

## Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger – Kommuneplantillæg 3.024 og lokalplan 3-4-104, Boliger og institution, Annebergvej

Vi har modtaget 37 indsigelser og bemærkninger. Dette notat indeholder en opsamling på den offentlige høring. Det beskriver de enkelte indsigelser/bemærkninger samlet i hovedtemaer samt en indstilling til, hvordan vi forholder os til dem med henblik på en politisk behandling i By- og Landskabsudvalget den 9. november og Byrådet den 27. november 2017.

De indsendte indsigelser og bemærkninger er:

1. Thomas Rytter, Tambosundvej 63, 1. tv., 9220 Aalborg Øst
2. Kasper, (ingen kontaktoplysninger)
3. Tina Liv Laurvig Jespersen, Årestrupsvej 6, st. tv., 9000 Aalborg
4. Nanna Schmidt, Sømosevej 17, 9610 Nørager
5. Frank Reberholt, Løvstikkevej 41, 9000 Aalborg
6. Camilla Okkels, Toldbodgade 31, 2. th., 9000 Aalborg
7. Christina Libergren, Islandsgade 14, 1. tv., 9000 Aalborg
8. Aase Feveile, Ågade 1, 1. th, 9000 Aalborg
9. Joan Lunøe, Rantzausgade 11, 1. th., 9000 Aalborg
10. Jess Christensen, Valdemarsgade 34, st. tv., 9000 Aalborg
11. Lucia Margheritini, Falstersgade 1, st. tv., 9000 Aalborg
12. Jeanette Bach Larsen, Skrågade 33, 1. tv., 9400 Nørresundby
13. Jens Duhn, (ingen kontaktoplysninger)
14. Kristina Elmo Kristensen, Korsgade 7, 4. th., 9000 Aalborg
15. Bettina Graff, Danmarksgade 43, 1. tv., 9000 Aalborg
16. Kirsten Johansson, Nybrogade 3, 4. tv., 9000 Aalborg
17. Maja Helene Tram, Granlien 55, 2. tv., 9000 Aalborg
18. Poul Erik Petersen, Korsgade 33, 1. tv., 9000 Aalborg
19. Lisbet Andreasen, Tordenskjoldsgade 10, 1. tv., 9000 Aalborg
20. Joan Krøll, Vestre Fjordvej 58, 3. th., 9000 Aalborg
21. Lars Schou Kristensen, Suensonsgade 13, 2. th., 9000 Aalborg
22. Helle Rønne Kristensen, Anneberghøj 3, st., 9000 Aalborg
23. Annette Fjerbæk, Herluf Trolles Gade 7, 3. th., 9000 Aalborg
24. Kenneth Jakobsen Bøye, Nørregade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
25. Dennis Andersen, (ingen kontaktoplysninger)
26. Jan Pedersen, Ved Stranden 9 A, 2. tv., 9000 Aalborg
27. Jean-Elisabeth Høegh, Vestergårdsgade 15, 9382 Tylstrup
28. Peter Juul, Nørregade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
29. Dorte, (ingen kontaktoplysninger)
30. Inger Hedeager, Grønnegangen 6, 2. tv., 9000 Aalborg
31. Lene Bremer, Knudsgade 6, 2., 9000 Aalborg
32. Sisse Christensen pva 44 haver i hhv Kolonihaveforeningerne Vesterkæret og Fjordglimt, Annebergvej 35, 2. tv., 9000 Aalborg
33. Sisse Christensen pva 44 haver i hhv Kolonihaveforeningerne Vesterkæret og Fjordglimt, Annebergvej 35, 2. tv., 9000 Aalborg
34. Stine Maria Birkeholm, Ådalsvej 16, 9210 Aalborg SØ
35. Kirsten Tønnes c/o Anni Gregersen, Rævedalsvej 51, 9230 Svenstrup
36. Mark Krebs Andersen, Langelandsgade 14, 3. tv., 9000 Aalborg
37. xx, (navne- og adressebeskyttet)

