

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger – Kommuneplantillæg 1.037 og lokalplan 1-2-115, Boliger m.m., Engvej, Østergade, Cementvej og Kortegårdsvej, Nørresundby Midtby

Vi har modtaget 10 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 8. februar og Byrådet den 26. februar 2018.

De indsendte indsigelser og bemærkninger er:

1. Ann Juulsgaard Sørensen, Østergade 73, 9400 Nørresundby
2. Marie N.K. Guldborg Nielsen, Østergade 82, 9400 Nørresundby
3. Else og Villi Tuure, Cementvej 2, 9400 Nørresundby
4. Frank Rasmussen, Østergade 76, 9400 Nørresundby
5. Pernille og Martin Lauersen, Østergade 86, 9400 Nørresundby
6. Lisbeth, Morten og Niels Erik Hosbond, Cementvej 1, 9400 Nørresundby
7. Ejeren af Søndre Kongevej 12, 9400 Nørresundby
8. Morten Lindsgaard, Cementvej 3, 9400 Nørresundby
9. Anette Valentin, Østergade 74B, 9400 Nørresundby
10. Randi Christensen, Cementvej 8, 9400 Nørresundby

Tema	Nr.	Indhold	Indstilling/svar
Byggeri i 3 etager langs Cementvej.	1, 3, 5, 6, 10	<p>1. På Cementvej og alle de andre veje bagved er det 1½ plans villaer og nu vil man have et bygning som grænser op til Cementvej, som er meget højere end husene i området.</p> <p>3. Vi vil gerne gøre indsigelse, mod at man bygger en blok på Cementvej, det er jo fuldstændig forrykt, at bygge sådan en kolos på en villavej med murer mestervillaer, der skal da bygges rækkehuse, som vil falde ind i det omkringliggende område, hvis der skal bygges en blok, må den kun være i 2 etager helt op til Østergade,</p> <p>5. Vi må klart give vores indsigelse mod dette planlagte byggeri. Det er hovedrystende, at man ikke kan se, at en 3etagers klods ikke passer ind i dette villakvarter. Et ældre arbejderkvarter med villager og haver.</p> <p>6. Det er fuldstændigt vanvittig, at der må bygges i 3 etager på Cementvej, hvilket vil ødelægge dette villakvarter.</p> <p>10. Jeg har fuld forståelse for at der skal/må ske en forskønnelse af området der er nævnt, - men jeg har INGEN forståelse for at man vil bygge i 3 etager og 2 etager ned ad Cementvej. Det er ALT for højt, ... - det er IKKE en naturlig del af området med 2-3 etager høje bygninger i baghaven og et parkeringsareal med plads til MANGE biler.</p>	<p>Svar. Imødekommet</p> <p>Byggemuligheden i byggefeltet langs Cementvej nedjusteres så der kan opføres en bebyggelse med en højde på max 8½ meter og max 2 etager i hele byggefeltet.</p> <p>Desuden sikres det i lokalplanen at der udelukkende kan opføres tæt-lav boliger i byggefeltet langs Cementvej.</p> <p>Nedjustering af bygningshøjde samt bestemmelse om der udelukkende kan opføres tæt-lav boliger i byggefeltet langs Cementvej vil have følgende betydning vedr. det samlede antal nye boliger og den fremtidige max tilladte bebyggelsesprocent i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ny max antal etagemeter: <u>ca. 4000</u> - Ny max tilladt bebyggelsesprocent: <u>ca. 100</u> - Nyt Overslag over muligt antal boliger indenfor lokalplanområdet: <u>ca. 50</u> (inklusive de eksisterende boliger i ejendommen Østergade 69)
Bygningsstruktur langs Østergade og Engvej	4, 8	<p>4. Jeg bor på Østergade overfor den nuværende 2 etagers bygning og nyder nu lyset og' fjordkig på begge sider af denne bygning, ad Engvej og ad</p>	<p>Svar. Taget til efterretning</p> <p>Det er korrekt at det vægtes i kommuneplanen at kig til fjorden skal sikres. Samtidigt vægtes det at</p>

