

## Kommuneplantillæg 3.029 og Lokalplan 3-3-114 Boliger, Bygaden 28, Hasseris

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

- 1 Birgitta Madsen
- 2 Alma og Børge Høj, Bygaden 37
- 3 Landsbyforeningen, formand Lars Stenbygaard, Bygaden 11, på vegne af bestyrelsen
- 4 Per Holm Nørgaard og Peter Poulsen, Tømrergyden 6
- 5 Claus Nyrup Højsholt-Nielsen, Bygaden 26B inkl. beboerne på Bygaden 26A, 26C, 26D og 24B
- 6 Bjarne Jakobsen, Las Poulsens Vej 32
- 7 Claus Linde, Bygaden 28
- 8 Josephine Larsen, Bygaden 24 a, 1 og Bo Bai, Bygaden 33
- 9 Jeppe Sommer, Bygaden 30c
- 10 Tommy og Inge Lorenzen, Bygaden 24 G på vegne af Grundejerforeningen Bygaden 24 D-L
- 11 Claus Bredahl og Anna Margrethe Høstgaard, Bygaden 30 b
- 12 Kirsten Gøtzche-Larsen og Børge Christian Bøjer, Bygaden 26A
- 13 Hasseris Grundejerforening v/Jan Ipland
- 14 Lis Vorre Sørensen og Viggo Winther Sørensen, Bygaden 24 B
- 15 Birthe Lund, Bygaden 30c
- 16 Preben Søndergaard, Toften 2
- 17 Miljøstyrelsen, vedr. bilag IV-arter

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

### Trafik – generelt for Bygaden (indsig.: 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13)

Bemærkninger vedr. trafik drejer sig om, at realiseringen af lokalplanen kan medføre en forøgelse af den generelle trafik igennem Gl. Hasseris/Bygaden, som i forvejen opleves meget trafik belastet. Det forventes desuden, at Bygaden bliver yderligere belastet af trafik fra det nye boligområde ved Sofiendal Enge. Den nye bebyggelse og den mertrafik, som den medfører, er anledning til bekymring for sikkerheden for skolebørn, som færdes ad Bygaden til og fra skole.

Landsbyforeningen henviser til, at øget trafik harmonerer dårligt med et landsbymiljø, og at foreningen gerne indgår i dialog om en samlet løsning for trafikken i Hasseris.

### Svar: *Ikke imødekommet*

Bygaden nord for Skelagervej er trafiksaneret med 50 km/t bump. Vejen er lettere kurvet og har et smalt forløb. Bygadens lettere kurvede, smalle og trafiksanerede forløb vurderes til at dæmpe og afpasse hastigheden efter forholdene samt lede trafikken af andre veje, hvilket bekræftes af målingerne. Trafiktællinger fra 2017 viser, at der kører ca. 2.900 køretøjer i døgnet langs strækningen, som er uændret i forhold til tællingen fra 2014, mens der i 2005 blev målt ca. 3.100 køretøjer i døgnet. Gennemsnitshastigheden på Bygaden nord for Skelagervej er blevet målt til 38,1 km/t mens 85% af alle køretøjer kørte med en hastighed på 44,2 km/t, hvilket i begge tilfælde er under den gældende hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Bygaden vurderes ikke som mindre trafiksikker end andre sammenlignelige veje og vurderes at kunne absorbere mere trafik.

De planlagte boliger på Bygaden 28 kan give en mindre forøgelse af trafikken på Bygaden, men det vurderes at være i et omfang, der ikke har en væsentlig indvirkning på den samlede trafik langs Bygaden. Det vil dermed ikke påvirke landsbymiljøet væsentlig i forhold til den nuværende trafik.

### **Til- og frakørsel til lokalplanområdet (indsig.: 5, 10, 12, 14, 15)**

Bemærkningerne omhandler til- og frakørsel til lokalplanområdet fra en stikvej til Bygaden. Grundejerforeningerne Bygaden 24B, 24 D-L og 26A-D henviser til, at stikvejen er en privat-fællesvej, der med 20 planlagte boliger i lokalplanen skal kunne tåle en merbelastning fra trafikken til og fra lokalplanområdet. På grund af dårlige oversigtsforhold ved udkørslen til Bygaden, samt at privat-fællesvejen er smal, frygter man, at der kan ske en ulykke, når to biler skal forbi hinanden. Det ønskes, at der ses på alternativer for til- og frakørsel til lokalplanområdet. Det foreslås, at der etableres en anden udkørsel til Bygaden, og eventuelt en alternativ placering af bygningerne, hvis det kan give nye muligheder for indkørslen til lokalplanområdet.

