

Aalborg Byråd

Magistraten

Mødet den 03.02.2014, kl. 09:00

Boulevarden 13





Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	1
2. Strategiske, tværgående emner for Aalborg Kommune.	2
3. Aalborg Øst, Smedegård, Blåkildevej, Boliger. Kommuneplantillæg 4.025, Lokalplan 4-6-104 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).....	3
4. Gistrup, Træet, Boliger. Lokalplan 7-2-102 (2. forelæggelse).	7
5. Ekspropriation af arealer og rettigheder til forlængelse af Zeusvej, Gug.	10
6. Eventuelt.....	13
7. Godkendelse af referat.....	14

Lukket

8. Opfølgning på analysearbejde



Referat

**AALBORG BYRÅD
Magistraten**

Tid Mødet den 03.02.2014, kl. 09:00
Sted Boulevarden 13
Fraværende
Til stede Jens Kristian Munk, Jørgen Litske Petersen

Åben

Punkt 1.

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning:

Godkendt.



Punkt 2.

Strategiske, tværgående emner for Aalborg Kommune.

2014-5046.

Borgmesterens Forvaltning indstiller, at Magistraten drøfter, om der er større emner af strategisk, tværgående karakter, der skal overvejes, analyseres eller igangsættes.

Beslutning:

Udsættes til næste møde



Punkt 3.

Aalborg Øst, Smedegård, Blåkildevej, Boliger. Kommuneplantillæg 4.025, Lokalplan 4-6-104 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).

2013-20369.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Startredogørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 7. november 2013 (punkt 14).

Formål

Lokalplanforslaget er udarbejdet på grundlag af et ønske fra Himmerland Boligforening om at fortætte og renovere dele af den eksisterende bebyggelse i boligområdet ved Blåkildevej i Aalborg Øst.

Projektet er anden etape af en samlet fornyelsesindsats beskrevet i helhedsplanen "Kildeparken 2020", der omfatter de tre boligafdelinger; Blåkildevej, Ravnkildevej og Fyrkildevej. Den overordnede vision for indsatsen er at ændre områderne fra at være ensartede og aktuelt nedslidte boligområder til mangfoldige og nutidige byområder med et mere levende byliv og en større sammenhængskraft. Første etape af helhedsplanen var realiseringen af Sundheds- og Kvarterhuset på Fyrkildevej i 2012. Helhedsplanen "Kildeparken 2020" er godkendt i byrådet i 2012 som ramme for de renoveringsarbejder, der vil strække sig over en 10-årig periode.

I relation til den fremtidige byudvikling blev der i 2012 afholdt en arkitektkonkurrence - 'City in between' (CIB) - med henblik på at fastlægge en strategi for en mere bæredygtig udvikling af den østlige forstad til Aalborg. Fokus var rettet mod temaerne: Boformer, mobilitet, mødesteder og lokale ressourcer, som tydeligt afspejles i vinderforslaget i form af bl.a. fortætning, integration af nye boligformer og landskabet som gennemgående kvalitetsbærer for udviklingen. Idéerne fra CIB indgår som vigtig inspiration til den konkrete planløsning for Blåkildevej.

Der har været afholdt arkitektkonkurrence for omdannelse af området ved Blåkildevej og i efteråret 2013 blev vinderen af konkurrencen fundet. Lokalplanen baserer sig på de principper, som vinderforslaget bygger på.

Der er følgende principper i lokalplanforslaget:

- Omfanget af bebyggelsen øges fra 35.000 m² til ca. 55.000 m². Der forventes etableret ca. 200 nye boliger i området.
- Fortætning med op til 6 nye punkthuse i op til 8 etager (maks. højde på 27 m).



- Fortætning, omdannelse og energioptimering af eksisterende blokbebyggelse i 2 etager til forskellige bebyggelser i varierende højde og antal etager.
- Renovering og energioptimering af eksisterende gårdhavebebyggelse med mulighed for at bygge ny rækkehusbebyggelse i udpegede byggefeltter.
- Mulighed for udstykning af sokkelgrunde til punkthuse og udstykning af klynger med gårdhavebebyggelse giver mulighed for en større variation i ejerformer.
- Brede anvendelsesmuligheder så også forskellige andre anvendelser end boliger kan etableres i området under hensyntagen til miljøgener for omgivelserne.
- Færre passager mellem gårdhavehuse skal medvirke til en højere grad af tryghed ved færdsel i området.
- Shared space-løsninger ved de interne veje og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Blåkildevej. Længdeparkering langs veje.
- Sammenhængende stinet (som også baseres på ”shared space-vejene”). Stiforbindelser skal tilkobles det overordnede omkringliggende stinet.
- Udpegning af P-zoner hvor der kan etableres samlede garageanlæg (P-norm på 1 p-plads pr. bolig).
- Arealreservation til forlængelse af Blåkildevej. En sammenhængende struktur for infrastruktur i Kildeparken er ikke fuldt afklaret på nuværende tidspunkt og eventuel anlæg af vej vil skulle afvente denne afklaring.
- Udpegning af ”aktive facader” i stueetagen på punkthuse og i den andel halvdel af stueetagen mulighed for parkering med en mere lukket facade.
- Udpegning af samlet grønt område mod vest hvor der ikke kan bebygges.
- Forøgelse af biodiversitet i lokalplanområdet.
- Forbedring af de udendørs opholdsarealer – en mere detaljeret plan for disse skal godkendes af Aalborg Kommune.
- Lokal nedsivning af regnvand i området (LAR-løsninger).

