



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

### Punkt 10.

#### **Universitetsområdet, Kiplings Alle, Boliger. Lokalplan 4-4-110. Tillæg til lokalplan 4-4-103 (2. forelæggelse).**

2013-28720.

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

#### **Ændringer i planen**

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

*Sagen blev udsat på mødet den 6. marts 2014, punkt 8. Sagen genoptages.*

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **1. forelæggelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 18. september 2013 (punkt 5).

Magistratens møde 30. september 2013 (punkt 3).

Byrådets møde 7. oktober 2013 (punkt 8).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 16. oktober til 11. december 2013.

#### **Formål**

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 4-4-103, der er gældende for et boligområde ved Kiplings Alle. Lokalplan 4-4-110 er derfor udformet som et tillæg til lokalplan 4-4-103. Justeringen af de bebyggelsesregulerende bestemmelser sker på baggrund af, at der er konstateret en uhensigtsmæssig formulering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der har medført en række ansøgninger om dispensation fra bestemmelsen. På det foreliggende grundlag har det ikke været muligt at meddele dispensation, selv om det ansøgte understøtter intentionerne i lokalplanen med landskabstilpasset byggeri og bevaring af udsigtskvaliteter. Derfor har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til lokalplanen, der fjerner denne uhensigtsmæssighed.

Justering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser betyder for delområde A og B (29 grunde) at ordet **skal** erstattes af **kan** og bestemmelsen har derefter følgende ordlyd:

På de i bestemmelsen nævnte grunde **kan** bebyggelse udformes med ét fuldt plan samt et parterreplan. Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,2 ha og er beliggende i Universitetsområdet i Aalborg. Lokalplanområdet er byggemodnet og realiseringen af lokalplan 4-4-103 er godt i gang.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

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

### **Kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.4.B2 og er i overensstemmelse hermed.

### **Lokalplan 4-4-103, Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet**

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-110 ophæves den del af bestemmelse 5.1. der vedrører parterreplan i lokalplan 4-4-103, Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet og erstattes af bestemmelse 5.1. i lokalplan 4-4-110.

### **Økonomi**

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

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Camilla og Jesper Sand Frstrup, Kiplings Alle 39, 9260 Gistrup
2. Løkke Eriksen og Rasmus Nielsen, Kiplings Alle 21, 9260 Gistrup
3. Linda og Lars Vabbersgaard Andersen, Kiplings Alle 23, 9260 Gistrup
4. Grethe og Peter Mortensen, Kiplings Alle 9, 9260 Gistrup
5. Mette K. og Søren Mortensen, Kiplings Alle 37, 9260 Gistrup
6. Ulla og Bent Niss, Kiplings Alle 15, 9260 Gistrup
7. Mette og Morten Thorvaldsen, Kiplings Alle 35, 9260 Gistrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor. Svarene ses nederst.

**1. Indsigelse** fra Camilla og Jesper Sand Frstrup *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*

a. *Indsiger har tidligere fået afslag på dispensation fra lokalplanen til at gennemføre et byggeri uden parterreplan og har efterfølgende opført byggeriet med parterreplan. Det ansøgte byggeri ville være muligt at opføre efter den ændrede lokalplan. Den oprindelige formulering ønskes fastholdt med henblik på at fastholde områdets karakter.*

b. *Indsiger varsler erstatningssag hvis lokalplanen ændres.*



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a: Områdets karakter og arkitektoniske fremtræden: Lokalplan 4-4-103 har detaljerede bestemmelser for byggeriets placering og omfang, herunder fastsatte byggefelter, niveauplaner og maksimale koter for byggeriet. Desuden er der bestemmelser vedr. terrænregulering. Områdets karakter og arkitektoniske fremtræden er således detaljeret beskrevet og i øvrigt uændret. Ændringen af lokalplanens bestemmelse vedrørende parterreplan vurderes således ikke at have væsentlig betydning for områdets karakter.