De nærmeste naboer forventer at opleve mere støj fra tilkørende trafik, samt gener fra billygter ved ind- og udkørsel fra lokalplanområdet.

Det foreslås desuden, at der forud for vedtagelsen af lokalplanen hentes samtykke fra politiet til udførelsen af vejanlæg i henhold til færdsdens sikkerhed og afvikling.

#### **Svar: *Delvis imødekommet***

Den planlagte indkørsel til lokalplanområdet sker via en eksisterende indkørsel til ejendommen, Bygaden 28. Mertrafikken, som de planlagte boliger medfører, betyder at privat-fællesvejen skal udvides til 5,5 meter fra indkørslen frem til udkørslen til Bygaden. Udvidelse skal ske mod syd for at bevare tilstrækkelig rabat på nordsiden. Grundejeren, Bygaden 28, skal indgå aftale med grundejerforeningerne Bygaden 24B, 24 D-L og 26 A-D vedrørende vedligeholdelse af vejen i forhold til den mertrafik, der måtte komme.

Da der i forvejen er mange udkørsler til Bygaden, er det ikke ønskeligt at etablere flere overkørsler i forhold til fremkommelighed og trafiksikkerheden på Bygaden.

Det vurderes at udvidelse af privat-fællesvejen giver en bedre fremkommelighed på vejen.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen vil oversigtsforholdene fra stikvejen til Bygaden blive vurderet. Det tilføjes i lokalplanen, at der skal sikres tilstrækkelig oversigt. Derfor skal det i forbindelse med en byggesag vurderes, i hvilket omfang bevaringsværdig beplantning påvirker oversigtsforholdene.

Det vurderes at støj fra tilkørende trafik, samt gener fra billygter vil være af mindre omfang.

Vejanlæg i henhold til færdsdens sikkerhed og afvikling er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blevet vurderet af Aalborg Kommune. Endeligt samtykke fra politiet sker i forbindelse med en byggesagsbehandling.

### **Byfortætning i forhold til landsbymiljø (indsig.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16)**

Indsigerne er bekymret for, at de planlagte boliger, og dermed fortætningen af Gl. Hasseris, vil påvirke landsbymiljøet negativt. Bebyggelse på havearealet virker massivt for det forholdsvis lille område. Landsbymiljøet er karakteristisk for Gl. Hasseris og er en af grundene til, at mange vælger at bosætte sig i Gl. Hasseris. Det ønskes, at der i lokalplanen for Bygaden 28 kommer en begrænsning på antallet af boliger for at sikre landsbykvaliteterne, samtidig ønskes gården og haven bevaret i forhold til at bevare landsbypræget.

Det vil påvirke landsbymiljøet negativt, at en del af gården nedrives til fordel for nyopførelse af bygningerne, da det ikke længere vil være de originale gårdbygninger, der danner gårdmiljøet på

lokalplanområdet. Indsigerne (ad. 8 og 11) foreslår, at de gamle bygninger i stedet anvendes til garager eller carporte og dermed bevares bygningerne. Eller at nyopførelsen sker magen til bygningerne, som skal nedrives.

**Svar: Ikke imødekommet**

Der er med bestemmelserne i lokalplanen tilstræbt at indpasse kommende omdannelse af gården og nyt byggeri på havearealet i landsbymiljøet. Bestemmelser om bygningshøjder, materialer mm. er videreført fra gældende lokalplan 05-022, som omfatter hele Gl. Hasseris. Det vurderes, at lokalplan 3-3-114 for Bygaden 28 regulerer kommende bebyggelse således, at landsbykvaliteterne og gårdmiljøet sikres.

**Rekreative arealer og beplantning (indsig.: 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15)**

Indsigerne er bekymret for, hvad 20 nye boliger betyder for deres landsbymiljø i forhold til bevaringen af de grønne miljøer, herunder gårdens have og engarealerne, som anses at være en vigtig del af landsbymiljøet. Indsigerne lægger især vægt på den grønne have, som er markant i Gl. Hasseris, som fortæller historien om gårdmiljøet. Haven ønskes bevaret som rekreativt areal for ejendommens beboere, og dermed kun udnytte de eksisterende gårdbygninger til beboelse. Der henvises desuden til, at de registrerede træer bør respekteres og bevares.