		<p>Kortegårdsvej – bliver dette gennemført, forsvinder det fuldstændigt.</p> <p>I " Tillæg 1.037 for et område ved Østergade i Nørresundby" under " Arkitektur -Byrum og Landskab" skrives der: Kig til fjorden skal sikres. << Gælder det ikke for nuværende borgere og beboere?</p> <p>8. Ved at bygge sådan en massiv boligblok, som der er lagt op til, så fjernes der en lang række fine gennemkig, ned gennem rækkerne af huse – ligesom områdets særpræg omdefinieres permanent.</p>	<p>karakteren af sluttet randbebyggelse skal bevares og styrkes, hvor det er muligt.</p> <p>For så vidt angår kig mod Fjorden og Aalborg fastholdes de ved hhv. Cementvej og Engvej, som ligger med ca. 35 meters mellemrum.</p>
Byfortætning	4, 8, 10	<p>4. Jeg kan også se lokalplanen nu ændres så der nu må bygges 108% imod før 30%/50% - er det rimeligt for beboerne i området eller skal vi bare "fryses" væk?</p> <p>8. Det virker desuden til at være enormt mange etagekvadratmeter ift. totalarealet. Er der tilsikret de nødvendige udenomsarealer, rekreative områder, plads til barnevogne, legeplads etc.</p> <p>10. Hvordan kan man tillade at der nu pludselig må bygges 108% procent imod de tidligere fastsat 30%/50%? - det er ikke bare en mindre ændring, - det er et voldsomt "indgreb" i vor lokalområde som jeg ikke ønsker.</p>	<p>Svar. Taget til efterretning</p> <p>Idet det bemærkes, at bebyggelsesprocenten nedjusteres som følge af reduktion af maks. tilladte bebyggelse langs Cementvej.</p> <p>Generelt er det vægtet højt i planlægningen at styrke det urbane udtryk langs Østergade og Engvej, som hhv. en af de primære kvartersgader og indfaldsveje nær Midtbyen og en fremtidig hovedadgangsvej til Stigsborg Havnefront.</p> <p>I lokalplanen er det vægtet højt, at der skal sikres arealer til udendørs rekreativt opholdsareal – både private arealer i forbindelse med de enkelte boliger og et fællesareal i gårdrummet.</p>
Hele bebyggelsen i maks. 2 etager og gerne lavere	2, 4, 7, 8, 9, 10	<p>2. En kompakt karrélignende boligbebyggelse i 2 til 3 etager i det aktuelle område vil efter min mening ikke harmonere med denne bydel, der hovedsageligt er bebygget med forholdsvis lave huse (villaer) med haver og luft imellem husene.</p> <p>4. At ødelægge det idylliske frirum der er i dette</p>	<p>Svar. Ikke imødekommet</p> <p>Bygningskalaen i lokalplanområdet og i den omkringlæggende bebyggelse varierer fra 1½ til 3 etager.</p> <p>Der henvises til svar vedr. "Byggeri i 3 etager langs Cementvej", "Bygningsstruktur langs Østergade og</p>

		<p>område, som ellers består af små 1 og 1 ½ plans huse, med hyggelige haver, og så bygge denne 3 tagers kolos der skal lukke hele området til.</p> <p>7. Byggeriet bliver højt og burde efter ejerens (af Sdr. Kongevej 12) mening holdes i maks. 2 etager.</p> <p>8. På de overordnede rammer så har jeg svært ved at se, hvorfor der skal bygges i den højde og mængde, når der "lige om lidt" kommer rigtigt mange nye høje boliger på Stigsborg, hvor de ikke generer nogen. Jeg vil derfor plædere for, at der ikke bygges så højt og at byggeriet kommer til at tillade "kig" ned igennem rækkerne af huse.</p> <p>9. Vil foreslå, at der max. gives tilladelse til byggeri i 2 etager. Ikke kun mod Engvej/ Sønder Kongevej, men hele byggeriet.</p> <p>10. Som det er nu slutter etagebyggeri delvist ved krydset Engvej/Østergade og alle huse derfra videre ud ad Østergade er alm. huse. Hvorfor så afslutte med en bygning på 3 etager i stedet for at bygge lavere og få en naturlig overgang til husene omkring?</p>	<p><i>Engvej" og "Byfortætning".</i></p>
Parkering og trafik på Cementvej.	1, 3, 5, 6, 8, 10	<p>1. Med hensyn til parkering er der i dag mange der bruger enden af Cementvej op mod Østergade som parkering. (...) Da vi bor i enden af Cementvej op mod Østergade kan vi i perioder have svært ved at komme ud, fordi folk tror den ende er en parkeringsplads. Jeg frygter, at beboerne eller beboerens gæster får samme ide og parkere i enden af Cementvej. (...) Derfor vil jeg mene, man skal lave parkering forbudt for enden af Cementvej</p>	<p>Svar. Delvist imødekommet</p> <p>For så vidt angår parkeringssituationen på Cementvej har Aalborg Kommune sammen med Nordjyllands Politi, Trafiksektionen besigtiget stedet den 27. september 2017.</p> <p>Det blev her vurderet, at parkering på vendepladsen og vejen kan ske på tilfredsstillende vis, og skulle der opstå problemer med parkering, så vil disse i første</p>

