



Punkt 11.

Godkendelse af Lokalplan 4-4-114 Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2015-063921

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovenstående plan endeligt.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (februar 2016), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Den endelige lokalplan er ændret, således at der sikres et grønt fællesareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse og den planlagte rækkehusbebyggelse. Adgangsvejen til den planlagte rækkehusbebyggelse skal indrettes som opholds- og legeområde med et grønt præg.

I lokalplanforslagets delområde D har det været muligt at etablere bebyggelse med ét fuld plan med mulighed for et parterreplan med en maks. bygningshøjde på 6,5 meter. Den endelige lokalplan vil blive ændret, således at det for de 4 mod vest beliggende grunde i delområde D er muligt at opføre bebyggelse i 2 plan og med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 28. maj 2015 (punkt 9)

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 4. februar 2016 (punkt 2)

Magistratens møde 15. februar 2016 (punkt 4)

Byrådets møde 29. februar 2016 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 9. marts til og med 4. maj 2016.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre række- og kædehusbebyggelse i forlængelse af et allerede lokalplanlagt boligområde ved Tinbergens Alle mod vest.

Samtidigt ønskes planbestemmelser inden for lokalplan 4-4-102 fornyet, for at sikre en fortsat udvikling af byområdet. Intentionerne fra lokalplan 4-4-102 videreføres, men planen ophæves af nærværende lokalplan, på nær afsnittet om grundejerforeningen.

Der gives mulighed for en yderligere udvikling af boligområdet, bestående af både tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse. Der udlægges grønne opholdsarealer, og der sikres en sammenhængende grøn struktur i byområdet som helhed.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej via Seiferts Alle. Der sikres ligeledes vejadgang til lokalplanområde 4-4-112.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.4.B2.

Lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-114 ophæves lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet, offentlig bekendtgjort den 1. april 2009, på alle punkter med undtagelse af punkt 11. Grundejerforeninger.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Merete Carlsen
2. Bygningsstyrelsen
3. Per Nielsen, Tinbergens Alle 30, 9260 Gistrup
4. Lars Boye-Hansen, Tinbergens Alle 12, 9260 Gistrup
5. LE34 på vegne af 2E Group A/S
6. Inger og Uffe Brøner, Tinbergens Alle 26, 9260 Gistrup
7. Jane og Lars Bak Birkmose, Tinbergens Alle 24, 9260 Gistrup
8. HusCompagniet
9. Lise Lotte Lund, Tinbergens Alle 22, 9260 Gistrup
10. Grundejerforening G/F Universitetsparken
11. Grethe og Brian Overby, Tinbergens Alle 28, 9260 Gistrup.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.



1. Bemærkning fra Merete Carlsen *vedrørende fordele af byer med en tæt befolkningssammensætning og parker med mulighed for forskellige fritidsaktiviteter i stedet for store ubebyggede arealer.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Der pågår et arbejde med en nytænkning af universitetsområdet med Gigantiumområdet som et særligt nedslagspunkt på grund af de store forandringer der i disse år foregår i Aalborg Øst.

2. Bemærkning fra Bygningsstyrelsen *vedrørende Alfred Nobels Vej som er anlagt uden cykel- og gangsti. Der fremsendes ikke indsigelse mod selve planforslaget, men Aalborg Kommune opfordres til at revidere vejprofilet af Alfred Nobels Vej umiddelbart nord for planområdet. Store køretøjer kan ikke passere cyklister, hvorved der dannes kø.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Stinettet, som i området primært forløber i eget tracé, er dels under udbygning og dels påvirket af byggearbejder, hvorfor Alfred Nobels Vej i større omfang benyttes som alternativ gang og cykelforbindelse. Lokalplanen medvirker til etablering af et sammenhængende stinet i området.

3. Indsigelse fra Per Nielsen *som ikke ønsker at der opføres boliger i delområde E. Der henvises til et bilag fra købsaftalen.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanens formål er at sikre et samlet planlægningsmæssigt grundlag for færdigudbygningen af en sammenhængende "byfinger" jf. strukturplanskitsen på lokalplanens side 7. Muligheden for etablering af boliger i delområde E bibeholdes, men lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

4. Indsigelse fra Lars Boye-Hansen *vedrørende ønsket om et 5 meter bredt grønt område mellem delområde B og E, som skal sikre adgang til baghaverne, samt et alternativt forslag, hvor Seiferts Alle placeres mellem den planlagte og den eksisterende rækkehusbebyggelse.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

Det alternative forslag imødekommes dermed ikke.

