



Punkt 7.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.028 og Lokalplan 3-1-104 Boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby (2. forelæggelse)

2017-054248

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 3.028 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-1-104 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Der er sket en trykfejl i lokalplanudkastet i forhold til parkeringsnormen. Det har gennem lokalplanprocessen være hensigten, at der skulle udføres en reduceret parkeringsnorm på 1,2 p-pladser pr. bolig og ikke 1,25 p-pladser, som angivet i lokalplanudkastet. Den korrekte angivelse var belyst i 1. forlæggelse af planerne i sagsbeskrivelsen.

Det vurderes, at der ikke er tale om en væsentlig ændring, og det er derfor vurderet, at planerne ikke sendes fornyet høring i henhold til planloven.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under Trafik ændres parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 8.2 ændres parkeringsnormen fra 1,25 p-plads pr. bolig til 1,2 p-plads pr. bolig.
- I pkt. 7.7 ændres højden for faste hegns maksimale højde fra 1,8 meter til 2,0 meter. Det sker for at imødekomme indsigelser mod indbliksgener fra de nærmeste naboer.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 3 ændres tegningen, således der fremgår 34 p-pladser mod 33 p-pladser.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Formål, baggrund og fakta

Formålet med planerne er at etablere almene boliger på Ny Kærvej 16. Planerne er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af det tidligere plejehjem, Kærby Hvilehjem, til almene boliger for Vivabolog. Kærby Hvilehjem har været anvendt som plejehjem indtil 2015, og der ønskes nu at etablere ca. 28 almene boliger fordelt på 3 etager. Eksisterende bygning rives ned og en ny bygning opføres på samme byggefelt.

Fakta:

- Opførelse af en etagebebyggelse i 3 etager uden kælder.
- Etablering af ca. 28 lejligheder
- En bebyggelsesprocent på 80 mod nuværende 50.
- En reducere af bygningens maksimale højde til 11,0 meter mod 12,5 meter jf. kommuneplanrammen 3.1.B1 Kærby.
- En reducere af parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig mod 1,5 parkeringsplads pr. bolig, jf. kommuneplanens bilag F Parkeringsnormer.
- En reducere af fælles udendørs opholdsareal til 10 % mod 25 %, jf. kommuneplanens retningslinje 6.1.2 Kvantitative retningslinjer for nyudlæg.

Tidsplan

1. forelæggelse:

- By- og Landskabsudvalget 8. februar 2018 (punkt 7).
- Magistraten 12. februar 2018 (punkt 8).
- Byrådet 26. februar 2018 (punkt 4).

