



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Punkt 3.

Gug Boldklub, Gug, Kommuneplantillæg 4.029, Lokalplan 4-3-102, Redegørelse for bæredygtighed samt ophævelse af Lokalplan 03-003, Vissegård, Idrætsanlæg (2. forelæggelse).

2012-36189.

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

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (november 2013), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 7. november 2013 (punkt 4)

Magistratens møde den 11. november 2013 (punkt 2)

Byrådets møde den 11. november 2013 (punkt 4).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 20. november 2013 til 21. januar 2014.

Formål

I forbindelse med etableringen af Egnspanvej inddrages en del af Gug Boldklubs arealer ved Vissevej i Gug. Planernes formål er at give mulighed for etablering af nye boldbaner, at skabe grundlag for ekspropriation af arealerne samt at udlægge et område til erhverv (kontorer).

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5,5 ha, rummer fire fodboldbaner og åbner mulighed for en mindre udbygning af klubhus-faciliteterne indenfor et præcist afgrænset byggefelt. Lokalplanen åbner mulighed for ekspropriation af arealerne til offentlige formål. Lokalplanen åbner desuden mulighed for at de eksisterende boliger i lokalplanområdet nedlægges og at bygningerne fjernes.

Lokalplanen har med samme områdeafgrænsning været forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 10. januar 2013 (punkt 4) og byrådet den 14. januar 2013 (punkt 3). Efter udløbet af offentlighedsperioden af denne lokalplan var der modtaget 3 indsigelser. Indsigelserne har givet anledning til væsentlige ændringer i den tidligere offentliggjorte lokalplan og kommuneplantillæg. Derfor har planforslagene igen været offentliggjort i perioden 20. november 2013 til 21. januar 2014. Den offentlige høring har givet anledning til 4 henvendelser der er behandlet i det følgende.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

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

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Lokalplanen er vurderet i forhold til de mål, der er opstillet i Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi og Klimastrategi. I lokalplanen er følgende bæredygtighedstemaer hovedsageligt i fokus: Klima, Ressourcer, Natur samt Miljø og Sundhed. Planen er vurderet til at fremme alle bæredygtighedstemaer.

Kommuneplanen

Ændring af Gug Boldklubs nuværende baneanlæg som konsekvens af etablering af Egnspanvej er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer for området. Derfor er kommuneplantillæg 4.029 udarbejdet med det formål at tilpasse kommuneplanrammerne i området til projektet for ændring/tilpasning af Gug Boldklubs klubhus og baneanlæg.

Kommuneplantillæg 4.029 omfatter endvidere en tilpasning af kommuneplanrammerne i området til det projekterede forløb for Egnspanvej.

Lokalplan 03-003, Vissegård, Idrætsanlæg

Lokalplanen har udgjort det hidtidige plangrundlag for Gug Boldklubs arealer og erstattes nu delvist af lokalplan 4-3-102. De dele af lokalplan 03-003 der ikke ophæves af lokalplan 4-3-102 giver ikke længere et retvisende billede af den fysiske planlægning for området, da arealet indgår som en del af anlægsprojektet for Egnspanvej. Lokalplan 03-003 ophæves derfor i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33. Samtidig sker der en tilbageførsel fra byzone til landzone for den del af lokalplan 03-003, som ikke er omfattet af lokalplan 4-3-102.

Økonomi

Da lokalplanen udlægger arealet til offentlige formål kan den private grundejer begære arealet overtaget af kommunen. I investeringsoversigten for budget 2014-17 er der i 2014 afsat 10 mio. kr. og i 2015 7 mio. til klargøring af erstatningsbaner for Gug Boldklub, herunder ekspropriation af de nødvendige arealer.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Landinspektørfirmaet Nellesmann Bjørnkjær på vegne af Gug Anlæg & Planteskole, Indkildevej 17, 9210 Aalborg SØ
2. Advokatfirmaet Børge Nielsen på vegne af H. Baasch Ejendomme ApS, ejer af Indkildevej 5 Aalborg
3. Ink ApS, Indkildevej 4A-4F ved Henrik Pedersen
4. Vejdirektoratet, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Ændringsforslag og bemærkning fra Gug Anlæg & Planteskole *vedrørende vejadgang og anvendelsesændring af rammeområde.*

a. Gug Anlæg & Planteskole foreslår, at der i lokalplanen reserveres et areal til udvidelse af vejtilslutning ved Indkildevej, således at det bliver muligt at etablere 2 spor med en venstresvingsbane til erhvervsområdet for at imødegå risiko for at krydset vil blive en flaskehals med opstuvning af trafikken til følge.

b. Gug Anlæg & Planteskole forventer at den eksisterende helårsbolig på sigt nedlægges og indtages under planteskolen. Det er herefter ejerens ønske at område 4.3.D1 ved førstkommende lejlighed overføres til erhvervsområde 4.3.H1 i kommuneplanen. Kommunen bedes tilkendegive at dette vil være muligt.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a: En venstresvingsbane vil ikke løse problemet med opstuvning på den korte strækning mellem Indkildevej og Egnspanvej. Opstuvningen på strækningen vil være forårsaget af trafik fra Indkildevej til Egnspanvej og en ganske kort venstresvingsbane mod planteskolen vil kun kunne rumme ganske få biler, hvorfor problemet ikke ses løst ved denne foranstaltning, hvis det skulle opstå.

