



**Punkt 14.**

**Godkendelse af startredegørelse, Boliger og Erhverv, Samsøgade/Karnersvej, Vejgård**

2018-022609

**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.B5 og 4.1.O4.

*Beslutning:*

*Ikke godkendt.*

*Per Clausen var fraværende.*



### Link til digitale planer

[Startredegerørelse for Boliger og Erhverv, Samsøgade/Karnersvej, Vejgård](#)

### Sagsbeskrivelse

Bygherre ønsker etablere et projekt, der erstatter den eksisterende bebyggelse til Aalborg Citykirkes lokaler og den eksisterende blomsterhandel på Samsøgade. Projektet vil skabe visuel og rumlig forbindelse mellem den kommende bebyggelse på ejendommen Østre Alle 91 og projektet på 'skøjtehalsgrunden' sydligst på Samsøgade. Samtidigt skaber projektet en lavere bygningsmæssig overgang til villaerne på Karnersvej.

### Oversigtskort



### Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe de planmæssige rammer for etableringen af et boligprojekt på ca. 4500m<sup>2</sup> på ejendommene, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 120. Bebyggelsen udføres som en kombination af 60 lejligheder i etagebyggeri og 8 rækkehuse. Under etagebebyggelsen etableres nye lokaler til blomsterbutikken og parkeringskælder. Etageboligerne får tilkørsel fra Samsøgade og rækkehusene fra Karnersvej.



### *Trafik*

Der skal tilvejebringes en trafikale 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. Den trafikale redegørelse skal medtage trafikbelastning fra lokalplan 4-1-114 og boligprojektet for Østre Alle 91, der beskrives i Startredøgørelse for lokalplan 4-1-109, jf. dette mødes punkt 13.

Det nye projekt vil medføre en øget belastning på det omgivende vejnet. 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.

Der skal på baggrund af den øgede trafik på Samsøgade etableres en 2,5 meter bred, ensrettet cykelsti i begge sider af gaden, hvorfor der evt. kan blive behov for arealoverdragelse. Der forventes flere biler på Samsøgade end i dag, hvorfor parkeret sættevogn på gaden ikke kan forventes tilladt. Det skal belyses i lokalplanen, hvorledes butiksklokalet betjenes med varetransport.

I forbindelse med projektet skal bygherre overtage matriklen med den offentlige sti, som herefter får status af privat fællessti med offentlig adgang.

### *Parkering*

Der etableres parkering til etageboligbebyggelsen i p-kælder og til rækkehusene på terræn. Den endelige p-norm for projektet skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen.

### *Opholdsareal*

I projektet er der udlagt opholdsareal svarende til 60% af det bebyggede areal. Grundet behovet for etablering af ensrettet cykelsti på Samsøgade, kan det blive nødvendigt at der skal afstås areal fra ejendommen til vejareal. Kommuneplanens krav til opholdsareal på min. 30% af det bebyggede areal vil stadig være opfyldt.

### *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*

Bebyggelsen kan komme i konflikt med del af den bevaringsværdige beplantning på naboejendommen Østre Alle 91. Evt. omfang skal afklares i den kommende proces.

Det store bøgetræ midt i gårdrummet skal udpeges som bevaringsværdigt i lokalplanen. Det skal sikres, at etablering af parkeringskælderen ikke kommer i konflikt med træets rødder.

### *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.



Bilag:

Startredegerelse, Lokalplan 4-1-117, Boliger og Erhverv, Samsøgade/Karnersvej, Vejgård