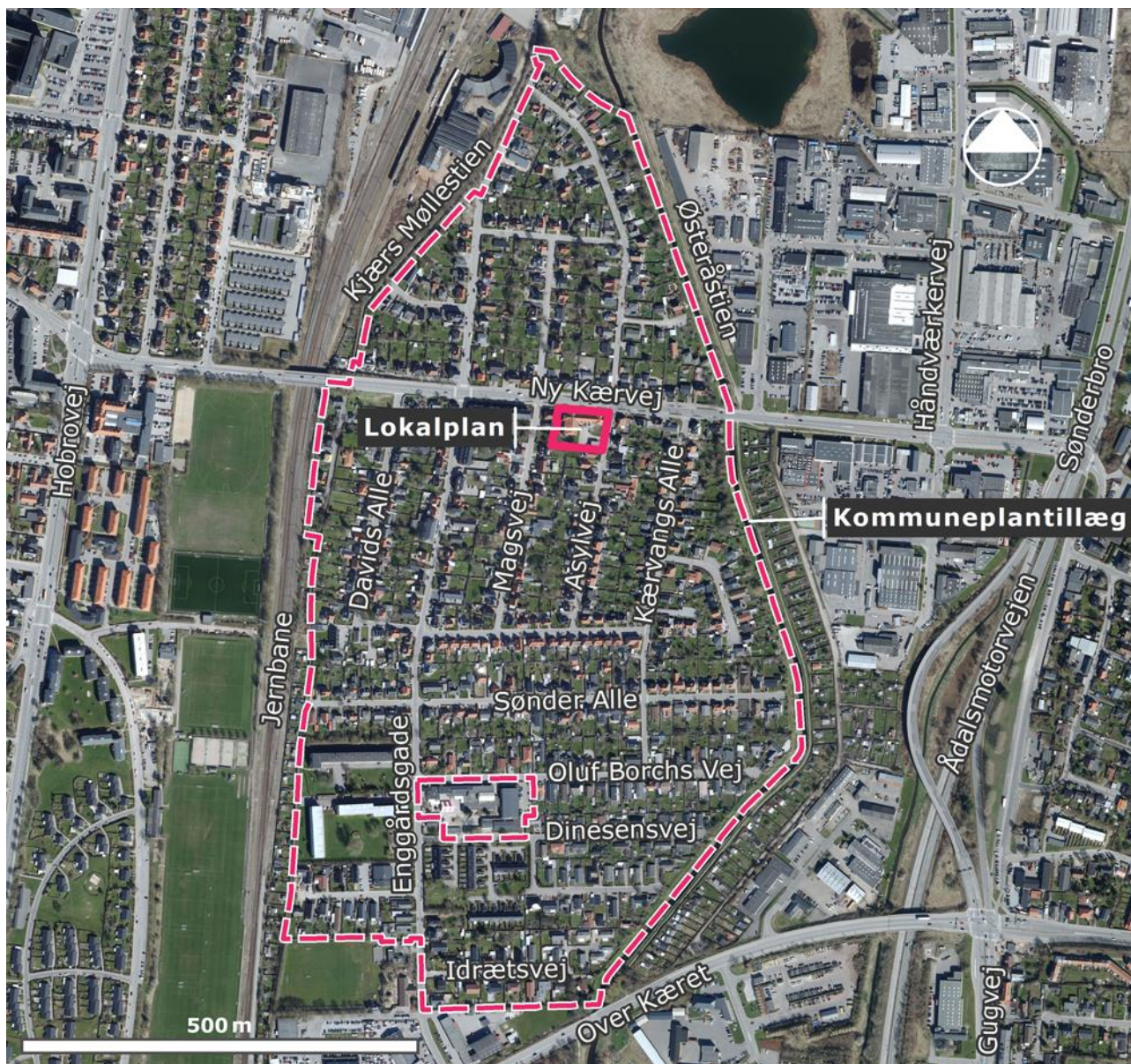
Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. marts til og med 30. marts 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-1-104](#)

[Kommuneplantillæg 3.028](#)

Oversigtskort



Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanen muliggør i dag en bebyggelsesprocent på 50 for etageboliger, men med den eksisterende bygning på ejendommen er der en bebyggelsesprocent på ca. 80. Med kommuneplantillægget 3.028 ændres bebyggelsesprocenten i kommuneplanramme 3.1.B1 Kærby derfor til 80, da omfanget af den nye bygning svarer cirka til den eksisterende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen stiller en række vilkår til bebyggelsens omfang, der skal sikre, at den nye bebyggelses skala er indpasset omgivelserne. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse med ca. 28 lejligheder i 3 etager. Den maksimale højde sættes til 11,0 meter, og bygningen skal placeres på den eksisterende bygnings byggefelt. En del af den eksisterende bygning er bevaringsværdig, men for at muliggøre realiseringen af den nye bygning rives den ned. Bygningsdelen som er bevaringsværdig er af middelkarakter med en værdi på 4.

Lokalplanen skal sikre, at opførelsen af den nye bygning sker med afsæt i Kærby's karakteristiske byggestil, kaldet "Kærbyhusene". Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om bebyggelsens arkitektur og hvilke materialer bebyggelsen skal opføres i. Lokalplanen fastsætter desuden, at der skal være fælles udendørs



opholdsarealer med en grøn karakter i nær tilknytning til boligerne, samt at beplantning mod Ny Kærvej og træet hestekastanjen, i gårdrummet, skal bevares. Dermed bevares områdets grønne karakter.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Asylvej.