Tema	Nr.	Indhold	Indstilling/svar
<p>Byggeri i flere etager og 12 meters højde ved siden af kolonihaverne.</p> <p>Etablering af altaner.</p>	<p>1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 35, 36</p>	<p>Kolonihaveforeningerne har en regel om maksimal højde på husene på 4 meter, for at sikre, at der ikke bliver "plantet" store bygninger, som ikke passer ind i området.</p> <p>Der er ikke et hus over 4 meter og ikke en hæk over 2 meter, og så vil man bygge boliger i 12 meters højde. Skal der absolut bygges ville et plans huse være mere på sin plads.</p> <p>Skæmmer udsigten fra kolonihaverne</p> <p>Der vil være udsigt fra boliger og altaner lige ned i kolonihaverne.</p> <p>De nærmeste naboer har direkte udsyn ned i vores have. Vi mister vores privatliv.</p> <p>Ligger klods op ad skellet til område A og ét hus fra område B, hvilket medfører en voldsom påvirkning af det nye byggeri.</p> <p>Vil skæmme det unikke og smukke stykke kultur, der er i området. De områder er der ikke mange tilbage af.</p> <p>Foreslår der ikke må være altaner mod kolonihaverne, så vi ikke føler os som dyr i zoologisk have.</p> <p>Vil krænke privatlivets fred.</p> <p>Skal der etableres altaner, bør de placeres så de vender væk fra kolonihaveforeningen.</p>	<p>Svar: <b>Taget til efterretning</b></p> <p>Der vil være en markant forskel på de eksisterende bebyggelser i kolonihaveområderne og de bebyggelser der kommer i lokalplanområdet. Dels i forhold til højden og omfanget af bygningerne og dels i forhold til selve udtrykket af bygningerne. Det er to forskellige typer af områder med hver sin karakter.</p> <p>For at gøre overgangen fra kolonihaveområde til boligområde mindre markant, må byggerierne tættest på skel opføres i to etager, mens de længere inde på grunden på etableres i tre etager.</p> <p>Et andet element der skal medvirke til at gøre overgangen fra kolonihaveområde til lokalplanområde mindre markant er de planlagte beplantningsbælter. Beplantningsbælterne vil være et visuelt element, der bryder udsigten og dermed også det direkte indblik fra det ene området til det andet.</p> <p>Ankomstarealer og indgange til boligerne vender mod de interne veje i bebyggelsen, hvor også de fælles opholdsarealer er beliggende. Eventuelle altaner vil således blive etableret på den anden side af bebyggelsen. Men de primære opholdsarealer ligger internt i boligområdet og ikke ud til kolonihaverne.</p>
<p>Lavere bygningshøjde og minimeret terrænforskel</p>	<p>4, 18, 28, 29, 30, 32</p>	<p>Hvis projektet godkendes ønskes et byggeri på 6-8 meter som passer til det omkringliggende miljø – i stedet for 12 meters højde.</p> <p>Nabogrunden er hævet omtrent to meter over den grund</p>	<p>Svar: <b>Ikke imødekommet</b></p> <p>Lokalplanen fastsætter at de boliger, der er beliggende tættest på kolonihaverne maksimalt må opføres i to etager. De bagved liggende boliger kan opføres i op til tre etager. Der er således en graduering, men ikke så lavt som foreslået.</p>

