

Kommuneplantillæg 3.027 og Lokalplan 3-2-107 Aalborg Zoo, Hobrovej kvarteret

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

- 1 Thorkild Baisgaard, Bejsebakkevej 10
- 2 Mogens Næslund, Bejsebakkevej 20
- 3 Morten Holland, Bejsebakkevej 6
- 4 Ditte Hyché Sørensen og Simon Rotbøll Jacobsen, Mølleparkvej 57
- 5 Skipper Samrådet v/Inger Tvorup
- 6 Susanne Hald, Mølleparkevej 59

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

Henvendelserne har været sendt i partshøring ved Aalborg Zoo. Aalborg Zoo's bemærkninger indgår i svarene til indsigelserne.

Nuværende og fremtidig drift (indsig.: 1, 2, 3, 4, 6)

Generelt føler naboer sig generet af det voksende støjniveau, som er steget de senere år (fejmaskiner om morgenen, tog i haven med speaker, musik og underholdning i parken, ventilation, tung trafik til og fra Aalborg Zoo, generel gener ved forbipasserende). Zoo sigter mod et større antal gæster, dermed en øget belastning af området. Naboerne frygter, at støjpåvirkningen og øvrige gener vil øges med det øget antal gæster.

Indsiger (ad. 4) vurderer, at de nuværende gener vil blive væsentligt forøget med udvidelsen af indgangen til Aalborg Zoo. Da lokalplanen giver mulighed for at etablere en restaurant ved Aalborg Zoo's indgangsparti, frygter naboer, at en evt. natservering vil give øget gener (bla. støj- og lugtgener), hvis restaurationen placeres tæt op ad nabohaverne. I dag er det begrænset til den moderate åbningsfrekvens. Det foreslåes, at der opsættes rimelige tids- og støjgrænser for driften af restauranten. Det foreslås desuden, at den kommende bebyggelse placeres længere op mod Faunavej, hvor det ikke på samme måde vil genere nabobeboelsen.

Svar:

Den planlagte anvendelse i lokalplan 3-2-107 forventes ikke at medføre et større antal gæster til Aalborg Zoo. Lokalplanen forholder sig derfor ikke til, om Aalborg Zoo generelt sigter mod flere besøgende i haven. Dog giver lokalplanen mulighed for etablering af en restaurant i tilknytning til indgangsportalen, som også forventes åben i aftentimerne. Dette kan medføre forøget støjgener fra gæster og trafik til området.

Lokalplanen fastsætter (lokalplanens bestemmelser pkt. 10.1), at støjniveauet ikke må overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. vejledning om "Ekstern Støj fra virksomheder".

Aalborg Zoo henviser til, at de planlægger for begrænset åbningstider af restauranten og dermed ikke natservering. De besøgende til den nye restaurant vil komme på andre tidspunkter, end de, der besøger Aalborg Zoo i løbet af dagtimerne og dermed fordeles de besøgende til restauranten udover dagen. Der vil være et mindre antal besøgende til restauranten end til selve Aalborg Zoo.

Der kan etableres støjdæpende foranstaltninger inden for lokalplanområdet, hvis det viser sig nødvendigt for at nedbringe støjen fra lokalplanområdet.

En lokalplan kan ikke fastsætte krav om åbningstider og regulerer ikke den daglige drift. Restaurationsdriften mht. lugt og støj reguleres af Aalborg Kommunes Kommunal forskrift nr. 001, Restaurationsdrift i Aalborg Kommune.

Flere af indsigerne udtrykker et godt naboskab, trods gener, og oplever en konstruktiv dialog med Aalborg Zoo.

Trafik og Parkering (indsig.: 2, 4, 6)

Indsigerne bemærker, at Aalborg Zoo afstedkommer problemer med parkering for beboerne i området, og at parkering kan være umulig i dagtimerne. Det forventes, at parkeringsproblematikken samt den trafikale belastning øges.

