



Punkt 7.

**Forchammersvej, Hobrovej kvarteret. Ændret anvendelse af en del af erhvervsområdet.
Opsamling på fordebat**

2015-019780

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, og lokalplan på baggrund af et tilpasset projekt med etagebyggeri for det tidligere erhvervsområde ved Forchammersvej.

Beslutning:

Godkendt

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

På baggrund af startredegørelse for et projekt med boliger på Postmestervej 10 (det tidligere Tuborgdepot) (jf. By- og Landskabsudvalgets 28. maj 2015, pkt. 10) blev der i perioden 17. juni – 29. juli 2015 afholdt fordebat. Kommunen modtog 4 henvendelser.

1. Skipper Samrådet
2. LE34 ved Eva Poulsgaard på vegne af ejer
3. Banedanmark ved Stine Hansen
4. Tina Nørhold og Thomas Møller, Forchhammersvej 8, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Skipper Samrådet *vedrørende ændret anvendelse og de trafikale forhold i området. De vil gerne bevare området som særdeles attraktiv villakvarter. Overordnet set er de glade for at få erhvervsområdet rammelagt som boligområde, men de er betænkelige ved den foreslåede trafikale løsning. De forstår ikke at man udelukker adgangen fra Postmestervej.*

Svar: **Taget til efterretning**

Det fastholdes, at vejadgangen til boligerne skal ske fra Forchhammersvej, der hovedsagelig betjener biltrafik til boliger og servicefunktioner. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at lede biler og lette trafikanter fra et boligområde ud på Postmestervej, der betjener trafik til et erhvervsområde, og hvor der kører forholdsmeget mange varebiler og lastbiler.

Etablering af en vejforbindelse bagom, der også skal betjene plejeboligerne, anses som en unødigt parallelforbindelse til det eksisterende vejnet.

2. Bemærkning fra LE34 på vegne af ejeren *vedrørende typen af bebyggelse og etageantallet. I startredegørelse og fordebat er der lagt op til en tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 3 etager og en bebyggelsesprocent på 70. Ejeren ønsker åben-lav og etageboliger i op til 4 etager med fastholdt bebyggelsesprocent på 70. Siden har ejeren fremlagt et projekt, hvor han udelukkende ønsker opførelse af etageboliger i maksimalt 5 etager og en bebyggelsesprocent på 70.*

Svar: **Imødekommet**

Hvorvidt man laver bebyggelser med vandrette eller lodrette skel, vurderes ikke at være afgørende for påvirkningen af omgivelserne. Det er i højere grad bygningernes volumener og højder, der visuelt vil påvirke området. Etageboliger vurderes godt at kunne indpasses i området, såfremt etageboligerne får karakter af stok- eller karrébebyggelse. De bør dog have et varierende etageantal, der skaber visuelle brud i bebyggelsen og åbner op for flere typer opholdsmuligheder, fx tagterrasser. Det vil også skabe større mulighed for at lave friarealer på terræn.

Etageboligerne bør af landskabelige hensyn maksimalt være tre etager, dog kan der langs jernbanen nogle få steder accepteres byggeri i fire-fem etager. Langs parkeringsarealet op mod postcentret og langs banen skal bebyggelsen virke støjafskærmende for områdets opholdsarealer. Der er som bilag vedhæftet en principskitse for bebyggelsen, der kan danne grundlag for en kommende planlægning.

Bebyggelsesprocenten fastsættes fortsat til maks. 70 %.

3. Bemærkning fra Banedanmark *vedrørende arealer og jernbaneinfrastrukturen øst for det kommende planområde. De gør opmærksom på, at arealet øst for fortsat skal anvendes til vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter. Samtidig gør de opmærksom på at firmasporet til området officielt skal nedlægges af Trafikstyrelsen.*

Svar: **Taget til efterretning**

I den kommende lokalplanlægning vil man være opmærksom på Banedanmarks aktiviteter og miljøpåvirkningerne fra banen. Ligeledes vil man tage hånd om nedlæggelsen af firmasporet.

4. Bemærkning fra Tina Nørhold og Thomas Møller *vedrørende tilkørsel til depotområdet fra Forchhammersvej. De mener, at trafikmængden allerede i dag er betragtelig, og at billisterne kører meget stærkt. Derudover nævnes, at det på nogle tidspunkter også er svært at komme ud på Ny Kærvej. De oplyser, at Forch-*



hammersvej i stigende grad bruges som offentlig parkeringsplads, hvilket dels er en gene for beboere uden parkeringsmulighed på grunden, og dels giver farlige udkørselsforhold.

Svar: Taget til efterretning

Trafikmængde: Skipper Skolens udvidelse kan ikke forventes at medføre øget trafik på Forchhammersvej. Der kører i dag ca. 950 køretøjer i døgnet på Forchhammersvej. Den nye bebyggelse kan forventes at generere en mertrafik på 150-200 køretøjer.

Hastighed: Trafiktællinger viser, at hastighedsniveauet er relativt lavt på Forchhammersvej. Gennemsnitshastigheden er målt til omkring 40 km/t.

Til/frakørselsforhold: Den forventede mertrafik i området vurderes ikke at bidrage til mærkbare forringelser af trafikafviklingen ved udkørsel på Ny Kærvej.

Parkering: Ved opførelse af boliger i området skal der etableres parkeringsmuligheder inden for egen grund, der lever op til den gældende p-norm. Lokalplanen vil derfor ikke være årsag til problemer med uhensigtsmæssigt parkerede biler langs Forchhammersvej.

Postmestervej: Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at lede biler og lette trafikanter fra et boligområde ud på Postmestervej, der betjener trafik til et erhvervsområde, og hvor der kører forholdsmæssigt mange varebiler og lastbiler. Der bør i øvrigt kun etableres én vejadgang til det nye boligområde, idet der ellers vil forekomme gennemkørende trafik på Forchhammersvej, der ikke har ærinde i boligområdet.



Bilag:

Principskitse for byggemuligheder - Forchammersvej, Hobrovej kvarteret

Bemærkninger