



Punkt 6.

Hostrup, Sulsted Kirkevej, Autohandel og værksted mv. Kommuneplantillæg 5.013 og Lokalplan 5-9-107 (2. forelæggelse)

2014-35593

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt

Kirsten Algren kan **ikke anbefale** indstillingen.

Ændringer i planerne

Kommuneplantillæg

I forhold til det godkendte kommuneplantillæg (november 2014), er der kun foretaget redaktionelle ændringer.

Lokalplan

I forhold til det godkendte lokalplanforslag (november 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer for at sikre en mere optimal håndtering af varetransporter og kundeparkering inden for ejendommen:

- Nyt pkt. 1.4 (under lokalplanens formål). Heraf fremgår, at manøvrering af vare- og lastvognstransporter skal ske inden for ejendommen, og at der skal etableres let tilgængelig kundeparkering.
- Pkt. 5.2 (om bebyggelsens placering) er suppleret med oplysning om, at der i forbindelse med byggetilladelse til den nye udstillingshal, skal redegøres for håndtering af autotransporter på ejendommen samt for skiltning til og placering af kundeparkering.
- Pkt. 6.3 (om skiltning) er udbygget med bestemmelser om skiltningens placering mv. med henblik på at sikre tilstrækkelig manøvrerum for vare- og lastvognstransporter herunder også, at der skiltes om kundeparkering.
- Pkt. 8.1 (om vejadgang) er suppleret med muligheden for en alternativ og mere hensigtsmæssig afvikling af vare- og lastvognstransporter.
- Pkt. 8.2 (om parkering) er suppleret med bestemmelse om, at kundeparkering skal være let tilgængelig og synliggøres ved hjælp af skiltning.
- I lokalplanredegørelsen er relevante afsnit suppleret eller justeret, så ovenstående problematik vedr. vare- og lastvognstransporter samt kundeparkering er tydeliggjort.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.

Mai-Britt Iversen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. oktober 2014 (punkt 3)
Magistratens møde 3. november 2014 (punkt 4)
Byrådets møde 10. november 2014 (punkt 5).

I byrådets møde den 14. februar 2011 (punkt 12) blev der behandlet planforslag for Autohandel og værksted, Sulsted Kirkevej, Hostrup. Et flertal i byrådet kunne dengang ikke godkende forslagene.

Der har siden været problemer i forhold til benyttelse af kommunens vejareal nord for Bilgården, hvor der er udstillet biler. Endvidere har der været problematiske forhold i forbindelse med bl.a. kundeparkering samt af- og pålæsning fra autotransportere langs Sulsted Landevej.

Byrådet besluttede 10. november 2014 at gennemføre en høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for området. De nye forslag, som var reviderede i forhold til de oprindelige fra 2011, var offentliggjort i perioden 17. november 2014 til og med 12. januar 2015.

Efter den offentlige høring har der været afholdt møde med ejeren af Bilgården med henblik på en drøftelse af en alternativ mulighed, hvor udbygning af udstillingshallen primært sker langs Sulsted Kirkevej, frem for én lang bygning langs Sulsted Landevej. Ejeren af Bilgården har skriftlig tilkendegivet, at den plan, der har været i offentlig høring med én lang bygning langs Sulsted Landevej giver den mest robuste løsning. Hans begrundelse er bl.a., at den giver ham de bedste muligheder for en optimal betjening af kunderne. Skrivelse fra ejeren (dateret 16. februar 2015) er vedlagt som bilag.

Formål

Formålet med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er at give mulighed for tilbygning til en udstillingshal for virksomheden Bilgården Hostrup. Lokalplanen skal sikre tidssvarende forhold i den eksisterende virksomhed ved, at så mange biler som muligt kan komme under tag. Desuden ønskes sikret, at erhvervsudøvelsen i området sker på et forsvarligt grundlag i forhold til naboer og omgivelserne i øvrigt.

Endvidere skal lokalplanforslaget åbne mulighed for, at virksomheden kan overtage et offentligt vejareal, som Bilgården Hostrup til dels har anvendt til udstilling af biler.

Området udlægges til butikker for særlig pladskrævende varer (herunder autohandel) med en maks. størrelse på 3.000 m². Området fastholdes i landzone.

I lokalplanforslaget er der fokus på følgende:

- At vejadgang til området sker via Sulsted Kirkevej.
- At der fastlægges byggelinjer, herunder begrænsning for udstilling af biler.
- At af- og pålæsning af biler samt kundeparkering sker inden for virksomhedens arealer.
- At der fastholdes og nyetableres slørende beplantning.
- At der kun må være bolig(er) for virksomhedens ejer, bestyrer, portner eller tilsvarende personer tilknyttet virksomheden.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen

Hovedparten af området er optaget i kommuneplanen som et område, der kan anvendes til særligt pladskrævende varegrupper, i dette tilfælde autohandel. Området udvides med to ejendomme, Sulsted Kirkevej 3 og 5.