		<p>hvor kolonihaverne ligger. Grunden bør reguleres ned i samme niveau som kolonihaverne, så byggeriet ikke kommer til at virke endnu mere markant.</p> <p>Hvis der absolut skal bygges i to plan foreslås de højeste boliger placeret længst væk fra kolonihaveforeningen – ud mod Annebergvej.</p> <p>Nej til tre etager. Kun en etage og gerne plejehjem.</p> <p>Byggeri i et plan vil være ok – forkert med etagebyggeri.</p> <p>En sokkelkote på min. 2,42 meter betyder et byggeri på 14,42 meter, hvilket vi ikke kan acceptere. Det tilrådes at tillade en højde på 4,42, så det svarer til bygninger på én etage som i kolonihaverne mod øst, vest og syd.</p>	<p>I forbindelse med byggemodning af lokalplanens område vil der blive taget stilling til terrænforholdene. Afhængig af jordbundsforhold, forurening mv. kan det blive aktuelt at fjerne jord og dermed regulere terrænet. Men det bliver der først taget stilling til på dette tidspunkt.</p> <p>Sokkelkoten fastsat i lokalplanen stammer fra klimahensyn, hvor kommunen i lokalplanerne skal forholde sig til vandstandsstigninger mv. De 2,42 meter er i forhold til havets overflade – ikke i forhold til grundens eksisterende terræn. Da koten i lokalplanområdet allerede ligger over 2,42 meter, betyder det derfor ikke, at byggeriet bliver højere i forhold til kolonihaverne.</p>
<p>Øget trafikmængde og –støj.</p> <p>Øget støj fra lokalplanområdet.</p> <p>Det vil ødelægge området.</p>	<p>1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 31, 34, 37</p>	<p>Flere boliger øger mængden af trafik, støjforurening.</p> <p>I kolonihaverne er der støjregler der skal overholdes. Det vil der ikke være i boligområdet, som kan støje døgnet rundt. Det vil påvirke freden og roen i kolonihaverne.</p> <p>Kolonihaveforeningen har regler for, hvornår man må larme. Nu skal vi vænne os til konstante støjgener fra naboer, der ikke har de samme støjregler.</p> <p>Frygter motorstøj, visuel støj, kraftigt lys og uro, der gør jeg ikke kan finde fred og ro til at tanke op til et travlt arbejdsliv.</p> <p>Bevar den unikke oase med ro, privatliv og udsigt til himlen.</p> <p>Med det høje byggeri forsvinder aftensolen</p> <p>Privatlivets fred vil blive krænket.</p>	<p>Svar: <b>Taget til efterretning</b></p> <p>En ny institution og nye boliger vil øge mængden af trafik til og fra lokalplanområdet i forhold til i dag. Vejadgangen fra Annebergvej ligger centralt i området og langt den største del af trafikken og parkeringen vil ske på arealerne nærmest Annebergvej – længst væk fra kolonihaverne.</p> <p>En lokalplan kan ikke fastsætte bestemmelser, der har til formål at regulere adfærden hos folk. F.eks. i forhold til støj fra boliger eller udearealer. Det er derfor rigtigt, at lokalplanområdet ikke vil blive omfattet af de samme regler/aftaler som kolonihaveforeningen vedr. støj.</p> <p>Det er givet, at den ændrede anvendelse af området fra rekreativt areal til byformål i form af boliger og institution vil medføre ændrede påvirkninger af kolonihaveområdet. Dels i forhold til det visuelle og dels i forhold til ændrede støj- og lyspåvirkninger. For at minimere disse påvirkninger er det fastsat, at byggerierne tættest på skel maksimalt opføres i to etager, mens de længere inde på grunden kan etableres i tre etager. Desuden er det intentionen, at de planlagte</p>

		Det vil være et stort tab og respektløst at ødelægge det.	beplantningsbælter skal medvirke til at gøre overgangen fra kolonihaveområde til lokalplanområde mindre markant. Beplantningsbælterne vil være et visuelt element, der bryder udsigten og dermed også det direkte indblik fra det ene området til det andet.
Trafiksikkerhed	32	Øges bebyggelsesprocenten til 70 må det understreges, hvor farlig Annebergvej er for børn og unge på gåben og cykel. Der bør udvides med vejbump og cykelsti fra Mølholm til Vestre Fjordvej/Annebergvej. Ligesom der laves vejbump på Annebergvej ud for Aalborg Stadion.	Svar: <b>Ikke imødekommet</b> Det er ikke noget der kan reguleres i forhold til lokalplanen, da det ligger uden for lokalplanområdet. Men forslaget om vejbump og cykelsti bringes videre til Trafik & Veje, der arbejder med disse konkrete trafiksikkerhedsprojekter.
Beplantning	28, 32	Foreslår at der plantes høje træer og buske mellem boligbyggeri og kolonihaveforening.  Foreslår det grønne skel laves bredere end tre meter. Det er ikke nok til at skabe privatliv og heller ikke nok til at skabe arkitektonisk forskel på kolonihaver og nybyggeriet. Foreslår et skel på minimum 10 meter.	Svar: <b>Delvis imødekommet</b> Kommunen ejer arealet syd for delområde B, hvor der er en eksisterende bræmme på ca. 6 meter mellem skellet og de nærmeste haver. Kommunen forventer at dette areal beplantes, så det vil fremstå som en grøn buffer mellem boliger og kolonihaver. Det er ikke en høj beplantning, og den er ikke 10 meter bred. Men dog bredere end tre meter. Beplantning her vil medvirke til både visuelt og fysisk at skabe en afstand mellem boligerne og de nærmeste haver, og dermed også gøre indsigten i disse haver mindre.
Nye stiforbindelser til kolonihaveområdet.  Stien mellem haveselskaberne	4, 5, 8, 22, 23, 25, 26, 27, 32, 34, 36	Det ønskes ikke at åbne området op med nye indgange til haveforeningen. Har en have der ligger fredeligt på en blind vej, hvor der nu kommer en sti direkte forbi. Det vil forstyrre privatlivet af folk på aftenur.  Foreslår der ikke gives adgang fra aflastningsboliger og almene boliger til kolonihaveforeningen. Kunne sikres ved at det nævnte stålgritterhegn om institutionen også omfattede de almene boliger.  Fire adgange er to for meget. Det er i dag et område med begrænset adgang – det skulle gerne fortsætte. Kunne opfordre til at låse adgangene, så man skal have nøgle for at komme ind.	Svar: <b>Delvis imødekommet</b> Den foreslåede stiadgang fra delområde B til Vesterkæret tages ud af planen, så der ikke bliver en adgangsmulighed her. Den viste adgang fra den rekreative sti mellem haveselskaberne langs områdets østlige afgrænsning fastholdes. Der vil således kun være mulighed for at komme til kolonihaveområdet ad denne sti og de eksisterende adgange, der er i området. Ikke direkte fra boliger eller institution.  I forhold til den rekreative sti mellem haveselskaberne er det en planlagt stiforbindelse, der skal skabe sammenhæng mellem Annebergvej og Annebergstien. Den vil åbne op mod de haver, der har bagside hertil. Det er planen, at der på begge sider af stien plantes hække, så der når de er groet til bliver grønt ind mod haverne. Der vil – hvis haveejerne er interesserede – blive