Der sker en reducere i antal af parkeringspladser i forhold kommuneplanens norm, som foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig. Normen i lokalplanen ændres til 1,2 p-plads pr. bolig. Det vurderes, at lokalplanområdet ligger bynært og der er gode stiforbindelser til Midtbyen, bl.a. via Østeråstien og langs jernbanen. Ligeledes indrettes der gode forhold for cykelbrugere med gode parkeringsforhold og f.eks. cykelplejestation og vaskeplads. Derfor reduceres i parkeringsnormen i denne lokalplan.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark Teknik, Vejlevej 5, 7000 Fredericia
2. Miljø- og Fødevareministeriet, Haraldsgade 53, 2100 København Ø
3. Niels Christensen, Davids Alle, 9000 Aalborg
4. Hans Jensen, Asylvej 6, 9000 Aalborg
5. Mads Skalborg Simonsen, Asylvej 2, 9000 Aalborg (som nabo og på vegne af beboere i Kærby, som tæller 15 ejendomme og 30 beboere. 5 beboerne i denne indsigelse supplerer med egne indsigelser)
6. Birgitte Breum Rosenbeck, Asylvej 10, 9000 Aalborg
7. Lars Holst Christensen, Asylvej 3A, 9000 Aalborg (del af indsigelse nr. 5)
8. Mia Quynh Le, Asylvej 3A, 9000 Aalborg (del af indsigelse nr. 5)
9. Kærby Grundejerforening v/André Paasch, 9000 Aalborg
10. Jan Lundtoft, Ny Kærvej 18, 9000 Aalborg
11. Martin og Luise Agersgaard Fredsted, Magsvej 1, 9000 Aalborg
12. Kærby Grundejerforening v/André Paasch, 9000 Aalborg (supplerende indsigelse fra nr. 9)
13. Cecilie Seneca Møller og Mads Skalborg Simonsen, Asylvej 2, 9000 Aalborg
14. Skipper Samrådet v/Inger Tvorup, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

Henvendelserne har været sendt i partshøring ved Vivabolig. Vivaboligs bemærkninger indgår i svarene til indsigelserne.

Jernbanedrift (inds.: 1)

Generelle bemærkninger fra Banedanmark om at fremtidig bebyggelse ikke skal forhindre eller hindre virksomheden i sine aktiviteter. Byggeriet skal indrettes sådan at det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen. Udgangspunktet er, at diverse planer mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.

Svar: Taget til efterretning

Der vil blive taget hensyn til Banedanmarks aktiviteter i den videre byggesagsbehandling.

Vurdering af bilag IV-arter (inds.: 2)

Miljø- og Fødevareministerieriet gør opmærksom på at der mangler en vurdering af om planen kan beskadige eller ødelægge yngel- eller rasteområdet for bilag IV-arter i kommuneplantillægget.

Svar: Taget til efterretning

Vurderingen i forhold til bilag IV arter er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af planerne. Den fremgår således af miljøscreeningen og lokalplanens redegørelse. Men ikke i kommuneplantillæggets redegørelse. Fremadrettet gøres vurderingen til en fast del af kommuneplantillæggenes redegørelse.



Bebyggelsesprocent (inds.: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 og 14)

Flere af indsigelserne er uforstående over for en bebyggelsesprocent på 80 og henviser til kommuneplanen, som angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for etageboliger i Kærby. Hertil går en del indsigelser på, at der mangler argumentation for at øge bebyggelsesprocenten.

Endvidere er kommentarerne at der opføres for mange boliger på arealet og kommuneplanen tilsidesættes til fordel for økonomisk gevinst, i stedet for at bevare bystrukturen i Kærby. Kærby Grundejerforening ser gerne at der kommer nye familieboliger til bydelen, men opfordrer til at kommuneplanens nuværende bebyggelsesprocent videreføres uændret, således kommuneplanens vægtning af bevarelse af "Kærbyhusene" kan realiseres.

Kærby Grundejerforening bemærker, at der må at være givet en dispensation for udvidelsen af Kærby Hvilehjem, og at denne vil bortfalde når eksisterende bygning nedrives.

I indsigelsen fra Asylvej 2 er der en frygt for at danne præcedens, hvor ældre erhvervsbygninger og offentlige institutioner i byområder omdannes til boliger med samme bebyggelsesprocent. Ved sådanne omdannelser vil der være en større belastning på trafik, parkering, larm, friarealer mv.