Begrebet særligt pladskrævende varegrupper er defineret i Planloven, og emnerne inden for denne kategori vil kunne ændres ved ændringer i planloven. Den samlede størrelse på hver butik må ikke overstige 3.000 m².

Økonomi



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

Gennemførelsen af planerne betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af det kommunalt ejede areal.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Jens Otto Nielsen, Sulsted Kirkevej 17, 9381 Sulsted
2. Lykke Biangslev, Tengedal 1, 9380 Vestbjerg
3. Niels Peter Carstens, Tengedal 4, 9380 Vestbjerg
4. Svend Olesen, Sulsted Kirkevej 6, 9381 Sulsted
5. N. E. Carstens, Tengedal 20, 9380 Vestbjerg
6. Helle og Tom Mai Anderberg, Sulsted Kirkevej 8, 9381 Sulsted
7. Rikke og Allan Olesen, Sulsted Landevej 48, 9381 Sulsted
8. Lars og Dorthe Knudsen, Sulsted Kirkevej 12, 9381 Sulsted.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Jens Otto Nielsen *vedrørende matrikelgrænsen og vigtigheden af at bevare træer og buske i skel, som nævnt i lokalplanen.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Den omhandlede matrikelgrænse er lokalplanen uvedkommende. Aalborg Kommune har dog foranlediget, at en landinspektør har redegjort for sagens sammenhæng.

2. Indsigelse fra Lykke Biangslev *vedrørende de trafikale forhold i området. Indsiger bakker op om projektet, hvis der opsættes fuld-stop skilte ca. 500 meter i begge retninger langs Sulsted Landevej eller etableres lysregulering ved udkørsel fra Sulsted Kirkevej. Hvis udstillingshallen i stedet bygges langs Sulsted Kirkevej, så er den så smal, at 2 biler og cyklist ikke kan passere hinanden. En udvidelse af vejen med cykelsti vil afhjælpe og beskytte de mange skolebørn.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Da lokalplanen forventes at afhjælpe problemet med parkerede biler på Sulsted Landevej etableres der ikke standsningsforbud på strækningen. Der er i forvejen standsningsforbud på dele af strækningen, bl.a. ved busstoppestedet og omkring kryds. Såfremt der viser sig et behov for etablering af yderligere standsningsforbud på strækningen, vil Aalborg Kommune ved Trafik & Veje foretage en vurdering heraf sammen med Nordjyllands Politi.

Med baggrund i trafiktællinger på Sulsted Kirkevej er det vurderet, at der ikke er belæg for etablering af signalregulering af krydset.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte i juni 2013 en revideret Cykelhandlingsplan for Aalborg Kommune. I Cykelhandlingsplanen er rammerne for de kommende års projekter indenfor cykelområdet fastlagt, herunder hvor der planlægges anlagt cykelstier. Der er ingen planer om at etablere cykelsti lang Sulsted Kirkevej.

3. Indsigelse fra Niels Peter Carstens *vedrørende de trafikale forhold i området. Indsiger finder, at der jævnligt sker af- og pålæsning af biler på Sulsted Kirkevej og Sulsted Landevej, som giver anledning til farlige situationer og trafikale gener. Udstillingsbiler køres ofte langt frem over en tildækket grøft, og blokerer for udsynet. Dette ses ikke at være tilgodeset med lokalplanen. Det undrer, at Bilgården kan benytte kommunens areal nord for grøften til parkering, og at det vil blive solgt til Bilgården. Indsiger finder, at det er naivt at tro, at skovområdet mod nord forventes at bestå. Sulsted Kirkevej benyttes ofte til afprøvning af biler. Uheldigt da der bor børn op til 14 år.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen skal sikre tidssvarende forhold i den eksisterende virksomhed ved, at så mange biler som muligt kommer under tag. Desuden ønskes sikret, at erhvervsudøvelsen i området sker på et forsvarligt grundlag i



forhold til naboer og omgivelserne i øvrigt. Der skal ske parkering og aflæsning på egen ejendom, ligesom der ikke må ske parkering, laves udstilling, etableres oplag o.l. mellem byggelinje og skel mod Sulsted Landevej og Sulsted Kirkevej. I lokalplanen er disse forhold skærpet og tydeliggjort, jf. afsnittet ovenfor om "Ændringer i planerne".

Hvis der fremadrettet opstår trafikale problemer på grund af Bilgården, kan der tages kontakt til Aalborg Kommune ved Trafik & Veje, som sammen med Nordjyllands Politi vil foretage en vurdering heraf.

