



Punkt 4.

Godkendelse af lokalplan 4-6-106 Boliger, Fyrkildevej, Smedegård (2. forelæggelse)

2016-020160

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender lokalplan 4-6-106 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at sikre mulighed for en fleksibel og hensigtsmæssig indretning af garager og carporte anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelse vedrørende byggefelternes størrelse imødekommes gennem en mindre tilretning af kortbilag 2:

- Dybden på byggefelter til garager øges fra 12 til 16 m øst for Fyrkildevej, vest herfor øges de med 1 m.
- Indpasning af byggefelter til garager i 2 etager justeres (samme omfang).

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. november 2016 (punkt 5)

Magistratens møde 21. november 2016 (punkt 7)

Byrådets møde 28. november 2016 (punkt 5).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 7. december 2016 til og med 1. februar 2017.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-6-106](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanens formål er at muliggøre omdannelse af det eksisterende boligområde ved Fyrkildevej gennem en kombineret indsats med renovering og fortætning. Indsatsen skal skabe flere forskellige boligtyper og boformer i området, herunder en ny type 'erhvervsboliger', som er boliger med tilknyttet erhvervsareal til f.eks. kontor, værksted eller lignende ikke miljøbelastende erhverv, der er foreneligt med delområdets hovedformål, boliger og rekreative formål.

Den administrative organisering af erhvervsboligerne er under udarbejdelse og skal godkendes særskilt af kommunen.



Med lokalplanen lægges vægt på at højne såvel æstetik, kvalitet og funktionalitet af bebyggelse og friarealer, således at området gøres attraktivt for en bredere beboer- og brugerskare.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter den 3. og sidste renoverings-etape i Himmerland Boligforenings helhedsplan for 'Kildeparken 2020', der i alt omfatter 3 boligafdelinger. Der er tidligere godkendt lokalplaner for helhedsplanens 2 øvrige renoverings-etaper for afdelinger ved hhv. Blåkildevej og Ravnkildevej, hvor renoveringsarbejderne pågår. Den samlede helhedsplan gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden og Aalborg Kommune og er særskilt godkendt af byrådet.

Afdelingen ved Fyrkildevej rummer i dag ca. 420 almene boliger. I forbindelse med renoveringen er der mulighed for at øge det samlede antal boliger til ca. 470, bebyggelsesprocenten vil dog kun stige fra ca. 35% til ca. 37%. Hovedindholdet i Fyrkildevæjs omdannelse er således ombygning af den eksisterende bebyggelse, og det er primært i det sydlige område, mellem Astrupstien og Sundheds- og Kvarterhuset, at lokalplanen giver mulighed for fortætning med nybyggeri, herunder mulighed for påbygning af en 3. etage med tagboliger. Det er også i dette område, der gives mulighed for indpasning af erhvervsboliger, som nabo og 'hængsel' til det fremtidige Tornhøj Bydelscenter ('kickstart-området') omkring Astrupstien og tunnelen ved Humlebakken.

Boligområdet har en markant grøn karakter, og i arbejdet med lokalplanen er det derfor vægtet højt at sætte rammer for en omdannelse, der også understøtter bebyggelsens landskabelige kvaliteter.

Området vejbetjenes internt fra Fyrkildevej, der er tilsluttet Humlebakken mod syd. Lokalplanen giver mulighed for en fremtidig forlængelse af Fyrkildevej mod nord/vest med tilslutning til Ravnkildevej. Derved vil vejen få ny betydning som forbindelse for kørende trafik, på tværs af Kildeparken. Intentionen bag er at give muligheder for at understøtte bydelens interne mobilitet, og i den sammenhæng at understøtte mere liv og dermed mere tryk i det offentlige rum.

Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 4-6-102 Sundhedshus, Fyrkildevej, Smedegård, godkendt den 14. juni 2010. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål. Ved den endelige godkendelse og offentliggørelse af Lokalplan 4-6-106 ophæves Lokalplan 4-6-102 i sin helhed.

Lokalplanområdet er endvidere delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 32 vedrørende et område syd for Smedegårdsvej, vedtaget den 26. februar 1973. Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav- og etageboliger.

Ved den endelige godkendelse og offentliggørelse af Lokalplan 4-6-106 ophæves Byplanvedtægt nr. 32 inden for det område, der er omfattet af Lokalplan 4-6-106.