Svar: Ikke imødekommet

En bebyggelsesprocent på 80 svarer omtrentlig til den eksisterende bebyggelses etageareal. I dag er dele af kælderens talt med i bebyggelsesprocenten. Ved at udnytte hele kælderens areal og eksisterende garage og skur i lander en udnyttelse af arealet på ca. 80 %. Dvs. at lokalplanen for en bebyggelsesprocent på 80 %, hvor der ikke må etableres kælder.

Ved at placere en ny bygning på eksisterende byggefelt og med en tilsvarende bebyggelsesprocent, vurderer Aalborg Kommune ikke at der sker en væsentlig ændring i forhold til en tidligere funktion. Lokalplanen ses ikke at danne præcedens for øvrige områder.

Vedrørende dispensationen for udvidelse af bebyggelsesprocenten, så bortfalder nuværende tilladelse. Det vil sige, at det er lokalplanen og kommuneplantillægget som er gældende og herved gør det muligt at udbygge lokalplanarealet op mod 80 %.

Arkitektur, bevaringsværdig bygning mm. (inds.: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 og 13)

Der er indsigelser mod bygningens arkitektur, bl.a. at bygningens udformning ikke er i tråd med områdets karakteristiske "Kærbyhuse" med højde, tagudformning og det generelle udtryk. Med en ekstra etage skiller bygningen sig ud og vil fylde mere i bybilledet i form af et større volumen. Hertil findes der ikke fladt tag i området, og med det nutidige udtryk skiller sig ud fra eksisterende bygningsmasse. Der foreslås at opføre en 2-etagers bygning med saddeltag.

Hertil er der bemærkninger på at man ikke bør fjerne den gamle bygning og erstatte den med et betonbyggeri. Kommunen bør respektere at bygningen er bevaringsværdig og dermed ikke nedrives.

Endvidere en indsigelse på at nedrivningstilladelsen burde have været behandlet inden lokalplanforslaget blev sendt i høring, da indtrykket er, at der allerede er taget en beslutning om at give tilladelsen.

Svar: Ikke imødekommet

Der er tale om at tilpasse bygningen i området med et nutidigt udtryk, som skal afspejle den tid den nye bebyggelse opføres i. Lokalplanen indeholder bestemmelser om materialer, detaljering i facaden med referencer til omgivelserne mm., der skal sikre indpasning i Kærby. Her refereres til etagebebyggelse på Ny Kærvej 8, hvor referencerne ses i murværksdetaljerne omkring døre og vinduerne, forskydninger i facaden og ved brug af et supplerende materiale i bygningens øverste etage.

For facaden er der lavet bestemmelser for at imødekomme områdets karakter, f.eks. skal den øverste etage udføres i et andet materiale og trækkes tilbage fra facaden, som er med til at opdele den lange facade og bygningen får et lettere arkitektonisk udtryk. Her kan refereres til etagebebyggelsen på Ny Kærvej 8.



Den kommende bygning med det flade tag vil være lavere end Kærby Hvilehjem. Sammenlignes nuværende bygning, med kælder, og fremtidige forhold, med 3 etager, har de samme antal etager. Forskelle er bygningshøjden, hvor den fremtidige bygning vil være lavere end eksisterende.

Ang. bevaringsværdig bygning er det kun en del af eksisterende bygning der er registreret som bevaringsværdigt. Der er konstateret fugt i kælderen, og derfor er det ikke forsvarligt at etablere boliger i den eksisterende bygning eller at anvende dets fundament. Derfor nedrives bygningen og en ny genopstår med referencer til eksisterende byggeri, bl.a. i materialevalg og detaljering i udførelsen.

Med lokalplanen er det indikeret at der gives en godkendelse til at nedrive eksisterende bygning. Nedrivningstilladelsen følger byggesagsbehandlingsprocessen og var sent i høring samme tid med planerne. Der er i øvrigt ikke modtaget indsigelser til nedrivningstilladelsen.

Trafik og parkeringsnorm (inds.: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 14)

Der er kommet en del indsigelser mod at reducere parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig mod kommuneplanens bestemmelse på 1,5 p-plads pr. bolig. Der er en generel frygt for parkering langs Asylvej der i værste tilfælde kan forhindre udrykningskøretøjer i at passere. Der henstilles at Aalborg Kommune overholder gældende parkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. bolig.