Ad b: Erstatning / økonomisk kompensation. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering og Aalborg Kommune kan således ikke gøres erstatningspligtige i forbindelse med ændring af lokalplanen. Ændringen af lokalplanen sker på baggrund af en planlægningsmæssig u hensigtsmæssighed, der er beskrevet i lokalplanens redegørelse og som Aalborg Kommune er blevet opmærksomme på, på baggrund af dispensationsansøgninger og henvendelse fra projektudvikleren.

**2. Indsigelse** fra Løkke Eriksen og Rasmus Nielsen *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*

*a. Indsiger har opført byggeri med parterreplan og opfatter ændringen af lokalplanen som markant forskelsbehandling. Den oprindelige formulering ønskes fastholdt med henblik på at fastholde et ensartet udseende. Udtrykker tilfredshed med udstykningens nuværende udseende.*

*b. Mener der bør gives økonomisk kompensation til dem der har bygget.*

*c. frygter mere vidtgående ændringer af lokalplanen efterfølgende.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a og b: se svaret til indsigelse 1

Ad c: Kravene i lokalplanen kan kun ændres med en ny lokalplan. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan blev der fremsat ønsker om yderligere ændringer af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser hvilket blev afvist, da det blev vurderet at disse ændringer ville medføre en ændring i områdets karakter imod intentionerne i lokalplanen. Der er således ikke planer om yderligere ændringer, men muligheden for at udarbejde en ny lokalplan foreligger stadig, hvis der findes gode argumenter til at understøtte beslutningen.

**3. Indsigelse** fra Linda og Lars Vabbersgaard Andersen *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*

*a. Ændringen af lokalplanen betragtes som forskelsbehandling af borgerne. Den oprindelige formulering ønskes fastholdt med henblik på at fastholde den arkitektoniske fremtræden.*

*b. Er bekymrede for at ændringen kan medføre værdiforringelser af ejendommene.*

*c. Er bekymrede for hvilke andre krav i lokalplanen der kunne tænkes ændret.*

Svar: **Ikke imødekommet.**



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Ad a og b: se svaret til indsigelse 1

Ad c: se svaret til indsigelse 2

**4. Indsigelse** fra Grethe og Peter Mortensen *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen. Indsiger har opført byggeri med parterreplan. Indsiger har tidligere fået afslag på dispensation fra lokalplanen til at gennemføre et byggeri uden parterreplan og har efterfølgende opført byggeriet med parterreplan. Indsiger føler sig vildledt af projektudvikleren.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune har truffet afgørelse på baggrund af den lokalplan, der er gældende for området på ansøgningstidspunktet. Aalborg Kommune har ikke forhåndsgodkendt de forslag der har indgået i projektudviklerens og køberens dialog.

**5. Indsigelse** fra Mette K. og Søren Mortensen *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*  
*a. Indsiger mener at den arkitektoniske fremtræden kompromitteres med ændringen af lokalplanen*  
*b. Indsiger mener at ændringen vil medføre værdiforringelse af de eksisterende byggerier*  
*c. Indsiger er bekymret for yderligere ændringer i planen.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a og b: Se svaret til indsigelse 1

Ad c: Se svaret til indsigelse 2

**6. Indsigelse** fra Ulla og Bent Niss *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*  
*a. Indsiger mener at den ønskede helhed for området ikke kan opnås med ændringen af lokalplanen.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a: se svaret til indsigelse 1

**7. Indsigelse** fra Mette og Morten Thorvaldsen *vedrørende den ændrede formulering i lokalplanen.*  
*a. Indsiger kan ikke acceptere ændringen, da projektudvikleren selv har ladet lokalplanen udarbejde*  
*b. Indsiger mener at det vil være forskelsbehandling af nye og nuværende grundejere at ændre planen og varsler retsligt efterspil for Aalborg Kommune.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad a: Se svaret til indsigelse 2



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014

Ad b: Se svaret til indsigelse 1

[7 Indsigelser i samlet PDF](#)

[Lokalplan 4-4-110 Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet - Tillæg til lokalplan 4-4-103](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.04.2014