



**Punkt 6.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.023 og Lokalplan 3-2-106 Boliger,  
Forchammersvej, Hobrovej kvarteret (2. forelæggelse)**

2015-019780

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

*Beslutning:*

*Anbefales*

*Kirsten Algren var fraværende.*



### **Ændringer i planerne**

I forhold til de godkendte forslag (april 2016), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

### **Sagsbeskrivelse**

#### **Startredegørelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 28. maj 2015 (punkt 10).

#### **Fordebat**

By- og Landskabsudvalgets møde 10. december 2015 (punkt 7).

#### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 7. april 2016 (punkt 3)

Magistratens møde 18. april 2016 (punkt 6)

Byrådets møde 25. april 2016 (punkt 8).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 4. maj til og med 29. juni 2016.

### **Formål**

Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge rammerne for en ændret anvendelse af arealet ved det gamle Tuborg-depot ved Postmestervej og Forchhammersvej i Hobrovej kvarteret. Inden for kommuneplantillæggets område kan opføres en boligbebyggelse i 4 etager, dog punktvis op til 6 etager ud mod jernbanen og maksimalt 2 etager ud mod Forchhammersvej.

Lokalplanen omfatter grunden med det gamle Tuborg-depot. Lokalplanens formål er, at området kan anvendes til etageboliger.

Bebyggelsen er tilpasset det omgivende område, således der inden for lokalplanens område kan opføres en boligbebyggelse i 3 etager, dog punktvis op til 5 etager ud mod jernbanen. Herudover kan der etableres opholdsarealer på tagene i form af tagterrasser.

Ny bebyggelse inden for området skal opføres i samme arkitektoniske formsprog, så området fremstår som en helhed. Området indrettes med grønne opholdsarealer.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Forchhammersvej. Der reserveres i lokalplanen areal til en stiforbindelse langs med jernbanen.

### **Lokalplan 06-001 og Lokalplan 06-014**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 06-001 for "Post- og telegrafbygning mv.". Med godkendelse af Lokalplan 3-2-106 ophæves Lokalplan 06-001 for den del, der omfattes af den nye lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 06-014 for "Boliger mv., Forchhammersvej". Med godkendelse af Lokalplan 3-2-106 ophæves Lokalplan 06-014 for den del, der omfattes af den nye lokalplan.

### **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 og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark, Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia
2. Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet



3. Andelsboligforeningen Skipper Clement, Forchammersvej 31-109, 9000 Aalborg
4. Esben Nielsen, Forchammersvej 32, 9000 Aalborg
5. Sune og Caroline Ditman Thomsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Banedanmark *vedrørende jernbaneinfrastrukturen med tilhørende banearealer, som grænser op til planområdet.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2 a. Bemærkning** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende støtte til at om-danne området fra erhverv til bolig.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2 b. Bemærkning** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende støtte til at om-rådet orienteres mod Hobrovejskvarteret.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2 c. Bemærkning** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende støtte til bebyg-gelsesstrukturen med punkthuse og den højeste del mod øst.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2 d. Bemærkning** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende at taghaver bør konstrueres, så de ikke give indbliksgener til genboernes huse og haver.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**2 e. Indsigelse** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende at stien gennem lokalplanområdet bør munde ud i den eksisterende sti langs det grønne areal ved Postmestervej.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er på sigt tanken, at stien gennem området netop vil kunne forbindes til den eksisterende sti ved Postmestervej, men det ligger uden for lokalplanens område.

**2 f. Indsigelse** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende at den trafikale løsning ikke harmonerer med kommuneplanens bestemmelser.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den trafikale løsning er i overensstemmelse med kommuneplanen, da den sikrer at det nye boligområde hænger strukturelt sammen med resten af Hobrovej kvarteret og bydelscentret Skipperen. Lokalplanen ændrer ikke på de byarkitektoniske bevaringsværdier og strukturer for naboboligområdet, der fortsat vil være et attraktivt boligområde med havebypræg.

**2 g. Indsigelse** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende at en trafikal lø-sning med adgang via Postmestervej vil være at foretrække.*

Svar: **Ikke imødekommet.**



Lokalplanområdet er som boligområde strukturelt at betragte som sammenhørende med bolig- og institutionskvarteret omkring Forchammersvej, herunder især bydelscentret Skipperen. Ved en vejadgang via Forchammersvej, vil det nye boligområde komme til at indgå som en naturlig del af bydelen, med nem adgang til Skipperen.

