

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger - Kommuneplantillæg 3.026 og Lokalplan 3-6-110 Bolig og erhverv, Hobrovej/Nibevej.

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Peder Hvolbæk, Pva. Ejerlauget Holger Drachmanns Vej 20A til 20O, 9200 Aalborg SV
2. Per Andersen, Dyrskuevej, 9200 Aalborg SV
3. Fritz Nielsen, Holger Drachmanns Vej 18, 9200 Aalborg SV
4. Tonny Gaardsvig-Kjær, Holger Drachmanns Vej 20C, 9200 Aalborg SV
5. Erik Røge Pedersen, Holger Drachmanns vej 19, 9200 Aalborg SV

Hovedtemaerne i henvendelserne omhandler vejadgang til den private fællesvej og bygningshøjder.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra ejerlauget Holger Drachmanns Vej, vedrørende privat fællesvej

Svar: **Taget til efterretning.**

Det er en forudsætning for lokalplanen, at der sikres vejret til Holger Drachmanns Vej via den private fællesvej. Tilvejebringelse af vejretten påhviler bygherren, der selv skal indgå en privatretlig aftale med ejerlauget om vejret til den private fællesvej.

Såfremt der ikke kan tilvejebringes en privatretlig aftale har Aalborg Kommune mulighed for at tildele de fornødne vejrettigheder til bygherre. Dette ses dog kun som en absolut nødløsning, såfremt der ikke kan indgås en privatretlig aftale på rimelige vilkår.

Som vilkår for den privatretlige aftale kan indarbejdes vilkår om den fremtidige vedligeholdelse af vejen og om, hvorledes vejen skal afleveres efter anlægsarbejdets afslutning m.m. I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt med en fælles besigtigelse af vejen mellem bygherren og ejerlauget for at dokumentere vejens nuværende stand. Dette er et privatretligt anliggende, som Aalborg Kommune ikke deltager i.

2. Indsigelse fra Per Andersen, vedrørende spørgsmål til forståelse af kortbilaget

Svar: **Taget til efterretning**

Der har været en opklarende korrespondance med Per Andersen vedrørende betydning for beboere på Dyrskuevej. Hverken kommuneplantillægget eller lokalplanen har konsekvenser for arealer i ådalen eller muligheden for at færdes langs Dyrskuevej og ud til Hobrovej.

3. Indsigelse fra Fritz Nielsen vedrørende:

- 3.1 Byggeriets størrelse (højde og omfang) passer hverken til området eller grundens størrelse.
- 3.2 For få parkeringspladser indeholdt i lokalplanen. Bekymring om, at det vil forværre forholdene på Holger Drachmanns vej med yderligere afledt kantstensparkerings.
- 3.3 Vedrørende vejadgang, det bør være til Hobrovej, hvor der er adresse.
- 3.4 Bekymring om trafik på tre sider af min grund.
- 3.5 Bekymring om indbliksgener og værditab af ejendom.

Svar: **Taget til efterretning**

Vedrørende 3.1 Byggeriets størrelse.

Området er disponeret således, at randbebyggelsen ud mod Hobrovej har funktion af støjskærm. Hermed opnås gode opholdskvaliteter i det indre gårdrum - noget kommunen ikke vurderer vil kunne løses tilfredsstillende med en mere åben struktur. Dertil kommer placeringen ved et infrastrukturelt knudepunkt, og nærhed til bydelscenter, der taler for en omdannelse og øget bebyggelsesgrad netop her. De nye boligtyper vurderes at medvirke til at understøtte et godt og varieret boligudbud i bydelen for flere aldersgrupper og tilbyder et alternativ til parcelhuset.

Lokalplanen muliggør:

- omdannelse af et prioriteret byudviklingsområde, også udpeget i byudviklingsplanen, hvor borgere og politikere har peget på vigtigheden i at omdanne området og fjerne den eksisterende nedslidte bygningsmasse ud mod Hobrovej.
- en ønsket fortætning af bydelen med nye boliger og nye boligtyper, der imødekommer en efterspørgsel på boliger som alternativ/afløser til parcelhuset.
- en fortætning i nærhed til eksisterende byfunktioner (lokalcenter Skalborg Bakke, City Syd, Agri Nord Idrætscenter, Kollektiv trafik mv.).
- en sammenbinding af bydelen med stiforbindelser fra Hobrovej til det bagvedliggende boligområde.
- en realisering af grønne indfaldsveje, med en tilbagerykning af facaden og bestemmelser vedrørende forarealer og beplantning.
- En markering af bakkefoden og mental adskillelse af Skalborg som grøn bydel og City Syd som aflastningsområde.

Bebyggelsen er i lokalplanen disponeret ud fra et princip om varierende højder, og det er således kun ét punkt der er tilladt at bygge 6 etager. Desuden er randbebyggelsen højder/etager fastlagt i kortbilaget, hvilket sikrer en nedtrapning i forhold til den eksisterende bebyggelse. Kommunen vurderer derfor, at der er skabt en fornuftig overgang mellem eksisterende og nye bebyggelser samtidigt med, at der ud mod de store infrastruktur anlæg etableres en bebyggelse der i skala modsvarer rummets skala.

Lokalplanen ses derfor som en naturlig forlængelse af Byudviklingsplanen og kommuneplanen for Skalborg.

Vedrørende 3. 2 parkering

Det krævede antal P-pladser, der skal etableres på egen grund, forventes at opfylde behovet. Det forventes derfor ikke, at forøget parkering på Holger Drachmanns Vej vil ske i væsentlig omfang.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et projektforslag, der primært ligger op til etablering af små boliger (under 50 m²), som i henhold til Aalborg Kommunes parkeringsnorm udløser 1 parkeringsplads pr. 8 boliger.

