



Punkt 17.

Godkendelse af lokalplan 6-1-108 Boliger, Gammel Viborgvej, Svenstrup (2. forelæggelse)

2015-062397

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 6-1-108 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 21. september 2016 (punkt 3)

Magistratens møde 3. oktober 2016 (punkt 10)

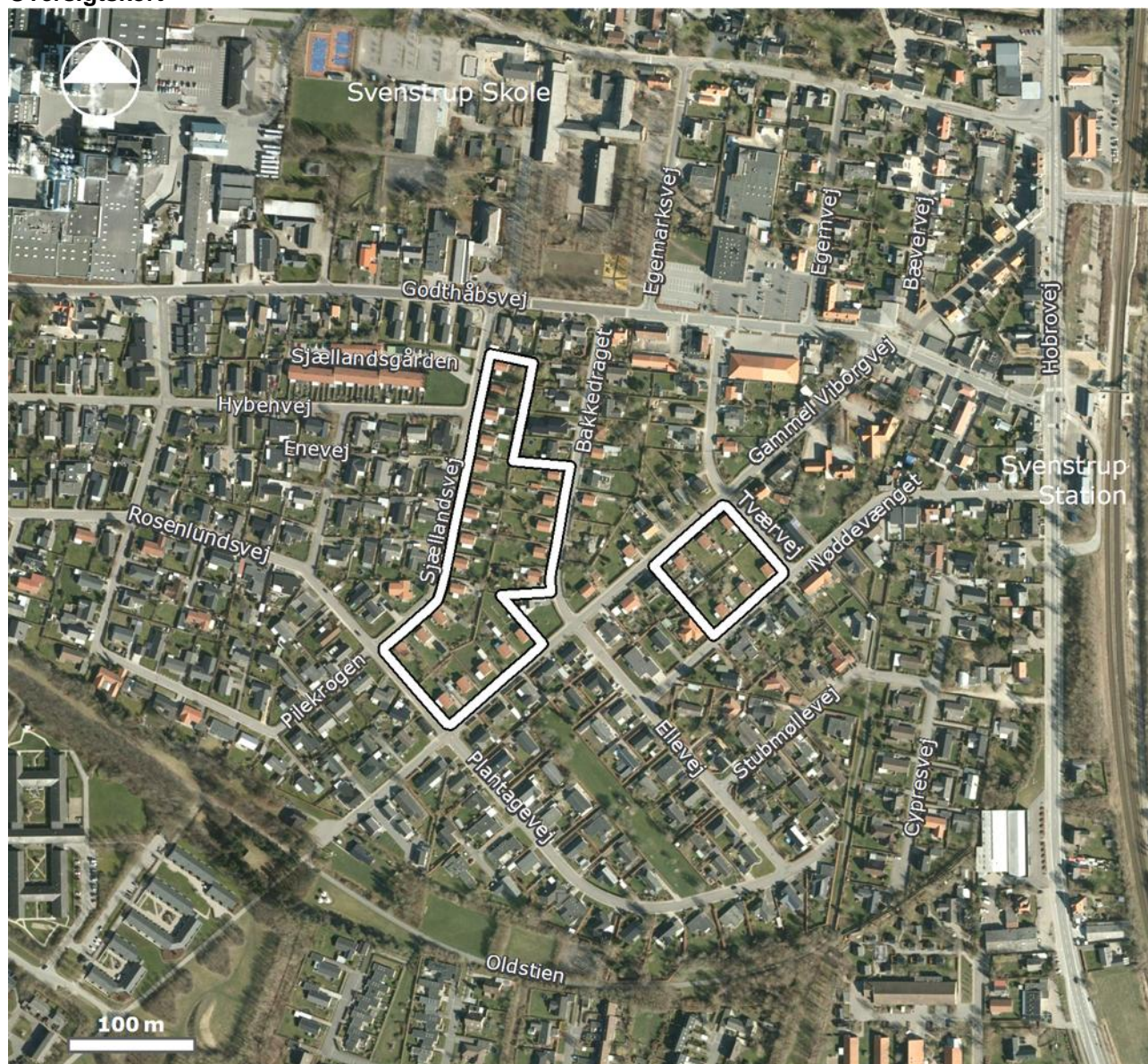
Byrådets møde 10. oktober 2016 (punkt 8)

Forslaget har været offentliggjort i perioden 19. oktober til og med 14. december 2016.

Link til digitale planer

[Lokalplan 6-1-108](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Svendstrup Boligforening består af 35 fritliggende huse bygget i 1950'erne. Husene er beliggende centralt i Svendstrup tæt på bymidten - dog lidt spredt. Lokalplanområdet omfatter 29 af boligerne. De resterende huse i boligforeningen forventes solgt.



Husene er stærkt nedslidte og trænger til renovering.

Der er tale om mindre huse på 80-90 m² på relativt store grunde på 700-1.000 m². Mange af husene har således meget store haver, - specielt taget i betragtning, at en væsentlig målgruppe til boligerne er seniorer og ældre.

Himmerland Boligforening har overtaget boligforeningen og ønsker at renovere boligerne fuldstændigt. Samtidigt bygges der nye boliger i baghaven ved eksisterende huse, så der fremover bliver tale om dobbelthuse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at ændre den eksisterende anvendelse, som er små fritliggende parcelhuse, til tæt-lav boligområde. Fremover kan der både være dobbelthuse o.lign. og små fritliggende huse.