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i den del af Aalborg Øst, der betegnes Smedegård. Smedegård er en forstad til Aalborg præget af boligbebyggelse, der er adskilt af rummelige grønne forbindelser med en markant stistruktur. Serviceforsyningen sker fra Planetcentret og Tornhøjcentret, mens bydelen tilhører tre skoledistrikter; Mellervangskolen, Herningvejens skole og Tornhøjskolen.

Området ligger i tæt tilknytning til den vækstakse, der udgør ryggraden i byens fremtidige udvikling. Vækstaksen strækker sig som et bånd gennem Aalborg fra lufthavnen i nordvest til Østhavnen i sydøst og er dynamo for hele væksten i den nordlige region.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.6.B3 Blåkildevej m.fl.



Området er udlagt til boliger (tæt/lav- samt etagebebyggelse). Desuden er der mulighed for at placere en række andre aktiviteter i området, herunder eksempelvis kontorfaciliteter, kulturelle formål, institutioner og rekreative formål. Der kan bygges i op til 2,5 etage i dag, og den maksimale bygningshøjde er 12,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Ophævelse af byplanvedtægt nr. 32 for lokalplanens område

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 32, vedtaget i byrådet i 1973. Området er beliggende i byzone og er udlagt primært til boligformål (tæt/lav- og etagebebyggelse). Gårdhavehusene samt det grønne areal mod vest er beliggende i delområde A2. Etageboligerne er beliggende i delområde B. I byplanvedtægten er angivet en retningsgivende bebyggelsesplan.

I område A2 (gårdhavehusene) må bebyggelse kun opføres i 1 etage og i område B (etageboligerne) i 2 etager.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-6-104 ophæves byplanvedtægt nr. 32, Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-6-104.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen kan ses i rapporten ”Redegørelse for bæredygtighed”.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Forslaget omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ”Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet”, hvorfor der ikke skal udarbejdes en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det udløse en VVM-screening. Her afgøres, om det pågældende bygge- eller anlægsarbejde kan påvirke miljøet væsentligt og herved kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi og Klimastrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen.

- Lokalplanen fremmer målet om at håndtere regnvand lokalt og om at øge biodiversiteten.
- Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO₂, da der stilles krav om lavenergibyggeri. Desuden sker der energirenovering af eksisterende boliger. Desuden er området forsynet med fjernvarme, og der åbnes op for opsætning af solceller.
- Lokalplanen fremmer målet om at byudvikle nær den kollektive trafik. Det eksisterende stisystem styrkes bl.a. gennem større tryghed i området, og der opstilles norm for cykelparkering.



- Området er separatkloakeret, og med lokalplanen fremmes målet om anvendelsen af LAR samt permeable belægninger, hvorved der nedsives regnvand på egen grund, og sker anvendelse af regnvand som rekreativ gevinst for området og biodiversiteten.
- Med lokalplanen skabes mere naturindhold, selvom der åbnes op for at inddrage en del af det grønne til byggeri. Dette gøres ved at åbne op for muligheden for grønne tage og facader, LAR-løsninger, udpegning af bevaringsværdige træer og beplantninger samt etablering af mere og ny beplantning.
- Ved at håndtere regnvandet lokalt vil det medføre en reduceret spildevandspåvirkning af natur og vandmiljø.

Økonomi

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

Der er foretaget kapacitetsberegninger i forhold til trafikafviklingen i krydset mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Der er ikke indikationer på afviklingsmæssige udfordringer mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Øget trafikmængde på Smedegårdsvej som konsekvens af nye boliger eller funktioner på de nærliggende veje vurderes ikke at få betydning for trafikafviklingen i det analyse-rede kryds.

[Kommuneplantillæg 4.025](#)

[Lokalplan 4-6-104 - Redegørelse for bæredygtighed](#)

[Lokalplan 4-6-104 Boliger, Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg](#)

Beslutning:

Anbefales.



Punkt 4.

Gistrup, Træet, Boliger. Lokalplan 7-2-102 (2. forelæggelse).

2013-8380.

