



Punkt 13.

Godkendelse af startredegørelse, Boliger, Østre Alle 91, Vejgård

2013-39813

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegørelsen og at der igangsættes en forbedret, idet projektet ikke kan realiseres inden for gældende kommuneplanramme 4.1.D3.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Link til digitale planer

[Startredegørelse for Boliger, Østre Alle 91, Veigård](#)

Sagsbeskrivelse

Bygherre ønsker med projektforslaget at opfylde visionen om bæredygtig byfortætning langs BRT-forbindelsen. Projektet vil skabe en fornyet urban ramme omkring Østre Alle og den sydlige del af Sohngårdsholmsvej samt tilføre en visuel markering af krydset Sohngårdsholmsvej/Østre Alle med et punkthus i 16 etager.

Oversigtskort



Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe de planmæssige rammer for etableringen af et boligprojekt på 20.300m² på ejendommen Østre Alle 91 - svarende til en bebyggelsesprocent på 120 og op til 300 boliger. Der etableres vejadgang til området fra Samsøgade og eventuelt fra Østre Alle.

Trafik

Der skal tilvejebringes en trafikal redegørelse, der belyser belastningen fra de nye projekter på Samsøgade på det omgivende vejnet, for at sikre, at fremkommeligheden på dette ikke påvirkes uacceptabelt, som følge



af de nye projekter. På baggrund af den trafikale redegørelse skal den kommende trafikafvikling til/fra projektejendommen samt den interne trafikstruktur fastlægges endeligt. Den trafikale redegørelse skal medtage trafikbelastning fra lokalplan 4-1-114 og boligprojektet for Samsøgade 52-54, der beskrives i Startredøgørelse for lokalplan 4-1-117, jf. dette mødes punkt 14.

Det nye projekt medfører en øget belastning på det omgivende vejnet, hvor særligt Samsøgade, der er del af cykelpendleren fra midtbyen og til Vejgård/Universitetet, og krydset Østre Alle/Samsøgade vil blive påvirket. Der var fokus på denne problemstilling i forbindelse med behandlingen af lokalplan 4-1-114 for nye boliger ved den gamle skøjtehal sydligst på Samsøgade.

Der skal på baggrund af den øgede trafik på Samsøgade etableres en 2,5 meter bred, ensrettet cykelsti i begge sider af gaden.

Parkering

I projektforslaget etableres 210 parkeringspladser til boligerne, hvoraf 165 etableres på terræn og 45 i konstruktion. Den store andel fladeparkering skal belyses i forhold til andelen af kvalitetsfyldte interne opholdsarealer.

Det foreslåede antal parkeringspladser svarer til en p-norm på $\frac{3}{4}$ plads/bolig. Jævnfør kommuneplanens bilag F, er gældende P-norm for ejendommen $1\frac{1}{2}$ plads/bolig.

Udkast til kommuneplantillæg H.033 BRT i Aalborg foreslår en reduceret parkeringsnorm på $\frac{3}{4}$ for fortætningsprojekter med høj stationsnærhed til BRT-forbindelsen. En forudsætning for fortætning er at der skabes anvendelige byrum og udendørs arealer af høj kvalitet, herunder med fokus på beplantning, opholdskvaliteter, forbindelser og anvendelser. Bilparkeringspladser skal som udgangspunkt etableres pladsbesparende, fx i kælder eller konstruktion.

Den endelige p-norm for projektet skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen.

Opholdsareal

I projektet er der udlagt opholdsareal svarende til 15% af det bebyggede areal. Jævnfør kommuneplanens retningslinie 6.1.2 skal der ved nye projekter, udlægges udendørs opholdsareal svarende til min. 30% af etagearealet.

I lokalplanlægningen skal det sikres, at kommuneplanens krav om tilstrækkeligt opholdsareal opfyldes i projektet. Der bør endvidere være fokus på at opnå en bedre kvalitet og sammenhæng i opholdsarealerne på fladen, og at disse etableres forud for parkering.

Trafikstøj

Området er delvist belastet af trafikstøj fra Østre Alle, der overskrider de vejledende støjgrænser for følsom anvendelse. I forbindelse med lokalplanprocessen skal det sikres, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ophold, inde såvel som ude, kan overholdes.

Bevaringsværdige træer

De tre sydligste store kastanjetræer foreslås fjernet til fordel for placering af bebyggelse og dennes strukturelle markering af hjørnet. Bygherre foreslår i stedet at lade det grønne areal mod Sohngårdsholmsvej reetablere som et grønt parkstrøg der kulminerer med de to store kastanjetræer, der er placeret ved krydset mellem Sohngårdsholmsvej og Østre alle.

Ønsket om fældning af de tre træer er i modstrid med lokalplan 11.018, hvor alle fem kastanjetræer er udpeget som bevaringsværdige. Træerne på hjørnet er af en karakter og størrelse, der giver krydset et markant grønt udtryk, som også søges videreudviklet i tracélokalplanen for BRT-forbindelsen. På den baggrund anbefales det at fastholde bevaringen af alle fem træer.

Langs den interne vej etableres parkering omkring vejen i mindre afgrænsede lommer. P-pladserne syd for vejen er flere steder i konflikt med den eksisterende skrænt og den eksisterende beplantning på denne. Flere træer på skrænten er udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 11-018.



Det anbefales at lade projektet respektere den eksisterende, udpegede bevaringsværdige beplantning, men foretage udtynding for at skabe forbedrede sollysforhold på opholdsarealer.

Øvrigt

Der skal indgås frivillig udbygningsaftale med grundejerne af de nye projekter om eventuel ombygning af krydset Østre Alle/Samsøgade, samt anlæg af enkeltrettet cykelsti på Samsøgade, som følge af den øgede belastning fra de nye projekter. Grundet behovet for etablering af ensrettet cykelsti på Samsøgade, kan det blive nødvendigt at der skal afstås areal fra ejendommen til vejareal.

Der skal udarbejdes en detaljeret højhusredegørelse for højhusets påvirkning af omgivelserne som del af lokalplanlægningen.



Bilag:

Startredegørelse Lokalplan 4-1-109, Boliger, Østre Alle 91, Vejgård

Projektbeskrivelse, Østre Alle 91