Lokalplan 05-022 har hovedsigte at bevare eksisterende gårde i Gl. Hasseris, samt de grønne kiler, som går fra engene op til gårdene. Carporte på engarealet friholder ikke arealerne som grønne kiler.

Desuden er de nærmeste naboer bekymret for, hvordan deres udsigt til det grønne forsvinder, og i stedet erstattes med carporte, så deres ejendom vil miste værdi.

Bygherre gør indsigelse mod udpegningen af de bevaringsværdige træer, og ønsker at drøfte udpegningen, når der skal projekteres for de nye boliger.

**Svar: Ikke imødekommet**

Der er med lokalplanen søgt at bevare det grønne præg mod Bygaden ved at udpege markante bevaringsværdige træer og beplantning, der understreger den grønne kant mod Bygaden, og hvor træerne er i en stand, så de kan bevares. Træerne står i kanten af havens areal, så det er muligt at placere bebyggelsen uden at beskadige træerne.

Ligeledes er der fastsat bestemmelser om placeringen af carporte på engarealet, således at der er udsyn fra Bygaden til de bagvedliggende engarealer, samt at engarealerne fortsat er i forbindelse med gården. En del af engarealet er udlagt til fælles friareal for ejendommens beboere.

Læhegn langs engarealet skal i henhold til lokalplanen bevares og begrænser dermed udsynet til carporte.

**Indbliksgener, koter og bygningshøjder (indsig.: 2, 11, 12)**

Nærmeste naboer gør opmærksom på, at den nye bebyggelse med boliger i 1½ etage og kviste på 1. sal kan give anledning til indbliksgener. Det ønskes derfor, at bygningerne inden for lokalplanområdet placeres således, at indbliksgenerne minimeres, samt at der ikke tillades højere bebyggelse i delområde A end gårdens sydlige længe. Det vil have positiv betydning, hvis gavlen i den sydlige længe mod Bygaden placeres længere væk fra vejen.

Indsiger (ad. 12 ) ytrer, at forslaget til carporte er placeret på en sådan måde, at der vil opstå væsentlige skyggegener for naboerne fra carportene.

Det ønskes, at der i lokalplanen fastsættes en maksimum gulvkote på 6,2 for den sydlige længe og 6,0 for terrasse, således der i byggeprocessen ikke kan ske ændringer, som hæver niveauet for bygningerne til ulempe for naboerne syd for lokalplanområdet.

Indsiger (ad. 11) henviser til, at de planlagte bygninger ønskes udført med trempelkonstruktion, og dette sammen med kvistene ikke harmonerer med byggestilen i Gl. Hasseris.

**Svar: Ikke imødekommet**

Da bygningerne i henhold til lokalplanens bestemmelser vil være tilbagetrukket fra omkringliggende veje, samt omkranset af hegn eller hæk flere steder, vurderes det, at indbliksgener ikke vil være væsentlige. Gavlen på den sydlige længe skal følge Bygadens forløb, som den bygning, længen erstatter ved nyopførelse. Det er en væsentlig del af fortællingen om gården, at bygningerne ligger i vejskel mod Bygaden. Højden på gavlen vil ved nyopførelse blive lavere end den eksisterende bygning.

Højden på carportene er i lokalplanens bestemmelser fastsat til maks. 3,5 meter med fladt tag for at sikre, at der ikke vil være væsentlige skyggegener. Carportene placeres langs et eksisterende læhegn, som skal bevares.

I forbindelse med en byggesag fastsættes et niveauplan efter nuværende terrænforhold, hvorfra højden af bygningerne skal måles. Gårdspladsen for den eksisterende gård ligger i kote 6.2, hvorfor det sandsynligt vil være udgangspunktet for niveauplanet. Fastsættelse af en konkret kote i lokalplanen kan medføre dispensationer fra lokalplanen, hvis det i projekteringen af byggeriet viser sig, i forhold til terræn, tilgængelighed mm., at det ikke er muligt at overholde den konkrete kote.

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser vedrørende trempelkonstruktion, da størrelsen på en trempel er afhængig af, at der kun må opføres byggeri i 1½ etage i maks. 8,5 meter. Ved for høj en trempel betegnes en bygning som 2 etager, hvilket ikke er muligt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

**Indpasning af byggestilen i landsbymiljøet (Indsig.: 11, 12)**

Der henvises til, at kviste/karnapper med store glaspartier, samt et "pålagt" tagmateriale ikke passer inde i byggestilen for Gl. Hasseris.