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

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag september 2013, er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. maj 2013 (punkt 5)

1. forelæggelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. september 2013 (punkt 12).

Magistratens møde den 16. september 2013 (punkt 4).

Byrådets møde den 23. september 2013 (punkt 14).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 2. oktober - 27. november 2013.

Formål

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2.500 m² beliggende for enden af vejstykket Træet i Gistrup ejet af Aalborg Kommune. Området har på nuværende tidspunkt ingen anvendelse, idet den tænkte forlængelse af Træet til den overordnede vej, Egnspanvej er udgået, jf. kommuneplanen.

Arealet nedlægges som offentlig vej og udlægges til åben-lav og/eller tæt-lav boligbyggeri.

MV – Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt er *ikke* blevet påklaget.



Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Bæredygtighedsaspektet og klimaindsatsen er tænkt ind i denne lokalplan med temaerne Natur og Miljø, i det der er stillet krav om fælles opholdsarealer, området bevarer sin karakter som grøn kile, hegn i skel skal være levende hegn. Lokalplanen indeholder desuden retningslinjer, som sikrer lokal afledning af regnvand (LAR), lavenergibyggeri, arealer til affaldshåndtering og sikring af støj fra trafik og jernbane samt mulighed for opsætning af solceller.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger med sin placering i Gistrup indenfor vækstaksen og vil med en ny bebyggelse bidrage til en bæredygtig byfortætning af Gistrup, understøtte kanten mellem by og land samt styrke lokale kræfter og ressourcer. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 7.2.B1 Nøvlingvej m.m. og lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Dorte Ive, Sdr. Tranders Bygade 8, 9260 Gistrup
2. Gistrup Beboerforening, Karl Korfits Andersen, Hadsundvej 398, 9260 Gistrup
3. Harry Lahrmann, Kronen 41, 9260 Gistrup
4. Banedanmark
5. Forsyningsvirksomhederne.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. og 2. Indsigelse fra henholdsvis Dorte Ive og Gistrup Beboerforening *vedrørende stiforbindelse.*

Der gøres indsigelse mod, at der ikke er udlagt areal til en mulig cykel- og stiforbindelse fra Sønder Tranders til Gistrup via. Træet.

Svar: Ikke imødekommet

Der er ingen planer om at etablere en cykel- eller stiforbindelse det pågældende sted. Eksisterende og planlagte stier fremgår af Aalborg Kommunes Cykelhandlingsplan 2013, der blev vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i juni 2013, se Aalborg Kommunes hjemmeside.



3. Indsigelse fra Harry Lahrmann *vedrørende vejadgang.*

Der gøres indsigelse mod, at der er fastlagt vejadgang til lokalplanområdet som vist på lokalplanens bilag 2, da dette begrænser grundens anvendelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Placeringen af vejadgangen midt i vejens kurve er valgt for at sikre optimale oversigtsforhold.

Forslaget til alternativ vejadgang fra Træet vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, da det vil være vanskeligt at sikre de fornødne oversigtsforhold. Derudover vil forslaget betyde, at der etableres en parallelvej i det offentlige vejareal, som driftsmæssigt vil høre under Trafik & Veje.

4. Bemærkning fra Banedanmark *vedrørende jernbane.*

Det bemærkes, at lokalplanen skal være i overensstemmelse med Lov om Jernbane.

Svar: **Taget til efterretning.**

5. Bemærkning fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende drikkevandsinteresser.*

Svar: **Taget til efterretning.**

[Lokalplan 7-2-102 Boliger, Træet, Gistrup](#)

Beslutning:

Anbefales.



Punkt 5.

Ekspropriation af arealer og rettigheder til forlængelse af Zeusvej, Gug.

2013-36130.

By – og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender, at der træffes beslutning om ekspropriation ifølge lov om offentlige veje § 43, stk. 1, og at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at afslutte erstatningsspørgsmålene.

Sagsbeskrivelse

Formål

Forlængelsen af Zeusvej omfatter udførelse af ca. 310 meter vej, som skal forbinde den del af Zeusvej, som blev planlagt i 1977 med Byplanvedtægt nr. 77 (boligområdet Byplanvej, Heravej, Ledavej m.fl.) og den del af Zeusvej, som blev planlagt i 2006 med lokalplan 08-065 (boligområdet Kong Minos Vej, Kassandravej m.fl.). De to boligområder bliver dermed forbundne.

Vejen vil tillige fremtidig muliggøre, at boligkvarteret Byplanvej, Heravej, Ledavej m.fl. nordligst i Gug vil kunne få vejadgang direkte ned til Sønder Tranders Vej og Egnspanvej, og vil således fuldbyrde de to lokalplaners intentioner for udviklingen af arealerne mellem motorvejen og Sønder Tranders Vej østligst i Gug til et fuldt udbygget boligområde – populært kaldet Gug Alper.