5. Indsigelse fra LE34 på vegne af 2E Group A/S *vedrørende ønsket om at etablere et 5 meter bredt grønt bælte mellem delområde B og E. Samtidigt ønskes der mulighed for udtynding af læbæltet og mulighed for at supplere læbæltet med forskellige typer og størrelser af hjemmehørende arter af buske og træer, da den ikke vurderes at rumme nogen særlig landskabelig værdi. Der ønskes samtidigt et mere bymæssigt karakter af den grønne kile.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

Ønsket om mulighed for udtynding imødekommes ikke, fordi der ønskes et højt og mangfoldigt naturindhold i bydelen. Det vurderes, at hegnet i dag fremstår sundt og i god stand og kan nemt trives i mange år endnu. I forhold til ønsket om flere arter og niveauer af beplantning, giver lokalplanen allerede mulighed for at ændre læbæltets plantesammensætning og udseende når læbæltet eller dele heraf udgår pga. alder, sygdom eller lignende. I en fremtidig nyplantning af hegnet kan der arbejdes med en større gruppering af de høje træer, sådan at der vil fremstå en mere differentieret silhuet, dvs. en fast rytme mellem buske og højere træer. En udtynding på grund af ønsket om en ændret plantesammensætning tillædes derimod ikke. Det bemærkes yderligere at der kan etableres buske og træer i den grønne kile umiddelbart øst for læbæltet, for at opnå en mere varieret plantesammensætning.



Læbæltet blev oprindeligt plantet for at skabe læ til afgrøderne. Plantemetoden er at sætte læhegnsplanterne med tæt afstand, dog således, at vinden kan sive imellem planterne, da det giver den bedste læeffekt. Læeffekten vil fremover i høj grad komme de nye boliger på den vindudsætte bakketop til gavn. Et gammelt læhegn af denne type har desuden stor biologisk værdi, netop fordi træerne har nået en vis alder. Det ville være mange år før nye planter ville få samme værdi. Læbæltet er igennem en årrække blevet fritrumsbeskåret. At enkelte træer er væltet eller udgået er ikke et udtryk for at hegnet ikke er vedligeholdt. Normalvis fjernes enkelte døde eller skæve træer ikke, da udgåede træer og døde grene er levested for et mangfoldigt insekt- og fugleliv og understøtter dermed en høj biodiversitet. Et sådan læhegn forventes også i større grad at inspirere til leg for området børn. Samtidigt er læhegnet er sin nuværende fremtræden en reminiscens af området historie og udgør et spændende og identitetskabende landskabselement i det nye boligområde.

Lokalplanens bestemmelser omkring læbæltet uddybes for at tydeliggøre hensigten og mulighederne.

6. Indsigelse fra Inger og Uffe Brøner *som ikke kan godkende at der bygges på det grønne område og flere boliger bag egen bolig. Det oplyses at der er blevet bygget henover en sti der skulle ligge mellem husene.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanens formål er at sikre et samlet planlægningsmæssigt grundlag for færdigudbygningen af en sammenhængende "byfinger" jf. strukturplanskitsen på lokalplanens side 7. Muligheden for etablering af boliger i delområde E bibeholdes, men lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

Stien mellem bebyggelsen er ikke blevet håndhævet på dette sted, men der er fortsat mulighed for passage længere mod nord.

7. Indsigelse fra Jane og Lars Bak Birkmose *vedrørende flytning af den grønne kile fra delområde E til delområde G. Der anføres følgende argumenter:*

- *den grønne kile med dens nuværende placering giver lys og luft til den tæt bebyggede boligrække. Huset blev købt under forudsætning at der var en grøn kile op til baghaven.*
- *Der er blevet inddraget én af de planlagte stier til den grønne kile, hvilket besværliggør adgangen hertil.*
- *At en flytning af kilen gør den mindre tilgængeligt for beboere fra den østlige del af lokalplanområdet.*
- *Den nuværende placering af den grønne kile gør det nemt for børn af færdes på stisystemer til legekammerater og skole. Samtidigt sikrer den et sammenhængende netværk af grønne kiler med stisystemer for børn, ældre og familier.*
- *En flytning af den grønne kile vil afskære Tinbergens Alle fra resten af lokalområdet mod syd og vest.*
- *Ved at bibeholde den grønne kile på dens nuværende placering vil man kunne bevare store dele af den naturlige beplantning som indeholder et rigt dyreliv.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanens formål er at sikre et samlet planlægningsmæssigt grundlag for færdigudbygningen af en sammenhængende "byfinger" jf. strukturplanskitsen på lokalplanens side 7. Der sikres fortsat et sammenhængende netværk af grønne kiler og stisystemer. Placeringen af den grønne kile jf. lokalplanen muliggør bevaringen af læbæltet og delvist det grønne areal foran. Dog ændres lokalplanen, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