Svar:

Lokalplanen i sig selv medfører ikke et øgede antal gæster og fastsætter derfor ingen bestemmelser om parkering. Gæster til restauranten i aftentimerne vil ikke konkurrere med gæster i Zoo's åbningstid. Hvis Aalborg Zoo generelt forventer at øge antal besøgende, skal parkeringsproblematikken løses på sigt. Varelevering sker via Faunavej.

Indblik og regulering af beplantningsbælte (indsig.: 1, 2, 3, 4)

Naboer er bekymret for indbliksgener. Der er et ønske om, at der bliver afskærmet mod direkte indblik i haverne, som vender op mod Aalborg Zoo. Der er samtidig et ønske om, at der ikke kommer skygge fra beplantningsbæltet ned i haverne og der fortsat er mulighed for aftensol, hvorfor det gerne ses at beplantningsbæltet vedligeholdes.

Svar:

Lokalplanen sætter krav om afskærmende beplantning, samt en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter mod nabobebyggelsen på Bejsebakkevej. Etageantal og bygningshøjden stiger inden for angivne byggefeltet op mod Faunavej. Der må ikke indrettes tagterrasser på ny eller eksisterende bebyggelse. Disse bestemmelser er fastsat for at mindske inblik- og skyggegener. Lokalplanen regulerer højden af beplantningsbæltet, således at en høj beplantning nærmest Aalborg Zoo afskærmer for indbliksgener og en lavere beplantning mod nabohaverne muliggør sol i haverne. Da lokalplanen regulerer højden af beplantningsbæltet, er der vedligeholdelsespligt af beplantningen.

Bevaring af Mølleparkvej 61 (indsig.: 3, 4, 5, 6)

Indsigerne ønsker ejendommen, Mølleparkvej 61, bevaret som bolig. Det er et bevaringsværdigt og smukt hus. Mølleparkvej 61 har desuden udgjort en "stødpude-effekt" mellem nabobebyggelse og Aalborg Zoo. Med inddragelsen af Mølleparkvej 61 vurderes det, at generne flyttes ned mod den største og tætteste forekomst af nabobebyggelser. Det naturlige flow af besøgende vil befinde sig omkring Mølleparkvej 59. Det foreslås derfor, at bebyggelsen placeres op mod Faunavej for at mindske generne mod naboerne.

Skipper Samrådet er betænkelig ved inddragelsen af flere villaer til institutionsformål, men accepterer den planen.

Svar: Det er Aalborg Zoo's hensigt at bygge til den nuværende administrationsbygninger, som ligger nordligst på lokalplanområdet. Der er derfor, med Aalborgs Zoos planer om udvidelse af indgangspartiet, behov for at inddrage Mølleparkvej 61. Tilbygningen kan virke som en buffer mellem nabobebyggelsen og Aalborg Zoo's aktiviteter ved indgangen. Det vurderes, at omdannelsen af indgangsområdet ikke flytter på de nuværende strømme af gæster i området, da det fortsat er hensigten, at selve indgangen til Aalborg Zoo ligger ud for Bjørne Springvandet med adgang fra forpladsen ved Mølleparkvej.

Hvis Aalborg Zoo vælger at opføre en hel ny bygning, inkl. administration, er det muligt iht. lokalplanen at placere bygningen længere mod Faunavej, men adgangen for gæster skal fortsat ske fra Mølleparkvej.

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om de enkelte funktioners placering i bygningen.

Udformning af udbygningen (indsig.: 4, 6)

Indsigerne vurderer, at udbygningen af indgangen til Aalborg Zoo vil skæmme adgangsvejen til Mølleparken, som et naturskønt område og påvirke offentlighedens benyttelse af parkområdet negativt. Området er karakteriseret ved et ældre, arkitektonisk villaområde og et indbydende skovområde. Indgangen vil ødelægge helheden i området. Det nuværende indgangsparti er indpasset skovområdet.

Svar: Lokalplanen indeholder bestemmelser om udformning, materialer, åbenhed i facaden mm., der skal sikre indpasning i området mellem villakvarter og parkområde.