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. Erhvervsstyrelsen
2. COWI, Visionsvej 53, 9000 Aalborg, p.v.a. bygherre, Himmerland Boligforening A/S
3. Ditte Marie Fosmann & Joakim Fernström, Rebildparken 31, 9220 Aalborg Øst

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.



1. Bemærkning fra Erhvervsstyrelsen vedrørende kommunen skal huske at opdatere kommuneplanens bilag M, med hensyn til øget boligrummelighed.

Svar: **Taget til efterretning**

2. Indsigelse fra COWI pva bygherre vedrørende behov for diverse justeringer af byggefeltet til garager.

Svar: **Imødekommet.**

Jævnfør den seneste projektudvikling er der opstået behov for mindre justeringer af byggefelternes dybde m.v. De ønskede justeringer vurderes ikke at medføre negative konsekvenser med hensyn til udformning og kvaliteten af omkringliggende veje og pladser.

3 a. Indsigelse fra Ditte Marie Fosmann & Joakim Fernström vedrørende indretning af erhverv, der kan give støjgener.

Svar: **Delvist imødekommet**

Den nye type 'erhvervsbolig' er en bolig, som i forbindelse med renoveringen gives mulighed for at få påbygget et mindre erhvervsareal, tiltænkt eksempelvis kontor, cykelværksted eller lignende formål, som jævnfør kursivteksten i bestemmelse 3.1 skal være foreneligt med delområdet hovedformål: boliger og rekreative formål. Lokalplanens mulighed for at indrette erhvervsboliger vurderes derfor ikke at påføre området miljømæssige gener, herunder øget støjbelastning, ud over de positive: Flere levende og inviterende facader ud mod strøget mellem Astrupstien og den kommende 'Sundhedsplads', og lidt flere servicetilbud til gavn for lokalområdet og besøgende.

3 b. Indsigelse fra Ditte Marie Fosmann & Joakim Fernström vedrørende mulighed for forlængelse af Fyrkildevej og eventuel senere tilslutning til Ravnkildevej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Bebyggelserne i Kildeparken og naboområder er oprindeligt indrettet ud fra et princip om at adskille de bløde trafikanter fra biltrafikken. Bevæggrunden var at øge trafikikkerheden for 'de bløde'. I dag er man blevet opmærksom på, at der desværre også følger nogle mindre heldige og utilsigtede konsekvenser med, når der konsekvent arbejdes med et system af overordnede veje, i kombination med blinde, interne forsyningsveje til boligerne. Herunder at lokalrådets sammenhængskraft svækkes, fx fravælger mange den lokale dagligvarebutik, da (om-)vejen ofte leder forbi indkøbs- og servicetilbud, som ligger 'på vejen' – længere væk fra lokalområdet.

Forskning viser samtidig, at mindre færdsel og liv i det offentlige rum giver en øget oplevelse af utryghed, når man færdes i det offentlige rum. Det er derfor en generel ambition i forbindelse med fremtidig byudvikling og –omdannelse i Aalborg Øst at arbejde på at styrke en mere sammenbindende intern infrastruktur, der samtidig kan understøtte og sammenbinde områdets lokale bydelscentre og mødesteder. I den forbindelse er det vigtigt, at veje og forbindelser baserer sig på et shared space-princip, d.v.s. veje og forbindelser indrettes, så forskellige former for trafikanter trygt kan færdes sammen, dette med et særligt fokus på trafikikkerheden for de bløde trafikanter.

Konkret i forhold til muligheden for forlængelse af Fyrkildevej og evt. tilkobling til Ravnkildevej er muligheden endvidere i tråd med den godkendte helhedsplan bag renoveringen af hele 'Kildeparken 2020', hvor ambitionen bl.a. er, at moderniseringen skal medvirke til at bebyggelserne åbner sig mere op mod og hægter sig på den omgivende by.

Jævnfør lokalplanens bestemmelser 8.2 og 8.3 om Fyrkildevej sikrer lokalplanen, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, og at der ved en eventuel forlængelse af Fyrkildevej skal etableres afskærmende beplantning mod nabo-grønningen.

Dermed burde en eventuel forlængelse af vejen ikke ødelægge eksisterende udfoldelsesmuligheder for områdets beboere eller skabe mindre trafiksikre forbindelser. Kommunen er enig i indsigers pointe vedrørende behovet for fortsat at have fokus på at flere tilskyndes til at vælge cyklen frem for bilen - såvel i lokalområdet, som i hele Aalborg kommune.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 4-6-106 Boliger, Fyrkildevej, Smedegård
Indsigelser i samlet PDF