**Svar: Ikke imødekommet**

Det vurderes at lokalplanens bestemmelser muliggør en nyfortolkning af gårdtypologien, men at nyt byggeri skal indpasses landsbymiljøet med hensyn til bygningshøjder, materialer, tagform mm. Der er ikke i lokalplanen taget stilling til størrelsen af glaspartier i kviste.

Tagmaterialer er fastsat i overensstemmelse med bestemmelserne i gældende lokalplan 05-022.

**Hegn (Indsig.: 11)**

Indsiger mener, at der i lokalplanen bør præciseres, at der skal være et fast hegn i det i sydlige skel og at hegnet skal begrønnes. Ligeledes skal hegnet stå 40 cm inden for skel, således at naboerne mod syd ikke har vedligeholdelsespligt jf. hegnsloven.

**Svar: Delvis imødekommet**

Det er i lokalplanforslaget fastsat, at det skal være et fast hegn.

I den endelig lokalplan rettes bestemmelsen om hegnet, så hegnet skal placeres mindst 15 cm inden for skel. Derved har naboerne mod syd ikke vedligeholdelsespligt og det er muligt at begrønne hegnet.

**Parkering (Indsig.: 8)**

Indsiger bemærker, at 14 p-pladser til 20 boliger ikke er tilstrækkeligt, da der skal tages hensyn til, at familier i dag har flere biler. Der skal desuden tages hensyn til gæsteparkering.

**Svar: *Taget til efterretning***

Lokalplanen fastsætter 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvilket er i overensstemmelse med Aalborg Kommunes parkeringsnorm.

**Kloak (Indsig.: 11)**

Indsiger ønsker, at regnvandsafløbet fra gårdens sydlige længe, som på nuværende tidspunkt er forbundet til en brønd i indsigers carport, afbrydes. I stedet ønsker indsiger, at alle afløb fra Bygaden 28 føres til kloak inden for lokalplanområdet.

**Svar: *Taget til efterretning***

Spilde- og overfladevand fra beboelseshuse skal som udgangspunkt afledes via eksisterende stik. Det vurderes dog i lokalplanen, at serviceniveauet ikke kan overholdes med de nuværende tilslutningspunkter. Der kan derfor være behov for at tilbyde nye tilslutningspunkter for både spildevand og overfladevand. Dette håndteres i forbindelse med en byggesag.

**Præcedens og Helhedsplan for Hasseris (Indsig.: 2, 4, 5, 9, 12, 15, 16)**

Indsigerne er bekymret for den præcedens, som denne lokalplan kan medføre, hvis de øvrige gårde i Gl. Hasseris ønskes omdannet til boliger. Gl. Hasseris vil således på længere sigt miste sit landsbymiljø.

Gl. Hasseris er i dag bestående af historiske huse og nyopførte boliger, som er opført i tråd med bestemmelserne i gældende lokalplan 05-022, hvor det også fremgår, at de gamle gårde ønskes bibeholdt for at fastholde landsbymiljøet. Aalborg Kommune har administreret efter den gældende lokalplan 05-022 og tidligere afvist byggeri med begrundelsen om indpasning i landsbymiljøet.

Der spørges ind til, om der er mangel på boliger i Gl. Hasseris, når der planlægges for så store områder, som Sofiendal Enge. Hasseris Grundejerforening efterspørger en helhedsplan og trafikplan for Hasseris og at Aalborg Kommune fremlægger sine planer for fremtidig trafikafvikling i Hasseris.

**Svar: *ikke imødekommet***

By- og Landskabsforvaltningen arbejder generelt med bydele og bydelsidentiteter. Det har forvaltningens opmærksomhed, at der er fokus på dette og trafikafviklingen i Hasseris.

Med opmærksomhed på dette fokus behandles hver enkel forespørgsel om nyt byggeri, omdannelse eller fortætning.

I Gl. Hasseris vægtes det, at ny bebyggelse indpasses i landsbymiljøet.

Der opleves generelt en stor efterspørgsel på boliger, hvorfor der i øjeblikket planlægges for nye boliger.

**Bemærkning vedrørende bilag IV-arter (Indsig.: 17)**

Miljøstyrelsen konstaterer, at det ikke umiddelbart fremgår af kommuneplantillæg 3.029, at der er

foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

**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.