Ad b: Hvis Gug Anlæg & Planteskole ønsker at kommuneplanrammeområde 4.3.D1 i sin helhed skal overføres til rammeområde 4.3.H1 skal det ske efter en konkret anmodning og selvstændig planproces. Den eksisterende helårsbolig kan nedlægges uanset kommuneplanens gældende rammer for Gug Anlæg & Planteskole.

2. Indsigelse fra H. Baasch Ejendomme ApS *vedrørende nabogener og omfang af fremtidig erhvervsbebyggelse. Indsiger anfører at aktiviteterne på boldbanen vil genere beboelsesbygningen på Indkildevej 5. Indsiger anfører endvidere at delområde B bør være større og at mulighederne for bebyggelse bør udvides da det ellers ikke vil være rentabelt at gennemføre en ombygning fra bolig til erhvervsformål i delområde B.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune vurderer ikke, at en kommende kunststofbane vil give anledning aktiviteter og støj, der er uforeneligt med en fortsat anvendelse af huset på Indkildevej 5 til beboelse. Kommunen vil indtænke nabohensyn i udformningen af anlægget, og har ved en planlagt placering af kunststofbanen søgt at skabe den afstand til beboelsen, som var mulig. Lejerne af bygningen på Indkildevej, der aktuelt anvendes til beboelse, har været hørt i forbindelse med lokalplanforslagets godkendelse, men er ikke fremkommet med indsigelser hertil.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Kommunen har hidtil haft dialog med ejeren af Indkildevej 5 om løsninger, der først skulle tilgode-se, at bygningen på Indkildevej 5 blev bevaret, og senere drøftet løsninger, hvor der udover bevarelse af bygningen på Indkildevej 5 skulle blive mulighed for at bygge yderligere en ny kontorbygning på ejendommen. En løsning, der på en efter ejerens opfattelse tilfredsstillende måde, kunne muliggøre nyt byggeri og samtidig sikre bevarelse af den eksisterende bygning, har det ikke været muligt at finde. Ved afgrænsningen af erhvervsarealet har kommunen tillagt det betydelig vægt at skabe et areal, der har en regulær geometri og arealmæssigt en størrelse, som åbner flere muligheder for at realisere en anvendelse til kontorer. Det har heller ikke været uvæsentligt at sikre, at der blev holdt areal udenfor en overdragelse/ekspropriation, så den hidtidige anvendelse til boligformål kunne fortsætte på en acceptabel måde. Med henblik på at forbedre mulighederne for at realisere et ønske om nyt byggeri indenfor erhvervsarealet, har kommunen med lokalplanen ophævet vejbyggelinjen syd for Indkildevej.

Anvendelsen af den nuværende bygning til beboelse kan bibeholdes, men anvendelsen kan også ændres til erhverv (kontor) ved et ophør af lejemålet. Der vil være mulighed for at bygge den eksisterende bygning sammen med nyt byggeri indenfor byggefeltet. Derudover vil der ved et ophør af lejemålet være mulighed for at erstatte den nuværende bygning med nyt byggeri. Kommunen kan ikke imødekomme ønsket om at udvide området udlagt til erhverv mod nordvest som vist på ridset vedlagt indsigelsen. En yderligere udvidelse af erhvervsarealets størrelse mod nordvest kolliderer med hensynet til at sikre et tilstrækkeligt træningsareal til Gug Boldklub indenfor lokalplanområdet.

3. Indsigelse fra Ink ApS *vedrørende parkering, beplantning og hegn, samt udvidelse af anvendelsesbestemmelserne. Indsiger fremfører at der er problemer med parkerede biler på private arealer og parkeringspladser ved stævner og arrangementer i Boldklubben. Indsiger efterspørger hegning og beplantningsbælte mellem boldbaner og Indkildevej. Indsiger anmoder om at anvendelserne i kommuneplanramme 4.3.H1 udvides til også at omfatte undervisning og klinikker.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Ad a. Parkering. Parkeringspladser ved idrætsanlæg etableres sådan at de kan dække det daglige behov og det er også det, der planlægges efter ved Gug Boldklub. I forbindelse med udvidelsen af pladsen vil indretningen blive forenklet, sådan at udnyttelsen af pladsen bliver optimeret. Optimeringen forventes at reducere de anviste problemer.

Ad b. Hegn. Mellem boldbaner og de store veje, herunder også Indkildevej, vil der blive etableret et sikkerhedshegn på ca. 2 m's højde. Imellem delområde A og B, ud for boldbanen der vender nord syd, etableres et 4 m højt boldstoppehegn.

Ad c. Anvendelserne i delområde 4.3.H1 er fastlagt i forhold til områdets gode trafikale beliggenhed for gods- og biltrafik og med henblik på at undgå miljøproblemer internt i området og i forhold til de omkringliggende områder. Anvendelserne undervisning og klinikker har en anderledes miljø-



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

profil end de anvendelser, der er mulige i området i dag, og det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at udvide anvendelsesbestemmelserne på nuværende tidspunkt, da det kan have utilsigtede konsekvenser for de eksisterende virksomheder i området. Den gældende kommuneplanramme vurderes således at være et godt grundlag for den fremtidige anvendelse af området og den ændres derfor ikke.

4. bemærkning fra Vejdirektoratet hvor de gør opmærksom på at de ikke har bemærkninger.

Svar: **Taget til efterretning.**

[Lokalplan 4-3-102 Erhverv, offentlige formål, Gug Boldklub, Vissevej, Gug](#)
[Redegørelse for bæredygtighed - Lokalplan 4-3-102 Erhverv, offentlige formål, Gug Boldklub, Vissevej, Gug](#)
[Tillæg 4.029 for området ved Gug Boldklub](#)

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014