Den planlagte stiforbindelse mellem bebyggelsen mod syd er ikke blevet håndhævet. Den nye lokalplan sikrer mulighed for en centralt beliggende og sammenhængende passage igennem rækkehusbebyggelsen i delområde B og E.

8. Indsigelse fra HusCompagniet *vedrørende husenes tagflade i delområde D. Nuværende lokalplan muliggjorde saddeltage, hvilket i den nye lokalplan er ændret til synende ensidigt eller fladt tag. En grund er solgt videre med mulighed for saddeltag. Der indsendes ansøgning om byggetilladelse til sagsbehandling. Lokalplanen ønskes ændret, således at der fremover kan bygges med saddeltag.*

Svar: **Ikke imødekommet.**



Lokalplanens bestemmelse om tagformer mod Karlfeldts Alle skal sikre et sammenhængende, moderne arkitektonisk udtryk for ny åben-lav bebyggelse opført indenfor "byfingeren", dvs. fra Kiplings Alle i syd mod Tinbergens Alle mod nord.

9. Indsigelse fra Lise Lotte Lund *vedrørende ønske om en grøn kile på mindst 5 meter mellem delområde B og delområde E.*

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

10. Indsigelse fra Grundejerforening G/F Universitetsparken *vedrørende ønske om en grøn kile på mindst 5 meter mellem delområde B og delområde E. Det foreslås at hele delområde E udlægges til grøn kile for at opnå et højere naturindhold, hvis dette ikke er muligt må der som minimum komme en grøn kile på 5 til 10 meter.*

Der henvises desuden til at fælles fri- og opholdsarealer i lokalplan 4-4-102s delområde V ikke er anlagt i henhold til punkt 12.3, hvoraf fremgår at disse skulle være anlagt, når byggeriet i to af delområder I,II,III og IV er igangsæt. Grundejerforeningen mener at der ikke må igangsættes flere byggeetaper før der ligger en økonomisk sikkerhedsstilling for arealernes etablering.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanen er ændret, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E. Det alternative forslag imødekommes dermed ikke.

Vedr. etablering af fri – og opholdsarealer vil der foretages en opfølgning heraf.

11. Indsigelse fra Grethe og Brian Overby *vedrørende opfordring til at genoverveje mulighed for bebyggelse i delområde E eller at grundene i delområde E alternativt flyttes mindst 5 meter mod vest. Opmærksomheden henledes til at muligheden for bebyggelse i delområde E bryder sammenhængen mellem områderne og at der ikke er meget grøn kile tilbage.*

Der henvises desuden til at bebyggelsen ikke er gennembrudt mindst to gange af en passage på min. 5 meter – det er kun sket en gang.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanens formål er at sikre et samlet planlægningsmæssigt grundlag for færdigudbygningen af en sammenhængende "byfinger" jf. strukturplanskitsen på lokalplanens side 7. Der sikres et sammenhængende netværk af grønne kiler og stisystemer. Lokalplanen ændres, således at der sikres et grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E.

Den planlagte stiforbindelse mellem bebyggelsen mod syd er ikke blevet håndhævet. Den nye lokalplan sikrer mulighed for en centralt beliggende og sammenhængende passage igennem rækkehusbebyggelsen i delområde B og E.

Supplerende bemærkning til indsigelser nr. 3 til nr. 11

I forbindelse med indsigelser vedrørende et ønske om et grønt fællesareal mellem den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E er der blevet indført et grønt friareal på mindst 5 meter. Ændringen medfører at adgangsvejen b-h skal flyttes tilsvarende mod vest. For at bevare et grønt præg og sammenhængende udtryk af den grønne kile (delområde G), skal adgangsvejen b-h nu indrettes som opholds- og legeområde med et grønt præg.



Bilag:

Lokalplan 4-4-114 Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet
Indsigelser i samlet PDF