Lokalplanen fastlægger, hvor mange parkeringspladser der skal anlægges i forhold til boliger og erhverv, inden byggeriet kan tages i brug. Disse parkeringspladser skal anlægges indenfor de viste områder på terræn eller i konstruktion indenfor byggefeltet.

For at sikre kravet til opholdsareal på terræn er der dog lempet på parkeringsnormen i forhold til erhverv, således at det er rammen for midtbyen der er gældende (1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv frem for 1 parkeringsplads pr. 50 m²). Dette begrundes med en forventning om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser samt nærhed til øvrige byfunktioner.

3.3 Vedrørende vejadgang

Indkørsel til lokalplanområdet kan ske som højre ind via vejadgange til Hobrovej og Nibevej. Herudover er der mulighed for tilkørsel via vejadgang til den private fællesvej Holger Drachmanns Vej. Udkørsel fra området bliver alene tilladt via Holger Drachmanns Vej. På grund af placeringen tæt på det tæt trafikerede kryds Hobrovej – Nibevej er udkørsel via vejadgangene til Hobrovej og Nibevej ikke acceptabel af hensyn til trafiksikkerheden. Lastbiler får alene adgang via Holger Drachmanns Vej. Lastbiltrafikken vurderes at blive meget begrænset, og forventes primært at omfatte renovation og kørsel i forbindelse med flytninger og service.

Lokalplanen forventes at skabe en trafikmængde på 200 – 300 bilture på et døgn. Det må ventes, at de fleste tilkørende bilister vil benytte adgangene fra Hobrovej og Nibevej. Det kan derfor forventes, at den ekstra trafikmængde på Holger Drachmanns Vej vil være på ca. 150 biler pr. døgn. I den mest belastede eftermiddagstid kan der forventes 15 – 20 ekstra biler. Da en del af boligerne ventes at blive små boliger, kan trafikken blive mindre, da disse skaber mindre biltrafik end større familieboliger.

Vejadgangen til Holger Drachmann Vej bliver placeret min. 5 m fra skel mod nr. 18 og adskilles yderligere ved etablering af beplantning.

På den del af Holger Drachmanns Vej der er privat fællesvej, og hvor vejadgangen etableres, er kørebanebredden ca. 5,5 m. Denne vejbredde opfylder vejreglernes krav til dobbeltrettet trafik. Der bliver derfor ikke behov for ensrettet trafik på strækningen.

Vedrørende 3.4. trafik på tre sider af min grund

Vejstykket mellem Holger Drachmanns Vej 16 og 18, til og fra området, er kun for bløde trafikanter, og således ikke for kørende trafik (ud over til de to nævnte ejendomme, der fortsat kan anvende vejen som hidtil).

Vedrørende 3.5 Indbliksgener og værditab

Lokalplanen er disponeret således, at parkering og grønne opholdsarealer er placeret mellem randbebyggelsen og tilstødende ejendomme, hvormed de fungerer som afstandsbuffer, der sammen med beplantningsprincipper mod skel har til formål at mindske indbliksgener.

Omdannelsen forventes at løfte området som helhed og vurderes overordnet at være en god løsning på en ejendom, hvor der er mange hensyn at tage højde for.

4. Indsigelse fra Tonny Gaardsvig-Kjær

Tonny udtrykker stærk utilfredshed med afgivelse af vejret grundet omfanget af den øgede trafik.

Svar: **Taget til efterretning**

Se indsigelse 1.

5. Indsigelse fra Erik Røge Pedersen

Svar: **Taget til efterretning**

Projektet har ikke været undersøgt fra drone eller kran. Der er dog i projektforspørgslen udarbejdet skyggediagrammer der viser, at genevirkningen på de tilstødende ejendomme er begrænsede med den valgte bygningsdisponering. Risiko for genevirkning for naboejendomme har ligget til grund for beslutningen om lokalplanforslagets arealdisponering og beplantningsprincipper.

Lokalplanforslaget er en udmøntning af byudviklingsplanen for Skalborg og ligger ligeledes i tråd med kommuneplanens hovedstruktur og byudviklingsprincipper. Lokalplanen udgør én af flere planer for omdannelsesområder udpeget i byudviklingsplanen.

Vedrørende antallet af parkeringspladser.

Det krævede antal P-pladser der skal etableres på egen grund, forventes at opfylde behovet. Det forventes derfor ikke, at forøget parkering på Holger Drachmanns Vej vil ske i væsentligt omfang.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et projektforslag, der primært lægger op etablering af små boliger (under 50 m²), der i henhold til Aalborg Kommunes parkeringsnorm udløser 1 parkeringsplads pr. 8 boliger.

Lokalplanen fastlægger, hvor mange parkeringspladser der skal anlægges i forhold til boliger og erhverv, inden byggeriet kan tages i brug. Disse parkeringspladser skal anlægges indenfor de viste områder på terræn eller i konstruktion indenfor byggefeltet.

Lokalplanen er disponeret således, at parkering og grønne opholdsarealer er placeret mellem randbebyggelsen og tilstødende ejendomme, hvormed de fungerer som en yderligere buffer der sammen med beplantningsprincipper mod skel har til formål at mindske indbliksgener.

For at sikre krav til opholdsareal på terræn er der dog lempet på parkeringsnormen i forhold til erhverv således, at det er rammen for midtbyen der er gældende (1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv frem for 1 parkeringsplads pr. 50 m²). Dette begrundes med en forventning om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser samt nærhed til øvrige byfunktioner.

Se desuden svar vedrørende indsigelse 3 fra Fritz Nielsen