



Punkt 11.

Godkendelse af lokalplan 7-1-109 Detailhandel, Klarupvej, Klarup (2. forelæggelse)

2017-004039

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 7-1-109 endeligt uden ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Beslutning:

Anbefales, idet vejadgangen flyttes hen over for Postvej.

Udvalget er opmærksom på, at sikker skolevej undersøges nærmere i forbindelse med den øgede trafikbelastning.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 3.800 m². Der kan etableres en dagligvarebutik og/eller udvalgswarebutikker i området, der vejforsynes fra Klarupvej.

Tidsplan

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på mødet den 22. juni 2017 (punkt 10).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 8. februar 2018 (punkt 12).

Magistratens møde den 12. februar 2018 (punkt 13).

Byrådets møde den 26. februar 2018 (punkt 9).

Forslag har været offentliggjort i perioden 2. marts til 3. april 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 7-1-109](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en dagligvarebutik og/eller udvalgsvarebutikker inden for lokalplanområdet. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra Rema1000, der ønsker at etablere en dagligvarebutik på arealet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik og/eller udvalgsvarebutikker på Klarupvej 67-71. Det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2000 m², hvilket er bestemt af lokalplanområdets størrelse.

Den ansøgte butik placeres i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Byggeriet indrettes med butiksindgang og ankomstarealer orienteret mod byens handelsområde på Klarupvej mod nordvest.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Klarupvej. Vejadgangen er placeret tæt på kurven på Romdrupvej-Klarupvej. For at der kan tilvejebringes de nødvendige oversigtsforhold ved udkørslen fra butikken nedsættes den tilladte hastighed på den nærliggende strækning fra 40 til 30 km/t.



Parkering etableres langs butiksfacaden mod nord og vest og langs lokalplanområdets afgrænsning langs Klarupvej mod vest, syd og nord. Placeringen af parkeringspladserne sikrer, at ledige pladser er synlige fra vejen.

Der etableres en trappe fra butikkens nordlige gavl op til Delfistien mod øst. Trappen og sti i forlængelse heraf skaber sammenhæng mellem butiksområdet og boligbebyggelsen, skole og hal mod øst.

Lokalplanområdet ligger ved den primære ankomst til Klarup, både fra Aalborg og Romdrup. Ankomsten skal være imødekomende og have kvalitet. Derfor ønskes det at fastholde et venligt og frodigt grønt udtryk langs Klarupvej. Dette sikres ved etablering af en rabat langs Klarupvej, hvor der etableres hæk- eller buskbepantning. I hækken skal der plantes høje enkeltstående træer jævnt fordelt på strækningen langs Klarupvej. Ved ankomsten til byen vil butikken kunne ses fint imellem hæk og træer.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af følgende:

- Fjernelse af eksisterende bump udfor den nye vejadgang til lokalplanområdet og retablering af belægning.
- Etablering af et nyt bump vest for T-krydset Romdrupvej/Klarupvej.
- Ændring af skiltning langs Klarupvej.
- Etablering af sti fra trappe til Delfistien.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Dagrofa ApS, Kærup Industrivej 12, 4100 Ringsted
2. Kenneth H Sørensen, Klarupvej 65, 9270 Klarup
3. Martin Leismann, Romdrupvej 2, 92710 Klarup

Henvendelserne er resumeret i rækkefølge og hvert emne, der rejses i indsigelserne, er besvaret samlet neden for.

1. Indsigelse fra Dagrofa vedrørende placeringen i byen og hastighed:

Dagrofa anfører, at den valgte placering er i modstrid med byudviklingsplanen, hvorefter bymidten skal styrkes ved placering af fremtidige byfunktioner i bymidten. Den valgte placering spreder bymidten.

Dagrofa mener endvidere, at hastighedsnedsættelsen vil nedsætte fremkommeligheden i byen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

2. Indsigelse fra Kenneth H Sørensen vedrørende støj.

Kenneth H. Sørensen er bekymret for støj fra biler, smækkende bildøre, larm fra kundevogne, lastbiler og køleanlæg. Han mener desuden, at støjberegningerne er lavet på baggrund af et for lavt antal parkeringer i timen.

