



Punkt 16.

Godkendelse af Opsamling på fordebat. Nyt lokalcenter for Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

2015-013212

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender opsamlingen på fordebatten, og at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, lokalplan for dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgaard og miljørapport (MV) på baggrund af et tilpasset projekt for et nyt lokalcenter for Hadsundvej ved Doravej og Golfparken.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Oversigtskort



Afgrænsning af lokalcenter

Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 21. september 2016, punkt 4, igangsætning af fordebat for Nyt lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken. Der er pågået en længere dialog vedr. ansøgningen om en dagligvarebutik på Hadsundvej 128. Derfor fremsendes først nu bemærkningerne fra fordebatten til politisk behandling.

I overensstemmelse med Byrådets overordnede strategi for detailhandel, ønskes det at udvide et bymæssigt knudepunkt med butikker, service, café, kontorhverv og boliger langs Hadsundvej umiddelbart syd for Humlebakken. Udvidelsen muliggøres ved at udlægge et nyt lokalcenter, som strækker sig langs Hadsundvej fra Tagensvej til Gormsvej. Lokalcenteret skal sikre lokal forsyning af dagligvarer og attraktive uformelle mødesteder for borgerne i denne del af Vejgaard.

I området, som skal udlægges til et lokalcenter, findes i dag en dagligvarebutik, en Radio/TV butik, en blomsterbutik, en bodega, en tankstation samt en række håndværks- og servicevirksomheder.



Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128. Boligområderne syd for Humlebakken er i dag underforsynet med dagligvarer, så derfor har ansøger indgået en aftale med Himmerland Boligforening om at overtage Hadsundvej 128, der ejes af boligforeningen, for at placere en ny dagligvarebutik på ejendommen. Ejendommen indeholder i dag et garageanlæg, som skal nedlægges.

Ansøgningen kan understøtte intentionen om at danne et bymæssigt knudepunkt med mulighed for byliv og flere butikker. Men dagligvarebutikken kan ikke etableres med den gældende planlægning i området, og derfor ændres planlægningen nu.

Etager, højder mv. inden for lokalcenteret forventes at blive det samme som de omkringliggende bebyggelser, dog med mulighed for at bygge i op til 3 etager, hvor det kan passe ind i konteksten.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg for et lokalcenter, hvor de indkommende bemærkninger i fordebatten tages med i overvejelserne i kommuneplantillægget og i udarbejdelsen af et lokalplanforslag for en dagligvarebutik på Hadsundvej 128.

Fordebatten blev afholdt i perioden 28. september – 12. oktober 2016. Kommunen har modtaget 8 skriftlige henvendelser:

1. Lilian Poulsen, Golfparken 149, 9000 Aalborg
2. Bettina Kaastrup Poulsen, Hirsevej 1, 9000 Aalborg
3. Aalborg Gas, Gasværksvej 28, 9100 Aalborg
4. Joan Hovgaard Pedersen, Gormsvej 4, 9000 Aalborg
5. Iben Horsøe, Charlottehøj 2, 9000 Aalborg
6. Lis Abildhauge, Haraldsvej 14, 9000 Aalborg
7. Jørn Nielsen, Haraldsvej 29, 9000 Aalborg
8. Rubin Fodgaard, Gormsvej 6, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

Trafik (indsigelse: 1, 2, 4, 6, 7 og 8)

Indsigelserne handler generelt om, at trafikken på Hadsundvej i dag er massiv og at nye butikker vil generere mere trafik i området. Her udtrykkes bekymring for, at udkørslen fra sideveje til Hadsundvej vil blive vanskeligere med etablering af butikker. Ligeledes nævnes, at eksisterende udformning af fodgængerfeltet på Hadsundvej, mellem Gormsvej og Eriksvej, bør gentænkes.

Svar:

Der vil ske en mindre forøgelse af trafikken på Hadsundvej med etablering af en dagligvarebutik ved Golfparken og en udvidelse af butikken ved Doravej. Her er tale om en stigning med ca. 1.800 bilture pr. døgn i forhold til trafikken på Hadsundvej i dag, henholdsvis ca. 900 indkørende og ca. 900 udkørende biler til butikkerne. Bilturene vil, i de fleste tilfælde, være trafik, som allerede eksisterer på de tilstødende veje og folk vil således anvende butikkerne på deres vej fra A til B, eksempelvis til og fra arbejde. Ligeledes er placeringen af butikkerne medvirkende til, at flere folk i nærområdet vil benytte cyklen eller vælge at gå til deres indkøb frem for at starte bilen.

Med en etablering af butikker langs Hadsundvej vil ventetiden for trafikken øges en smule. Det gælder for trafik fra Hadsundvej, der svinger til venstre og ind på en sidevej. Dog ikke i sådan en grad, at det medfører større kødannelse. Ud fra en beregning vil ventetiden give en forsinkelse på 3-7 sekunder til svingende biltrafik til et butiksområde. Der er i beregningen taget højde for en stigning i cykeltrafikken med etableringen af supercykelstien, der skal forbinde Aalborg centrum med Nyt Aalborg Universitetshospital.

Ved dagligvarebutikken på Hadsundvej 128 etableres der ikke en overkørsel fra butikken til Gormsvej. Butikken vejbetjenes udelukkende fra Hadsundvej, hvor der etableres en venstresvingbane ind til butikken, og derfor vil trafikken ikke have en væsentlig indvirkning på Gormsvej.

Aalborg Kommune er ved at gennemgå de større signalanlæg i Aalborg. I den forbindelse vil man se på, om det er muligt at optimere krydset ved Hadsundvej/Humlebakken for derved at øge fremkommeligheden.