	<p>op mod Østergade for at afhjælpe dette problem, og samtidig lave det ens med de efterfølgende veje.</p> <p>3. Endvidere kan vi se, at der er 2 gennemgange fra bebyggelsen til Cementvej, der kunne man jo godt lukke den ene, og så bibeholde den op mod Østergade, for at gøre det lidt sværere for bebyggelsens beboere, at parkere på Cementvej, vi har jo allerede problemet nu, hvor Østergades beboere og gæster fylder vores vendeplads og gade med køretøjer, og det vil jo kun blive meget værre, så der må laves parkeringsforbud på vores vendeplads.</p> <p>5. Hvad med trafikken? Der er i dag meget trafik i området allerede og ofte problematisk med parkering. Har de involverede parter taget højde for dette?</p> <p>6. Da vi som nærmeste naboer til det store byggeri, er vi kede af, at der planlægges en nedgang fra Cementvej, lige klods op af vores matrikel. Den vil vi gerne have sløjftet, da der er en nedgang oppe ved Østergade. (...) Hvad med alle de biler som må kunne påregnes, der vil komme til at parkere på Cementvej, og spærre for vejens beboer. Vi frygter, at der ligesom når der er kvindeløb, hvor vejen bliver fyldt med udefra kommende biler.</p> <p>8. (...) Cementvej er i forvejen udfordret på parkering. Derfor vil øget pres på området ikke være godt for hverken det nye område eller det eksisterende.</p> <p>10. Desuden vil alle nuværende beboere på</p>	<p>omgang kunne håndteres af parkeringskontrollen.</p> <p>Det blev derfor besluttet, at der ikke ændres på forholdene.</p> <p>For så vidt angår passage mellem Cementvej og lokalplanområdet angivet på bilag 2 mellem byggefeltet og ejendommen Cementvej 2 som er nabo til lokalplanområdet. Passagen fjernes som særskilt markering på lokalplanens Kortbilag 2 - Arealanvendelse, men ikke som en mulighed i lokalplanen.</p>
--	--	---

		Kortegårdsvej og øverste del af Cementvej blive generet af langt mere trafik når "indgangen" til parkeringsarealet og lejlighederne bliver den vej ind.	
Parkering i lokalplanområdet, trafik til og fra lokalplanområdet samt støjgener i forbindelse hermed.	4, 6, 7, 8, 9, 10	<p>4. Endvidere er der givet dispensation på dette byggeri, så der kun kræves 1 parkeringsplads per bolig imod normen på 1½?</p> <p>6. Da vores grund også går op til Kortegaardsvej, ser vi et kæmpe miljø problem af forurening og støj, bliver det ikke nemt og sidde ude i haven og nyde friheden. Når vi får gæster, hvor skal de så holde?</p> <p>7. Kortegårdsvej vil i fremtiden blive trafikalt overbelastet. Den omdannes fra en blind vej med vendeplads for enden til en langt mere trafikeret vej uden vendeplads, som skal forsyne mange nye boliger. Vejen er for smal til den fremtidige trafikbelastning.</p> <p>8. 56 boliger af nævnte karakter medfører et beboertal på 80-120. Der lægges kun op til parkeringspladser i ratio 1:1. Dette er sikkert udemærket og helt fint i hverdagen. Men normalnormeringen på 1:1,5 tager højde for weekends, fester, helligdage osv – det virker ikke sandsynligt, at det er nok i spidsbelastningsperioder (...) Trafikken har jeg ligeledes meget svært ved at se afviklet af Kortegårdsvej. Min argumentation om færre boliger (som følge af lavere og ikke-sammenbyggede bygninger, vil jeg derfor sætte yderligere fokus på i relation til antallet af parkeringpladser samt trafikken på Kortegårdsvej mfl.</p>	<p>Svar. Taget til efterretning Vedr. parkering: Vurderingen der lægger til grund for fastlæggelse af parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. bolig i lokalplanområdet er beskrevet i lokalplanens redegørelse.</p> <p>Vedr. trafik: En realisering af planen vurderes at medføre en årsdøgnstrafik svarende til 100-120 biler, hvilket svarer til ca. 12 biler i spidstimen. Denne trafikmængde vurderes at kunne håndteres tilfredsstillende på Kortegårdsvej og det omgivende vejnet. For så vidt angår vendeplads. Så skal det sikres i lokalplanen.</p> <p>Vedr. Støj og forurening: Støjpåvirkningen fra trafik vurderes samlet set at falde for de ejendomme der ligger mellem Cementvej og Kortegårdsvej som følge af en realisering af lokalplanen ved at der etableres en støjafskærmende bebyggelse mod hhv. Engvej og Østergade der i dag har en årsdøgnstrafik på hhv. 5000 og 15.000 biler.</p>