Hertil er der en bekymring for at Asylvej vil blive en gennemkørselvej med det stigende antal beboere på Ny Kærvej 16. En af indsigelserne kommenterer på, at Asylvej under plejehjemmets virke var udfordret med mange parkerede biler langs vejen. Endvidere er der forslag om at lave Asylvej til en lukket vej med udkørsel til Ny Kærvej, eller vejbetjene lokalplanområdet fra Ny Kærvej.

Svar: Ikke imødekommet

I lokalplanen er parkeringsnormen angivet som 1,25 p-pladser pr. bolig. Dette er en fejl. Drøftelserne har gået på en parkeringsnorm på 1,2 p-pladser pr. bolig, som der ligeledes er illustreret i kortbilag 3. Dette vil blive rettet i lokalplanen ved den endelige vedtagelse.

Parkeringsnormen afviges, da det vurderes at lokalplanområdet ligger bynært og der er gode stiforbindelser til Midtbyen. Ligeledes er der nem adgang til offentlige transportmidler, og Aalborg Centrum er i cykelafstand fra lokalplanområdet. Hertil etableres gode forhold for cykelbrugere med bl.a. gode parkeringsforhold, vaskeplads og cykelplejestation. De kommende lejere af boligerne skønnes at være familier og pensionister for at sikre en bredere beboersammensætning. Herved er der forskellige parkeringsbehov og det skønnes at parkeringsnormen kan reduceres fra 1,5 til 1,2 p-plads pr. bolig.

Det vurderes, at der er tilstrækkelig med parkering på egen grund, og derfor bør der ikke forekomme yderligere parkering på Asylvej fra beboerne på lokalplanområdet. Hvis der parkeres langs Asylvej vil bilerne have en hastighedsnedsættende virkning for vejen.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre øget gennemkørsel af trafik uden mål på Asylvej. Eventuelle krav vedrørende adgang for udrykningskøretøjer antages at blive varetaget af Beredskabscenteret. Desuden er det ifølge færdselsloven ikke lovligt at parkere sådan, at man spærrer en vej for passage. Det er altså ikke lovligt at parkere på en sådan måde der kan hindre et udrykningskøretøj at komme forbi.

Lokalplanen vurderes at skabe yderligere ca. 50 bilture pr. døgn i forhold til anvendelsen som plejehjem. Med adgang til grunden fra Asylvej meget tæt på Ny Kærvej vurderes, at den største del af trafikken vil være orienteret her imod. Det vurderes derfor ikke, at trafikbelastningen af den resterende del af Asylvej vil blive væsentlig forøget.

En evt. lukning af Asylvej for indkørsel fra eller udkørsel til Ny Kærvej vurderes ikke at være hensigtsmæssig. En delvis lukning vil medføre omvejskørsel og dermed øget trafik på Asylvej og øvrige veje i området.

Opholdsarealer og bevaringsværdigt træ (inds.: 9, 11 og 13)



De generelle bemærkninger for opholdsarealer er at det er for lidt plads for beboerne med redueringen fra 25 % til 10 % af lokalplanarealet. Dette giver ikke tilstrækkelig mulighed for at lave de nødvendige opholdsarealer, herunder legearealer til børnene, som anses som en voldsom udnyttelse af grunden. Hertil mangler der argumentation for hvorfor arealet mindskes, mangler et grønt og åbent præg, og at der bør bibeholdes så meget grønt som muligt, også i forhold til miljø og støj.

Desuden er flere opmærksomme på det bevaringsværdige træ, hvor det bemærkes at træet skal plejes hvis det ikke skal erobres af efeuen.

Svar: Ikke imødekommet

En reduering af det fælles udendørs opholdsareal for lokalplanområdet sker som følge af en vurdering af at lokalplanområdet ligger bynært, hvor der er nem adgang til større rekreative områder som Østerådalen. Det vurderes at der sker en væsentlig forbedring af ejendommens eksisterende arealer.