Han frygter endvidere støj fra skatere og andre unge, der vil anvende området uden for åbningstid til at skate, drikke øl mv.

Han mener, at lokalplanen bør gå om, så borgerne kan få svar på ovenstående uafklarede spørgsmål.



Svar: **Ikke imødekommet.**

3. Indsigelse fra Martin Leismann vedrørende placeringen i byen, støj og hastighed.

Martin Leismann er ked af, at bymidten nu kommer helt ud til ham. Han mener, at butikken bør placeres i centrum af byen, og spørger til om der ikke blev fastlagt en placering for en ny dagligvarebutik i forbindelse med byudviklingsplanen.

Han er bekymret for støj fra lastbiler med vareindlevering, kundernes biler, kundevognenes raslen og køleanlægget og for lys. Han stiller spørgsmål ved, om støjgrænserne reelt kan overholdes.

Martin Leismann mener endvidere, at oversigtsforholdene er dårlige. Han anfører, at der ofte bliver kørt for stærkt. De nye bump bør bygges til 30 km/t ellers vil denne nye fartgrænse ikke blive overholdt. Der bør som minimum opføres fodgængerovergang med gule blink.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Svar på de emner, der er rejst i indsigelserne

Placering i byen

Butikken placeres inden for bymidteafgrænsningen langs Klarupvej, således som denne er vedtaget i Byudviklingsplanen for Klarup. Byudviklingsplanen sikrer, at byens handelsfunktioner koncentrerer omkring strækningen langs Klarupvej inden for den udpegede bymidte og ikke kun inden for en del af denne. Bymidteafgrænsningen er udvidet i byudviklingsplanen, da der grundet byens størrelse, den overordnede infrastruktur og nærheden til Aalborg og de store udviklingsprojekter i Aalborg Øst forventes et øget behov for yderligere offentlige og private serviceudbud i byen. Det vurderes på den baggrund, at placeringen vil medvirke til at styrke bylivet i byen.

Støj

Der er ikke planer om at opsætte støjafskærmning i forbindelse med opførelse af en butik på det aktuelle sted, idet der ikke forventes at blive tale om støj fra butikken - herunder støjbidrag fra trafik, vareleverancer og kundeparkeringer - der overstiger de vejledende støjgrænser for de nærmeste boliger.

Støjrapporten ses nu under Øvrige Sagsbilag på lokalplanportalen.

I forhold til støjende skatere og andre unge har kommunen ikke, gennem lokalplanlægning, mulighed for at styre, hvor unge mennesker samles.

Hastighed

Som det står beskrevet i lokalplanens bestemmelser, skal der sikres overensstemmelse mellem oversigten ved udkørslen fra butikken og den tilladte hastighed. Den maksimalt tilladte hastighed skal derfor skiltes ned til 30 km/t. Det er imidlertid nødvendigt at udforme bumpene på Klarupvej/Romdrupvej til en lidt højere designhastighed end den skilte af hensyn til busdriften. Bus- og lastbilchauffører er af komforthensyn nemlig nødt til at køre over et bump med en hastighed, der er ca. 10-15 km/t lavere end den skilte hastighed og den hastighed, som personbiler normalt kan passere et bump med, uden at chaufføren mærker væsentligt ubehag herved.

Det er planen, at der skal etableres en signalreguleret fodgængerovergang på Romdrupvej i løbet af 2018. Sammenspillet af en lavere skiltet hastighed, etablering af et ekstra fartdæmpende bump samt den nye signalregulerede overgang vest for vejkurven forventes alle at kunne bidrage til et fremtidigt hastighedsniveau, der svarer til den ønskede hastighed på den aktuelle strækning. Når ændringerne er gennemført, vil det være muligt at følge op på, om den faktiske hastighed svarer til den ønskede ved at udføre en hastighedsmåling på stedet.

Nedsættelsen af hastigheden fra 40km/t til 30 km/t vurderes ikke at have indflydelse på fremkommeligheden i byen.



Bilag:

Forslag til Lokalplan

LP 7-1-109 - Samlet PDF af indsigelser

Udbygningsaftale