Den foreslåede vejadgang via Postmestervej til ringvejen Østre Alle vil mere end fordoble afstanden til bydelscentret Skipperen, og mindske det nye boligområdes sammenhæng til kvarteret betydeligt: Det nye boligområde vil orienteres mod et erhvervsområde, der ikke har nogen synergi med boligerne. En sådan opdeling af bydelen vurderes at svække byudviklingsmulighederne omkring Skipperen på lang sigt, fordi det nye boligområde i så fald må forventes at orientere sig mod andre bydelscentre, fx Eternitten eller Aalborg bymidte.

Dertil kommer de sikkerhedsmæssige problemer i at lede let trafik fra et boligområde gennem et erhvervsområde med tung trafik. Selv hvis den tunge trafik ikke pt. er sammenfaldende med størstedelen af trafikken fra boligområdet, vil erhvervsvirksomhedens muligheder for i fremtiden at ændre kørselstidspunkter potentielt blive begrænset af en sådan sammenblanding.

**2 h. Bemærkning** fra Beboerforeningen Kærlundsmarken og Skipper Samrådet *vedrørende at en vejadgang til arealet via Forchammersvej blev etableret forud for lokalplanforslaget uden orientering eller høring.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**3 a. Bemærkning** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende støtte til at omdanne området fra erhverv til bolig.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**3 b. Indsigelse** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende at en trafikal løsning med adgang via Postmestervej vil være at foretrække.*

Svar: **Ikke imødekommet.**  
Der henvises til indsigelse 2 g.

**3 c. Bemærkning** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende at en vejadgang til arealet via Forchammersvej blev etableret forud for lokalplanforslaget uden orientering eller høring.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**3 d. Indsigelse** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende at bebyggelsesprocenten for området ændres fra 50 til 70, og at der tillades højere byggeri.*

Svar: **Ikke imødekommet.**  
I forbindelse med planlægning for boliger på det tidligere erhvervsområde, er områdets muligheder vurderet i forhold til en ønskede fremtidige anvendelse, samt Planstrategi 2011 og Fysisk Vision 2025. Det er vurderet at områdets bynære beliggenhed gør det til et oplagt sted at etablere et tættere boligområde. Bebyggelsen er disponeret under hensyntagen til det eksisterende boligområde, og de højeste dele af bebyggelsen er placeret som punkter længst mod jernbanen. Der er også med disponeringen af bebyggelsen taget hensyn til landskabet. Det i lokalplanen skitserede projekt overholder bebyggelsesprocenten på 70.

**3 e. Indsigelse** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende at byggeriet muligvis ikke overholder kommunens parkeringsnorm.*



Svar: **Ikke imødekommet.**

Det i lokalplanen skitserede projekt vil kunne overholde kommunens parkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. etagebolig, forudsat at boligerne får en gennemsnitlig størrelse på ca. 90 m<sup>2</sup> brutto.

**3 f. Indsigelse** fra Andelsboligforeningen Skipper Clement *vedrørende at stien gennem lokalplanområdet bør forlænges langs plejehjemmet og andelsboligerne syd for området.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

I de gældende lokalplaner 3-2-105 og 06-014 er der allerede sikret et 5 meter bredt stiudlæg langs jernbanen forbi plejehjemmet og andelsboligerne. Stiudlægget i denne lokalplan er en fortsættelse af dette stiudlæg. Der er således sikret mulighed for en fremtidig stiforbindelse.

**4 a. Indsigelse** fra Esben Nielsen *vedrørende at en trafikal løsning med adgang via Postmestervej vil være at foretrække.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der henvises til indsigelse 2 g.

**4 b. Indsigelse** fra Esben Nielsen *vedrørende at bebyggelsesprocenten for området ændres fra 50 til 70, og at der tillades højere byggeri.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der henvises til indsigelse 3 d.

**4 c. Bemærkning** fra Esben Nielsen *vedrørende at en vejadgang til arealet via Forchammersvej blev etableret forud for lokalplanforslaget uden orientering eller høring.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**5. Indsigelse** fra Sune og Caroline Ditman Thomsen *vedrørende at en trafikal løsning med adgang via Postmestervej vil være at foretrække.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der henvises til indsigelse 2 g.



Bilag:

Kommuneplantillæg 3.023 for tidligere erhvervsområde ved Forchammersvej

Lokalplan 3-2-106 Boliger, Forchammersvej, Hobrovej kvarteret

Indsigelser i samlet PDF