Skov- og læbeplantningen i lokalområdet "spids" (dvs. området nord for "byggelinje nord") skal opretholdes og bevare sit nuværende præg, jf. punkt 7.3 i lokalplanen. Sker dette ikke vil kommunen gribe ind.

4. Indsigelse fra Svend Olesen *vedrørende de trafikale forhold og et alternativ forslag til lokalplan. Indsiger finder, at der i området ikke er vist hensyn til andre end Bilgården, og synes at det er en tåbelig idé at forlænge den nuværende hal mod nord ud fra de trafikale problemer, der i årevis har været påtalt, og som aldrig er blevet løst. Indsiger finder, at erfaringer viser, at den korteste og nemmeste vej til at se de udstillede biler er fra cykelstien. Derfor parkerer kunderne på cykelstien, og beplantning langs udstillingshallen kan ikke løse problemet. Indsiger finder, at det er utrygt at overlade det nordlige trekant-areal til Bilgården. Hvis der også her parkeres biler – hvad vil kommunen så gøre? Bilgården bruger fortovet ud til kantstenen, kommunens areal mod nord, busholdepladsen, rabatten, cykelsti samt vejkryds ved Sulsted Kirkevej og Sulsted Landevej, som om det var deres. I 2013 har det været forsøgt at få biler væk på kommunens jordstykke. Processen med dette gennemgås i indsigelsen.*

Indsiger stiller forslag om at der i stedet bygges langs Sulsted Kirkevej, således at Bilgården holdes samlet som en gå-afstands-venlig virksomhed. På den måde vil store biltransporter kunne køre flydende ind og ud på Bilgårdens ejendom, bil-kiggere på cykelstien vil være fortid, risikoen for at der stilles biler halvvejs til Sulsted vil være elimineret og skrivelier frem og tilbage til kommunen vil være bragt til ophør.

Siden 2008 har indsiger m.fl. knoklet for at få ordnede trafikale forhold i området, hvor politi og kommune har deltaget uden at et resultat er opnået. Indsiger kan ikke bakke op om lokalplanforslaget, men håber derimod at kommunen vil forholde sig til indsigers alternative forslag med udstillingshal langs Sulsted Kirkevej.

Svar: Ikke imødekommet.

Indsigelserne har været forelagt Bilgården Hostrup, herunder det alternative forslag, om at bygge langs Sulsted Kirkevej frem for langs Sulsted Landevej. I den forbindelse er det fra ejeren bl.a. udtalt, at der ikke placeres biler i terræn langs nogen del af den nuværende bygning og ej heller langs den nye bygning mod landevejen. Fremadrettet løses aflæsning af biler og kundeparkering på egen grund. Ved i udstillingshallen at vende bilernes bagende mod vinduerne, "trækkes" kunder ind i gården og dermed ind i udstillingshallen. Det er ligeledes udtalt, at én samlet udstillingshal er det mest optimale i forhold til salgskontorer/kundetoiletter, sælgere og betjening af potentielle kunder.

I lokalplanen er der nu, som en alternativ adgang til Bilgården Hostrup, givet mulighed for at vare- og lastvognstransporter o.l. kan køre til området ved Sulsted Kirkevej nr. 5, som også ejes af Bilgården. Vejadgangen er vist på Bilag 2 i lokalplanen. Lokalplanen er endvidere suppleret med bestemmelse om, at kundeparkering skal være let tilgængelig og synliggøres ved hjælp af skiltning.

Da lokalplanen forventes at afhjælpe problemet med parkerede biler på Sulsted Landevej, etableres der ikke standsningsforbud på strækningen. Der er i forvejen standsningsforbud på dele af strækningen, bl.a. ved busstoppestedet og omkring kryds.

Der henvises endvidere til besvarelsen under indsigelse nummer 3.

5. Indsigelse fra N.E. Carstens *vedrørende de trafikale forhold og et alternativt forslag til lokalplan. Indsiger finder, at vilkår og betingelser i tidligere tilladelser ikke er overholdt, at Bilgården uberettiget har anvendt en del af det offentlige vejareal mod nord til biludstilling. Indsiger har siden 2012 forespurgt om, hvornår bilerne bliver fjernet, men uden held. Tilbygningen til udstillingshallen vil ikke ændre på de nuværende alvorlige trafikikkerhedsmæssige forhold - der vil fortsat holde bil-kiggere på cykelstien/rabatten langs Sulsted Landevej, og autotransporter vil fortsat holde i buslommen, på cykelstien eller i vejkrydset. Den samlede byg-*



ningsmæssige længde vil ikke passe ind i den "samling af huse og gårde" som Hostrup består af. Indsiger finder, at der bør fastsættes krav om, at der opsættes et trådhegn i 1,8 meters højde 1 meter inde på ejendommen. Det vil forbedre trafikikkerheden langs Landevejen, idet kunder ikke kan passere vejgrøften og den interimistiske bro, plus at de vil være henvist til at parkere på gæsteparkering på ejendommen.