		<p>Frygter en ny adgangsvej til haveforeningen vil gøre det nemmere for indbrudstyve og andre uønskede gæster, som vi i forvejen døjer med uden for sæsonen.</p> <p>Protesterer mod den planlagte sti mellem haveforeningerne. Har ikke kunnet få en hæk til at gro, så der var ordentlig lukket af mod stien. Der vil derfor være åbent hus, og dermed en invitation til tyve mv. til at trænge ind fra en mørk sti.</p>	<p>mulighed for at få en låge i hækken, så man har adgang den vej.</p>
Belysning	4, 5, 6, 8, 9, 11, 22, 24, 25, 26, 34, 36	<p>Den belysning, der kommer på veje, parkeringspladser og boliger betyder de stjerneklare aftener forsvinder</p> <p>Bekymrede for lysforurening</p> <p>Gadebelysning vil lyse direkte ind over kolonihaveområdet</p> <p>Skal der være belysning bør det etableres i lav højde og væk fra kolonihaveforeningen</p>	<p>Svar: <b>Delvis imødekommet</b></p> <p>Af sikkerhedsmæssige årsager skal der etableres belysning på gader og pladser, når der etableres boliger og institution. Formålet er at belyse de relevante arealer i tilstrækkelig grad. Det vil sige interne veje og opholdsarealer, adgangsveje og parkeringsarealer. De to sidstnævnte er primært beliggende på arealerne tættest på Annebergvej. Der vil således ikke etableres belysning ud mod kolonihaverne, da det ikke vil tjene noget formål. Men det kan ikke undgås at man kan se belysningen fra kolonihaverne.</p>
Værditab	4, 6, 25, 28	<p>Værdien af kolonihaven vil falde, uden at vi kompenseres af Aalborg Kommune</p> <p>Hvem skal dække det værditab, der rammer de haver, der er placeret tættest på byggeriet</p>	<p>Svar: <b>Taget til efterretning</b></p> <p>Det kan ikke udelukkes, at den ændrede anvendelse af lokalplanområdet medfører ændringer i værdien af de enkelte kolonihaver. Men det er svært at vurdere, hvad det reelt betyder. Generelt kan man sige, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering. Der gives således ikke kompensation for et eventuelt værditab.</p>
Bekymret for dispensation	5	<p>Bekymret for om der kan dispenseres fra den planlagte højde og benyttelsesområde, så der pludselig er andre helt andre problemstillinger.</p>	<p>Svar: <b>Taget til efterretning</b></p> <p>De rammer og anvendelser, der fastsættes og vedtages i en lokalplan er dem der gælder. En grundejer kan altid søge om dispensation, så man skal ikke sige, at det ikke kan lade sig gøre. Men netop anvendelsen og byggehøjden er noget at det, som kan betyde øgede påvirkninger ved naboerne, hvorfor de typisk fastholdes. Ved en eventuel dispensation vil naboerne altid blive hørt, før der bliver taget stilling til den.</p>
Byg boliger/institution et	6, 18, 24, 25,	<p>Respekt for ønsket om flere lejeboliger, men byg dem i de</p>	<p>Svar: <b>Ikke imødekommet</b></p>