Vejanlægget bliver – som det eksisterende – udformet med en 6 meter bred asfaltvej afgrænset af rabatkantsten til de græsklædte stiarealer med overkørsler/gennemkørsler til betjening af de tilstødende jordlodder. Vejanlægget indpasses i det eksisterende terræn og vil sydligst ligge lidt over terræn og nordligst vil vejen blive gravet lidt under nuværende terræn for at få et optimalt vejforløb. De eksisterende beplantninger vil blive udtyndet og beskåret, og hvor anlægget betinger rydning af beplantning, vil dette blive retableret med ny beplantning.

Forlængelsen af Zeusvej påregnes udført som en del af Egnspanvej-projektet og forventes åbnet for trafik senest den 1. juni 2016.

Aalborg Kommune, Naturafdelingen har ved afgørelse af 30. september 2013 meddelt dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3 til inddragelse i vejanlægget af et ca. 0,13 ha stort areal med status som overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3. Dispensationen er givet på vilkår om udførelse af en kompenserende udtynding af træer og buske på ca. 0,4 ha på den resterende del af det berørte overdrev.

Ved ekspropriationen erhverves arealer fra de seks private ejendomme, der berøres af projektet. Der erhverves tillige midlertidige arbejdsarealer og arealer til foretagelse af den kompenserende udtynding af træer og buske indenfor et overdrevarsareal.



Berørte ejendomme

Ekspropriationens omfang fremgår af udarbejdet ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende kortbilag, som forefindes i sagen.

I forbindelse med åstedetsforretningen er ejendommene i ekspropriationsmaterialet navngivet med et løbenummer for at sikre en entydig bestemmelse af ejendommene. Denne nummerering går igen i forbindelse med nedenstående sagsfremstilling.

Øvrige oplysninger

Under åstedetsforretningen den 4. december 2013 blev der redegjort for den påtænkte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev påvist, hvorledes de påtænkte foranstaltninger vil berøre de af ekspropriationen omfattede ejendomme.

Under åstedetsforretningen og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der ikke indkommet indsigelser mod eller ændringsforslag til projektet.

De enkelte ejendomme og de ekspropriative indgreb

Løbenummer 1: Calum Gug K/S - matr.nr. 20bi Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Hele ejendommen (1.678 m²) afstås. Arealet henligger ubenyttet.

Løbenummer 2: Grundejerforeningen Prins Paris Alle - matr.nr. 20bg Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Der skal afstås ca. 230 m². Arealet henligger med græs. Derudover eksproprieres ca. 540 m² til midlertidigt arbejdsareal.

Løbenummer 3: Entreprenør Niels Brøndum A/S - matr.nre. 20ac og 20u Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Der skal afstås i alt ca. 260 m². Arealerne henligger dels som dyrket landbrugsjord, dels som et ubenyttet areal. Derudover eksproprieres i alt ca. 590 m² til midlertidigt arbejdsareal.

Løbenummer 4: Benha ApS - matr.nre. 20 r og 32ar Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Fra matr.nr. 20r afstås til vej ca. 1.300 m². Der sker tillige ekspropriation af et afskåret areal på ca. 460 m². Til midlertidigt arbejdsareal til vej eksproprieres ca. 500 m². Til kompenserende udtynding af træer og buske indenfor et overdrevsareal eksproprieres ca. 2.900 m². Det afskårne areal og arbejdsareal til vej indgår tillige som areal til udtynding af træer og buske.

Fra matr.nr. 32ar afstås til vej ca. 1.650 m². Herudover eksproprieres et afskåret areal på ca. 190 m². Hele ejendommen eksproprieres hermed.

Arealerne henligger med græs og beplantning.

Løbenummer 5: Grundejerforeningen Ledavej Syd - matr.nr. 32aq Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Der skal afstås ca. 505 m². Derudover eksproprieres ca. 620 m² til midlertidigt arbejdsareal. Arealet henligger med græs og beplantning.



Løbenummer 6: MBC Danmark A/S (opløst) – matr.nr. 32a Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Der skal afstås ca. 260 m². Derudover eksproprieres ca. 540 m² til midlertidigt arbejdsareal. Arealet henligger som tæt læbælte med større træer.

Finansiering

Anlægssummen for forlængelsen af Zeusvej er ca. 4,6 mio. kr. Ekspropriationsudgifterne afholdes over anlægssummen. Udgifterne indgår som en del af anlægsbudgettet for den kommende Egnspanvej. Forlængelsen af Zeusvej finansieres udelukkende af Aalborg Kommune.

Beslutning:

Anbefales.



Punkt 6.

Eventuelt.

- *Intet.*



Punkt 7.

Godkendelse af referat.

Beslutning:

Godkendt.

Mødet hævet kl.11.00