Parkering (indsigelse: 1 og 2)

Indsigelserne omhandler, at der i forbindelse med etableringen af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128 vil forsvinde parkeringsmuligheder, da Himmerland Boligforenings garageanlæg skal nedlægges. Området ejes af boligforeningen og benyttes i dag af beboerne i Golfparken. Ligeledes spørges der til, om planerne for området er godkendt af beboerne i Golfparken.

Svar:

Himmerland Boligforening sælger området med garageanlægget til den nye dagligvarebutik. Derfor skal boligforeningen etablere nye p-pladser på egen matrikel for at tilgodese behovet for parkering ved boligforeningens afdeling, Golfparken. Boligforeningen har påvist, at p-pladserne kan etableres inden for afdelingens område.

Afdelingen og dermed beboerne skal godkende boligforeningens salg af grunden, inden salget og planerne kan gennemføres.

Lokalcenter (indsigelse: 2, 6, 7 og 8)

Indsigelserne går på, at området allerede er forsynet med et udbud af dagligvarer i området samt uformelle mødesteder, som Den gamle Golfpark og Vejgård Bibliotek. Der bør i stedet sættes på at styrke Vejgaard Bymidte. Ligeledes stilles her spørgsmål om etablering af enkeltmandserhverv i området.

Svar:

Af befolkningsprognosen for Aalborg Kommune fremgår det, at der i den østlige del af Aalborg, som omfatter Vejgaard, forventes at der bliver ca. 3.600 flere borgere i perioden 2018-2029. Befolkningsudviklingen svarer til, at der de næste 12 år vil være behov for ca. 2.500 m² mere dagligvareareal i den østlige del af Aalborg end i dag. Med en betydelig udvikling i og omkring den sydlige del af Vejgaard vil der være behov for en udvidelse af dagligvareudbuddet her.

Ud fra en detailhandelsanalyse, som er udarbejdet for området vurderes det, at en kommende dagligvarebutik vil give gennemsnitlig omsætningsreduktion for eksisterende butikker i Vejgaard med ca. 5 %. Med den begrænsede effekt for dagligvarebutikkerne er det ikke sandsynligt, at udvalgsvarebutikkerne vil opleve en mærkbar forandring i kundeflowet og omsætningen som følge af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128.

Med etableringen af et lokalcenter er der mulighed for at etablere enkeltmandserhverv inden for planområdet. Der vil altid ske en sagsbehandling af det konkrete projekt.

Når der i fordebatten for lokalcenteret omtales uformelle mødesteder, menes der ikke indendørs mødesteder, men udendørs mødesteder i byrummet. Det kan f.eks. være i forbindelse med indgangen til butikker, at der etableres plads til at trække sig lidt væk fra Hadsundvej med mulighed for at stoppe op, betragte butiksvinduer, hilse på naboen mm. Dette vil understøtte bydelens liv omkring butikkerne.

Bygningshøjde og etager (indsigelse: 2, 4, 5 og 8)

Indsigelserne vedrører muligheden for opførelse af bygninger i op til 3 etager inden for afgrænsningen af lokalcenteret. Indsigelserne vedrører især bekymring for 3 etager på ejendommen Hadsundvej 128, hvor der skal planlægges for en ny dagligvarebutik.

Svar:

Der vil langs Hadsundvej blive mulighed for at bygge i op til 3 etager enkelte steder, hvis terrænet, nabobebyggelserne og forholdene i øvrigt taler for det. Det skal ske efter en konkret vurdering, og det vil ikke være muligt at bygge i 3 etager alle steder. I lokalplanen for dagligvarebutikken på Hadsundvej 128 vil der ikke blive givet mulighed for at bygge i 3 etager. Her forventes et byggeri i 1 etage.

Støj, varelevering, affald og lugt (indsigelse: 4, 5 og 8)

Indsigelser vedrører gener, som etableringen af en dagligvarebutik kan medføre. Der er bekymring om støj fra trafik til dagligvarebutikken, støj fra indkøbsvogne og varelevering mm. Ligeledes er der bekymring vedr. lugt fra affald.

Svar:



Der stilles krav i en lokalplan eller byggesag vedrørende støj fra trafik, ventilation og varelevering mm. Butikker skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i dag- og nattetimerne, hvilket betyder, at der ofte ikke kan ske varelevering i nattetimerne, da grænseværdierne for nattetimerne ikke kan overholdes. Der skal muligvis etableres støjafskærmende foranstaltninger mod nærmeste naboer med henblik på at reducere støjen fra vareleveringen og trafikken til eksempelvis en dagligvarebutik.

Affald håndteres i henhold til affaldsbekendtgørelsen og Aalborg Renovations regulativ for erhvervsaffald. Affald må ikke give anledning til gener, hverken lugt eller på anden vis. Lugtgenerne vurderes at være minimale, idet der stilles krav til containere og tømning via affaldsbekendtgørelsen.

Værdiforringelse af bolig (indsigelse: 4)

Indsigelse vedrører bekymring om værdiforringelse af boliger i lokalcenterområdet ved etablering af en dagligvarebutik på Hadsundvej.

Svar:

Udvikling af dagligvareforsyningen er ikke sket i takt med boligudviklingen i området.

Nærhed til byens centrum, kort afstand til daginstitutioner og til dagligvarebutikker har stor betydning for attraktiviteten af et boligområde. Med en ny dagligvarebutik på den sydlige del af Hadsundvej får beboerne i det sydlige Vejgård kortere afstand til et større dagligvareudbud, hvormed områdets attraktivitet vil forhøjes.

Forsyning (indsigelse: 3)

Bemærkninger fra Aalborg Gas vedrører, at der skal være mulighed for at forsyne området med bygas.

Svar:

Taget til efterretning.



Bilag:

Fordebat - Nyt lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

Bemærkninger i samlet PDF