<p>andet sted</p>	<p>26, 32, 35, 37</p>	<p>områder, hvor der allerede er etagebyggerier og plads til parkering.</p> <p>Byg boligerne på græsplænen ved rensningsanlægget.</p> <p>Hvorfor skal en institution med aflastningspladser ind i centrum. Den burde placeres nær det nye hospital eller et andet sted.</p> <p>Hvis rideskolen på Annebergvej blev flyttet kunne der etableres et projekt her. Der kunne også etableres en dagligvarebutik, som har været flere erhvervsfolks ønske. Det vil udvikle Aalborg Vestby/Mølholm og undgå etagebyggeri midt i rekreatiomsområdet.</p> <p>Flyt boligerne til andre byggegrunde, hvor et højt boligbyggeri passer bedre ind.</p> <p>Placer byggeriet et sted, hvor det ikke generer nuværende beboere, f.eks. et naturområde, hvor der er gode grønne udsigter og stille for fremtidige beboere.</p> <p>Hvorfor lægge arealet i byzone. Det er jo netop et område til at opleve og nyde – fri for etagebyggeri og helårsbeboelse. Fastholde hele nærområdets karakter som grønt område – fasthold det i landzone.</p>	<p>Udgangspunktet for planlægningen har været et ønske om at inddrage hele arealet til byformål, så der på sigt kommer en sammenhæng i området, og at det ikke længere fremstår som en forladt grund med tomme og faldefærdige bygninger.</p> <p>Der har således ikke været alternative placeringer i spil.</p>
<p>Forslag om anden anvendelse</p>	<p>6, 8, 9, 11, 13, 15, 18, 19, 22, 23, 24, 28, 32</p>	<p>Udlæg grundene til ekstra kolonihaver – der er kæmpe efterspørgsel</p> <p>Brug arealet til ekstra p-pladser til kolonihaveområdet</p> <p>Brug området til lavere bebyggelse eller til rekreative formål for hele Vestbyens og Mølholms beboere.</p> <p>Få hundrede meter fra området har kommunen brugt 73 millioner på at skabe et rekreativt område Vester Fjordpark. Virker underligt at man bruger millioner på et</p>	<p>Svar: <b>Ikke imødekommet</b></p> <p>En stor del af arealet har ligget stort set ubenyttet hen i mange år, mens den resterende del har været anvendt til erhverv. Denne hidtidige anvendelse har ikke været optimal i forhold til omgivelserne, hvorfor arealet er kommet i spil til henholdsvis institution og boliger.</p> <p>Udgangspunktet for planlægningen har været et ønske om at inddrage hele arealet til byformål, så der på sigt kommer en sammenhæng i området, og at det ikke længere fremstår som en forladt grund med tomme og faldefærdige bygninger.</p>

		<p>rekreativt område, for så at sælge en grund i et allerede eksisterende rekreativt område i nærheden.</p> <p>Bevar delområde B til et eventuelt center for senhjerneskadede sammen med et rekreationscenter. Lav et arkitektonisk byggeri, der passer ind i naturen, roen og harmonien.</p>	<p>Det har således ikke været spil at benytte arealet til anden anvendelse som f.eks. udvidelse af kolonihaveområdet.</p>
Bæredygtighed – det sociale aspekt	10	<p>Placeringen afgørende, og det sociale aspekt tæller 33,3%. Hvordan kan i redegøre for det, i det her forslag? Overvejelser i forhold til bæredygtighed lokalt samt påvirkninger på mennesket omkring</p>	<p>Svar: <b>Taget til efterretning</b></p> <p>Som en del af arbejdet med en lokalplan forholder man sig til omgivelserne, de påvirkninger der er fra omgivelserne og de påvirkninger, der vil komme fra lokalplanområdet til omgivelserne. Disse aspekter indgår sammen med en lang række andre afvejn timer i udarbejdelsen af lokalplanen.</p>
Byg ikke almene boliger	17, 32	<p>Byg ikke almene boliger på grunden</p> <p>Kan ikke støtte almene boliger i område B, da det går imod grundtankerne om sundhed, natur og frihed.</p>	<p>Svar: <b>Ikke imødekommet</b></p> <p>En kommune kan ikke fastsætte ejerforhold i en lokalplan. Lokalplanen kan således ikke bestemme, om det f.eks. er eje- eller lejeboliger</p>
Mangler plantegning over delområde A	32	<p>Der mangler en plantegning i lokalplanen over delområde A, ligesom der er en for delområde B</p>	<p>Svar: <b>Ikke imødekommet</b></p> <p>På tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen var der ikke en plantegning, der kunne offentliggøres. Dette var også gældende for delområde C. Den plantegning, der er med for delområde B er en såkaldt illustrationsplan. Det er ansøger/bygherres bedste bud på hvordan arealet kan udnyttes. Men det kan i princippet være en anden løsning, der holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.</p>