		<p>9. At der også dispenseres i forbindelse med parkeringspladser, hvor man i forslaget kan læses, at man tillader kun 1 plads pr. bolig, hvor kravet faktisk er 1½ plads pr. bolig. Dette kan påføre resten af området parkerings problemer.</p> <p>10. Desuden vil alle nuværende beboere på Kortegårdsvej og øverste del af Cementvej blive generet af langt mere trafik når "indgangen" til parkeringsarealet og lejlighederne bliver den vej ind.</p>	
Bustoppestedet på Østergade	1, 8	<p>1. Vores hus har busstoppested liggende udenfor mod Østergade. I dag dør vi med folk sviner og vi synes faktisk ikke, det er vores pligt at rydde op efter buspassagererne. Dette kan jeg frygte bliver meget værre end det er i dag.</p> <p>8. Dertil kommer øget pres på stier, gangarealer, støj og ophold omkring busstoppesteder etc, som efter min overbevisning ikke vil være tilstrækkelige.</p>	<p>Svar. Taget til efterretning Aalborg Kommune arbejder for at fremme brugen af den kollektive trafik. Samtidigt opfordres brugerne af den kollektive trafik selvfølgelig til at vise hensyn og gøre brug af skraldespande opstillet ved stationer og stoppesteder.</p>
Trafikstøj	4, 9	<p>4. Østergade er som bekendt også en vej der er kraftigt belastet med meget støj. Det er der også i rapporten taget hensyn og stillet krav til, overfor de kommende beboere, i den kommende ejendom. MEN der er ikke taget hensyn til det overfor de nuværende beboere og naboer i området! Når man bygger så høj, og så bred en bygning. Så har' støjen ikke andre muligheder end at blive kastet i modsat retning, dvs. over på de omkringliggende huse. Har man tænkt på det? Og lavet beregninger og modeller på</p>	<p>Svar. Taget til efterretning Støjpåvirkningen fra nyt byggeri – fx i form af refleksion, vurderes ikke at påvirke væsentligt uden for lokalplanområdet, hvorfor det ikke er medtaget i den støjredegørelse der ligger til grund for de konklusioner der drages i miljørapporten og i lokalplanen.</p> <p>I dette konkrete tilfælde vurderes det, at refleksionen fra det nye byggeri vil påvirke med 1 - 1,5 dB(A) hvilket vurderes ikke at være mærkbart for de omkringboende.</p>

		<p>dette?</p> <p>9. For beboerne i det nye byggeri er det helt uhørt, at man planlægger med , at overstige støj grænsen, så man ikke umiddelbart kan have åbne vinduer i sin bolig. Trafik støj kan også få indflydelse for de nærmest alle genbo villaerne, når støjen bremses af så bastant et byggeri . Undres over, at man gang på gang dispenserer fra disse støj grænser, for der vel et formål med, at de er fastsat, som de er.</p>	<p>I lokalplanen er der stillet krav til overholdelse af trafikstøj indendørs for lukkede vinduer, indendørs for delvis åbne vinduer og på udendørs opholdsarealer, for at beskytte de beboere, der kommer til at bo i det nye byggeri, så de ikke bliver påvirket af trafikstøj.</p>
Indbliksgener	1, 7, 8	<p>1. Min indsigelse går på bebyggelsen over mod Cementvej, hvor man vil give godkendelse til at bygge i 3 etager. Det svarer til en højde på cirka 12 meter. Vores hus ligger på hjørnet af Østergade og Cementvej. Hvis bygningen bliver den højde, vil folk kunne stå og kigge ind i vores gårdhave eller se med, når vi sidder på vores tag terrasse. Dette gælder ikke kun os, men også vores nabo på Cementvej.</p> <p>7. Indbliksgener vil blive voldsomme til (Søndre Kongevej) nr. 12</p> <p>8. Ligeledes vil et stort antal af den nye bygnings beboere kunne kigge lige ned i min have (Cementvej 3) – hvilket naturligvis vil være til stor gene.</p>	<p>Svar: Delvist imødekommet</p> <p>Potentielle indbliksgener for naboer og genboer langs Cementvej vil mindskes ved der max kan opføres bebyggelse i 2 etager langs Cementvej.</p> <p>For så vidt angår ejendommene Søndre Kongevej 12 (indsigelse 7) og Cementvej 3 (indsigelse 8) er den korteste afstand fra nærmeste byggefelt i lokalplanen til skel ved ovennævnte ejendomme hhv. ca., 20m (Cementvej 3) og ca. 15m. (Søndre Kongevej 12). Begge steder er der tale om afstanden til et byggefelt, hvor der kan opføres maks. 2 etager.</p>
Skyggegener	4, 6, 8, 9	<p>4. Bliver det hele' 3 etager i fremtiden ud til Østergade , kan jeg da også se at morgensolen forsvinder fremover,</p> <p>6. Eftermiddags og aftensolen kan vi godt vinke farvel til, med et 3 etagers byggeri. Vi kan vinke farvel til eftermiddags og aftensolen (på grund af</p>	<p>Svar: Taget til efterretning</p> <p>I det det bemærkes at den maksimalt tilladte bygningshøjde nedjusteres fra 12meter 8,5 meter langs Cementvej, hvilket vil have en indflydelse på de potentielle skyggegener.</p>

