviteter, der kan skabe et yderligere parkeringsbehov, skal der oprettes et tilsvarende antal parkeringspladser.

Der vil ske en mindre forøgelse af trafikmængden forårsaget af udvidelsen. Det vurderes ikke at denne udvidelse vil betyde en sådan forøgelse af trafikmængden, at der bør ske ændringer på vejen (hastighedsdæmpning eller lignende).

Det foreslås at indsigelsen vedr. placering af adgangsvejen nord for andelsboligerne ikke imødekommes. Der er tale om en mindre trafikmængde – ansatte især morgen og eftermiddag samt besøgende. En tilsvarende rækkehusbebyggelse vil generere væsentlig mere trafik.



Bilag:

Lokalplan 3-2-105 Plejeboliger og institution, Forchammersvej, Hobrovej kvarteret

Tillæg 3.018 for plejeboliger ved Plejecenteret Birkebo på Forchammersvej

Indsigelser og bemærkninger