Det bør fremgå af lokalplanen at "Betingelserne skal være opfyldt inden der udstedes byggetilladelse." Derudover foreslår indsiger en række ændringer i lokalplanen, herunder at Bilgården kun erhverver arealet op til den tværgående grøft, at det nordlige areal skal bringes tilbage til oprindelig stand, og at udstillingsbygningen forlænges med 20 meter op til afvandingsgrøften. De eksisterende ejendomme Sulsted Kirkevej 3 og 5 nedrives, hvorved der gives mulighed for at opføre en udstillingsbygning her. Ved dette finder indsiger, at der bliver plads til autotransporter på ejendommen plus at trafikikkerheden øges.

Svar: Ikke imødekommet.

Der henvises til besvarelsen under indsigelse nummer 2, 3 og 4.

6. Indsigelse fra Helle og Tom Mai Anderberg vedrørende de trafikale forhold og omgåelse af diverse påbud. Indsiger finder, at de igennem årene har oplevet omgåelse af diverse påbud fra kommunen, samt ganske almindelige trafikregler og lidt imødekommenhed fra Bilgårdens ejer. De ser derfor som udgangspunkt helst ingen udvidelse. Sker det alligevel, må det være på baggrund af meget stærke og konkrete krav, i forhold til både den trafikale situation og den konkret fysiske udvidelse. Afskærmning af biler, prøvekørsel, skærmning af forretning samt alle biler under tag, må være de mindste krav. Dette vil kræve megen kontrol og betydelige skrappe sanktioner end hidtil.

Svar: Ikke imødekommet.

Der henvises til besvarelsen under indsigelse nummer 2, 3 og 4.

7. Indsigelse fra Rikke og Allan Olesen vedrørende de trafikale forhold, herlighedsværdier og naboernes frustrationer i området. Indsiger vil være kede af en udvidelse af Bilgårdens areal og aktiviteter mod nord, idet det ikke er en forherligelse af området. Der er gener fra parkerede og kørende biler på cykelstien foran Bilgården. Udsigten fra indsigers ejendom er præget af natur, kirke, landbrug og boliger. Mod Bilgården er der store containere og stabler af tagplader. Indsiger frygter, at det sidste grønne areal mod nord inddrages til udstilling af biler. Bilgården har længe været bekendt med frustrationerne i lokalsamfundet i forhold til trafikikkerhed og herlighederne i området. På bundlinjen er man utrygge ved børnenes færdsel, kede af udsigt til udstillingshal og biler udstillet ud mod vejen, flag og bannere, mindre kønt område og øget støjniveau. Synd hvis indkørslen til Sulsted Kirke og Hammer Bakker skal ligne indkørslen til Vodskov.

Svar: Ikke imødekommet.

Der henvises til besvarelsen under indsigelse nummer 2, 3 og 4.

8. Indsigelse fra Lars og Dorthe Knudsen vedrørende manglende tillid til systemet og trafikale forhold. Indsiger finder, at tilliden til at de bliver hørt er forsvindende lille. Mange års forløb har svækket troen på, at hensynet til trafikikkerhed vejer tungere, end behovet for en udvidelse. Kommunens håndtering af processen har efterladt et indtryk af forskelsbehandling/særbehandling samt udfordret retssikkerheden. En høring som denne forstærker troen og oplevelsen af at være til grin. Der er stor forundring over, at der er offentlig høring på sagen, da den tidligere lokalplan er blevet afvist. En udvidelse vil forværre de eksisterende trafikale problemer. Det er vanskeligt at se, at det offentliggjorte lokalplanforslag ikke vil betyde en udvidelse af forretningen, da grundende Sulsted Kirkevej 3 og 5 er med inkl. en erhvervelse af kommunens areal. Der vil kunne komme flere biler til salg end nu, uanset om han vælger tilbygning, eller i stedet vælger at benytte arealet til udendørs udstilling af biler. Kritik af Bilgården er blevet mødt af respektløse og hånlige svar, og naboer er tillagt negative motiver. Derfor kan indsiger ikke støtte lokalplanforslaget for Bilgården.

Svar: Ikke imødekommet.

Der henvises til besvarelsen under indsigelse nummer 2, 3 og 4.



Bilag:

Kommuneplantillæg 5.013 Område ved Bilgården Hostrup

Lokalplan 5-9-107 Autohandel og værksted mv., Sulsted Kirkevej, Hostrup, Landområde Nord

Indsigelser til Kommuneplantillæg 5.013 og Lokalplan 5-9-107 for Bilgården Hostrup.pdf

Kommentarer til Lokalplan 5-9-107 fra ejer