



Punkt 8.

Kong Hans Gade 17. Etablering af etageboliger

2015-052831

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der meddeles de nødvendige dispensationer til projektets gennemførelse.

Beslutning:

Godkendt

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Aalborg Midtby, Kong Hans Gade 17. Nedrivning af bevaringsværdig bygning
By- og Landskabsudvalget møde 23. april 2015 (punkt 16)

Aalborg Midtby, Kong Hans Gade 17. Nedrivning af bevaringsværdig bygning
By- og Landskabsudvalgets møde 7. maj 2015 (punkt 12)

Beslutning: "Godkendt, idet opmærksomheden henledes på den gældende lokalplan for så vidt angår et nyt byggeri".

Nedrivning af enfamiliehus – Kong Hans Gade 17, 9000 Aalborg

Nedrivningsanmeldelse offentliggjort i perioden 26. marts – 28. april 2015

Forespørgsel om etageboliger – Kong Hans Gade 17, 9000 Aalborg

Naboorientering i perioden 2. oktober til og med 16. oktober 2015

Projektet

Bygherren har på ovennævnte baggrund fremsendt en forespørgsel om et projekt på Kong Hans Gade 17.

Projektet kræver dog dispensation fra følgende afsnit i lokalplan 09-009:

- 5.1, som foreskriver en bebyggelsesprocent på maks. 50. Projektet medfører en bebyggelsesprocent på 70.
- 5.3, som foreskriver at bebyggelse kun må opføres inden for de på bilag nr. 1 viste byggefelter. Projektet medfører, at bebyggelsen placeres i en vinkel ud mod Kong Hans Gade og Anders Borks Vej i stedet for i en vinkel bagerst på grunden som lokalplanen foreskriver.
- 5.6, som foreskriver at bebyggelse kun må opføres i 1½ - 2½ etage. Projektet medfører byggeri i op til 3 etager.
- 5.8, som foreskriver at tage skal opføres med ligebenet saddeltag med en taghældning på 45-50 grader. Der er projekteret med fladt tag.

Projektet har været i nabohøring hvilket har resulteret i 9 bemærkninger hvoraf de 8 er indsigelser.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at dispensationerne giver mulighed for at gennemføre et bedre projekt, end det ville være tilfældet, hvis de nævnte punkter i lokalplanen følges. Der er enkelte problematikker, som f.eks. indbliksgener fra tagterrace, der bør adresseres i den efterfølgende sagsbehandling, men de ansøgte dispensationer vurderes at kunne imødekommes ud fra en helhedsbetragtning af projektet.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget bemærkninger fra følgende naboer:

- 1) Mona Frederiksen, Kong Hans Gade 14, 9000 Aalborg
- 2) Melissa Kier-Nielsen, Anders Borks Vej 4, 3.tv., 9000 Aalborg
- 3) Charlotte Louise Madsen, Klostermarken 3A, st.tv., 9000 Aalborg
- 4) Lis Yde, Kong Hans Gade 15, 9000 Aalborg
- 5) Erik Worm, Klostermarken 11, 9000 Aalborg
- 6) Lykke Larsen, Kong Hans Gade 16, 9000 Aalborg
- 7) Kong Hans Gades Grundejerforening v. Peter Kust og Leo Nielsen
- 8) Thomas Nissen, Kong Hans Gade 16, 9000 Aalborg
- 9) E/F Anders Borks Vej 2-4 v. Kristian Kilt (ikke indsigelse)

Det skal bemærkes at 2 af de 8 indsigelser er fra samme adresse og enslydende (6 og 8).



Bemærkningerne er behandlet efter emne nedenfor. Numre i parenteser henviser til ovenstående numre på naboer, der er kommet med bemærkninger.

Bebyggelsesprocent

4 af nabobemærkningerne (2, 3, 4, 5) indeholder indsigelse mod bebyggelsesprocenten. Der argumenteres med at lokalplanens bestemmelser ønskes overholdt.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at en bebyggelse i dette omfang giver god mening og bidrager på stedet til at få skabt en bedre overgang fra den tilstødende etagehusbebyggelse til Kong Hans Gades villakarakter. Der er tidligere meddelt dispensation til at opføre byggeri med en bebyggelsesprocent på 70 inden for lokalplanområdet.

Byggefelt

4 af nabobemærkningerne (1, 2, 3, 5) indeholder indsigelse mod afvigelsen fra byggefeltet. Mona Frederiksen (1) argumenterer med at en afvigelse fra byggefeltet kan forårsage forringede oversigtsforhold ved udkørsel fra Kong Hans Gade til Anders Borks Vej. Øvrige indsigere argumenterer med at lokalplanens bestemmelser ønskes overholdt.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at det giver den bedste disponering af ejendommen, at "vende" byggefeltet ud mod Kong Hans Gade /Anders Borks Vej. Ved at lægge bebyggelsen ud mod vejen kan parkering "gemmes" bag bygningen i stedet for at den placeres på et forareal. Samtidigt skabes der et mere veldefineret byrum mod både Kong Hans Gade og Anders Borks Vej, end det ville være tilfældet med parkering på hjørnet. Nabobebyggelseernes facadelinjer respekteres, så der fortsat vil være et grønt forareal, som er kendetegnende for vejforløbet, og som samtidigt er med til at sikre rimelige oversigtsforhold. Oversigtsforholdene bør dog være et opmærksomhedspunkt i den efterfølgende sagsbehandling.

Etageantal/saddeltag

8 af nabobemærkningerne indeholder indsigelse mod etageantallet og byggeri med fladt tag. Fem af indsigerne (4, 5, 6, 7, 8) bemærker at arkitektur med fladt tag ikke passer til området. Lis Yde (4), der er nabo til projektet, bemærker, at referencebillederne er misvisende, da disse er taget uden for lokalplanområdet. Hun er desuden bekymret for indbliksgener fra tagterrassen. Øvrige indsigere argumenterer med at lokalplanens bestemmelser ønskes overholdt.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at byggeriet, med 3 etager og fladt tag, er godt tilpasset til stedet. Området fremstår meget "spraglet" med meget forskelligartede bebyggelser, herunder også byggeri med fladt tag (ikke i lokalplanområdet, men i nærområdet). Variation ses derfor i forvejen som et kendetegn og en kvalitet i området. Der er tale om en nutidig byggestil, der dog ved sit materialevalg, placering på grunden og skala tilpasser sig sin kontekst. Der bør arbejdes med minimering af indbliksgener i den videre proces.



Bilag:

Projektmateriale

Nabobemærkninger - samlet

Ansøgers kommentarer til nabobemærkninger