Langs Ny Kærvej sikres den grønne bræmme som er med til at bidrage til en grøn karakter i området. Her er ikke tale om et egentligt opholdsområde, da arealet her er plaget af støj fra vejen, men en grøn karakter af vejen.

Der tilføres private opholdsarealer med altaner mod syd, øst og vest, da her ikke er mulighed at udnytte nordsiden pga. støjen fra Ny Kærvej. Aalborg Kommune vurderer, at der er tilstrækkeligt med afstand mellem naboerne og altanerne. Dertil er der en del grønne lommer, som er mulige at benytte til ophold.

Det vurderes at der, ved en besigtigelse, er liv i det bevaringsværdige træ og efeuen er ingen sundhedsrisiko for træet. Derfor bevares træet i dets nuværende form.

Indbliksgener, hegn og matrikelskel (inds.: 5, 11 og 13)

Der er indsigelser mod at etablere en ekstra etage der vil give indbliksgener. Ydermere bør altanerne holdes inden for byggefeltet og ikke ud over byggefeltet eller helt droppes mod syd for ikke at give direkte indblik i haver mod syd, øst og vest. Derfor er der et ønske om at bevare eksisterende beplantning og kastanjetræet, der hindrer indkig til de omkringliggende haver, som evt. kan kombineres med hegn eller lignende.

Asylvej 2 påpeger, at der for nyligt er etableret hegn, som ikke bør flyttes. Hegnet er en del af naboens fundament til en terrasse og facade til et skur. Hegnet er i dag 2,0 meter højt, hvilket ønskes bevares mod lokalplanforslagets 1,8 meter. Hvis hegnet fjernes vil naboen have bygherre til at betalte alle omkostninger på begge sider af hegnet.

Asylvej 2 har ligeledes en indsigelse mod matrikelskellet, som ikke er overens med faktiske forhold. Naboen kræver hævd over det areal som der har været rådet over i en lang periode.

Svar: Delvist imødekommet

Det vurderes, at der er tilstrækkelig med afstand fra lokalplanområdet til de omkringliggende ejendomme i forhold til indbliksgener.

Bygherre vil gerne imødekomme Asylvej 2 ønske om at ændre højde af det faste hegn til maksimal 2,0 meter mod lokalplanens 1,8 meter. Lokalplanen indeholder ikke handlepligt, dvs. at eksisterende forhold som hegn kan blive uændret. Ved fjernelse af hegnet skal lokalplanens bestemmelser efterleves.

Ved hævd over et areal skal der ske berigtigelse i en byggesagsbehandling.

Værdiforringelse af bolig og området (inds.: 11 og 13)

Naboen syd for lokalplanområdet er bekymret for en værdiforringelse af deres ejendom, især i forhold til støj, indblik til deres private have fra de nye boliger og trafik- og parkeringsbelastning. Endvidere vil en gennemførelse af lokalplanen være en reduering af herlighedsværdien.

Svar: Ikke imødekommet



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 der reelt betyder. Generelt kan man sige, at lokalplanlægning er erstatningsfrit regulering. Der gives således ikke kompensation for et eventuelt værditab.

Høringsperiode (inds.: 9 og 14)

Der er indsigelser mod den nedsatte høringsperiode på 4 uger, som faldt sammen med påsken.

Svar: Taget til efterretning

Det er vurderet, at der sker en mindre ændring af lokalplanområdets anvendelse og bebyggelsens omfang. Hertil er der få ændringer i kommuneplanen og lokalplanen er af mindre størrelse. Derfor har høringsperioden være kortet ned til 4 uger.

Aktindsigt i tidligere byggesagsbehandling af Kærby Hvilehjem (inds.: 12)

Kærby Grundejerforening har ønsket at få aktindsigt i tidligere byggesagsbehandling af Kærby Hvilehjem efter 1970.

Svar: Imødekommet

Kærby Grundejerforening har fået en henvisning til Aalborg Kommunes digitale byggesagsarkiv som findes på www.weblager.dk.



Bilag:

Kommuneplantillæg 3.028 - Almene boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby

Udkast til Lokalplan 3-1-104 Boliger, Ny Kærvej-Asylvej, Kærby

Indsigelser i samlet PDF