Der er tale om byfortætning, hvor der bliver plads til flere boliger på samme areal. Det sker ved, at boligerne og haverne bliver mindre. Det forventes, at de 29 eksisterende små parcelhuse erstattes med ca. 54 tæt-lave boliger - langt de fleste som dobbelthuse.

De bagvedliggende huse vil få adgang direkte fra vejene således, at der etableres en fælles indkørsel til hver dobbelthus.

Husene kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meters højde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 35. I forhold til arkitektur og materialevalg er der lagt vægt på, at huse skal fremstå i nutidig arkitektur. Facader kan således fremstå i en kombination af teglsten og træbeklædning.

Miljøvurdering

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen og sin afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Jan V. Laustsen på vegne af 37 medunderskrivere

1 a. Indsigelse vedrørende sammenhæng med kommuneplanen.

Indsigerne finder ikke, at boliger i 2 etager passer sammen med kommuneplanens rammeområde "6.1.B5 Gammel Viborgvej mm.", der foreskriver fortætning med mere tæt-lav byggeri og mindre boliger, som er ældre- og handicapegnede.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er netop tale om et fortætningsprojekt, som kommuneplanen lægger op til. Kommuneplanrammen giver både mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, som begge giver mulighed for 2 etagers boliger.

1 b. Indsigelse vedrørende etagehøjde og bygningshøjde.

Indsigerne mener, at byggeri i 2 etager ikke passer sammen med den omkringliggende bebyggelse, som primært er parcelhuse. Desuden mener de, at byggeri i 2 etager og 8,5 meter giver indkigsgener og reduktion af sol- og lysindfald.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 2 etager og 8,5 meter. Bygningsreglementet giver en byggeret på 2 etager og 8,5 meter for boliger til alle grundejere, der ikke er omfattet af en lokalplan. Dvs. alle de omkringboende har mulighed for at opføre huse i den højde. Der er ikke fundet særlige argumenter for at lave en stramning i det aktuelle lokalplanområde. Desuden vurderes indkigsgener og reduktion af sol- og lysindfald at være begrænsede.



1 c. Indsigelse vedrørende etablering af vejindsnævninger og hastighedsbegrænsninger.

Indsigerne foreslår, at der etableres hastighedsbegrænsninger i form af flere vejindsnævninger i området, da trafikbelastningen øges som følge af flere boliger, og der i forvejen køres stærkt i området.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune modtager ofte henvendelser fra borgere vedrørende ønsker om hastighedsdæmpende foranstaltninger på deres boligvej. Da der hvert år politiregistreres ca. 400 trafikuheld i Aalborg Kommune, er det nødvendigt at foretage en prioritering af kommunens indsats i forhold til trafiksikkerhedsarbejdet. De strækninger og kryds, hvor der kan opnås den største reduktion i antallet af trafikuheld, prioriteres højest. Prioritering sker på baggrund af hastigheds- og ulykkesbilledet, samt vejens funktion.

Der er heldigvis kun registreret et trafikuheld i boligområdet inden for de sidste fem år. Den nyeste trafiktælling og hastighedsmåling på Gammel Viborgvej er fra 1997 og er derfor ikke tidssvarende. Baseret på erfaringer fra lignende boligveje vurderes væsentlige hastighedsoverskridelser dog ikke at forekomme regelmæssigt i boligområdet. Målingen fra 1997 viste, at 85% af køretøjerne kørte under 49,4 km/t.

Trafikmængden i området vurderes at være begrænset, da området ikke er oplagt som gennemkørselsvej, men hovedsagligt betjener intern boligtrafik. Trafikstigningen, som konsekvens af fortætningen vurderes også begrænset. Erfaringsmæssigt generer parcelhuse i forstæder 6,8 ture per døgn (3,4 ture fra hjemmet og 3,4 til hjemmet). Det er de samme erfaringstal der benyttes til at estimere trafikgenerationen for tæt-lav bebyggelse, selvom disse boligtyper sandsynligvis generer lidt mindre trafik. Lokalplanen giver mulighed for ca. 27 flere boliger, hvilket medfører en trafikstigning på ca. 184 ekstra ture pr døgn.

Desværre er der en del andre strækninger i kommunen, hvor der køres for stærk, og hvor uheldsbilledet er værre. Så midlerne prioriteres først og fremmest på disse strækninger. På den baggrund kan forslaget om etablering af vejindsnævninger og hastighedsbegrænsninger ikke efterkommes.

1 d. Indsigelse vedrørende etablering af stillevej på Tværvvej, så der ikke kører lastbiler

Svar: **Ikke imødekommet.**

Etablering af nye boliger på Tværvvej, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at have nogen indflydelse på antallet af lastbiler på vejen. Etablering af en stillevej medfører heller ikke et forbud mod lastbiler på vejen. Til gengæld vil etablering af stillevej på Tværvvej reducere parkeringsmulighederne på vejen, da det kun er lovligt at parkere i optegnede parkeringsbåse.

Lokalplanen giver derfor ikke anledning til efterkomme ønsket om at indrette Tværvvej som stillevej.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 6-1-108 Boliger, Gammel Viborgvej, Svenstrup

Bemærkning til Lokalplan 6-1-108