		<p>bebyggelsen langs Cementvej)</p> <p>8. Min matrikel vil miste store dele af aftensolen (og eftermiddagssolen i efterår/vinter/forår) i så fald bygningen bliver som beskrevet. Dette vil medføre mindre udnyttelse af udearealer samt væsentlig forringelse af brugsværdien af grundarealet.</p> <p>9. Med så højt et byggeri vil der også blive problemer med skyggevirksomheder på modsat side af Østergade forår, efterår og vinter.</p>	
Værditab	8	<p>Først og fremmest så indgiver jeg denne indsigelse generelt og på vegne af området og mine naboer. Dernæst også af personlige årsager, da min matrikel indiskutabelt bliver forringet af byggeriet.</p> <p>(...)</p> <p>Jeg vil som svar på dette gerne bede om en redegørelse for, hvorledes Aalborg Kommune og/eller bygherre vil kompensere for det tab, jeg påføres ift. tab på værdien af min bolig ved evt. salg.</p>	<p>Svar: Taget til efterretning</p> <p>Det kan ikke udelukkes, at den ændrede anvendelse af lokalplanområdet medfører ændringer i værdien af de enkelte nabomatrikler. Men det er svært at vurdere, hvad det reelt betyder.</p> <p>Generelt kan man sige, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering. Der gives således ikke kompensation for et eventuelt værditab.</p>
Redegørelse for uhindret adgang til egen matrikel (Cementvej 3).	8	<p>Ligeledes vil jeg gerne have en garanti for jeg kan tilgå alle tilkørselsarealer på min grund 24 timer i døgnet året rundt - dermed også hvorledes jeg kan agere - skulle dette ikke være tilfældet.</p>	<p>Svar: Taget til efterretning.</p> <p>For så vidt angår uhindret adgang til ejendommen Cementvej 3 og øvrige ejendomme med vejadgang fra Cementvej og Kortegårdsvej, vurderes lokalplanen ikke at medføre begrænsninger for vejadgangen. Der henvises til svar vedr. <i>"Parkering og trafik på Cementvej."</i> og <i>"Parkering i lokalplanområdet, trafik til og fra lokalplanområdet samt støjgener i forbindelse hermed."</i></p>
Almene boliger	1	<p>Jeg er nødt til at sige, at med det byggeri der skal i gang i Nørresundby ved Stigborg Brygge, på den</p>	<p>Svar: Taget til efterretning</p> <p>En kommune kan ikke fastsætte ejerforhold i en</p>

		gamle kemira grund samt på Gl. Kongevej, kan jeg have mine tvivl om, alle de almene boliger kan lejes ud. Hvis det ikke kan, kan jeg godt frygte det klientel, som kommer til at bo ved dette byggeri. Et stille og rolig villakvarter er det i dag. Bliver det så ved med det?	lokalplan. Lokalplanen kan således ikke bestemme, om det f.eks. er ejer- eller lejeboliger.
Bevar Mur	7	Ejeren (af Sdr Kongevej 12) har følgende ønsker: At bevare den høje mur mellem lokalplanområdet og ejerens ejendom. Den vil medvirke til færre indbliksgener.	Svar. Taget til efterretning En lokalplan regulerer ikke forhold udenfor lokalplanområdet.
Nedrivning af Østergade 69	2	Jeg går ud fra, at Østergade 69 i forbindelse med planen skal rives ned.	Svar. Taget til efterretning Det er ikke en forudsætning for realisering af lokalplanen at etageboligejendommen Østergade 69 rives ned.