



Punkt 7.

Godkendelse af Lokalplan 3-6-108, Bolig og erhverv, Gartnervej, Skalborg (2. forelæggelse)

2016-002821

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 3-6-108 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplan 05-086, "Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg". Lokalplanen har til formål at ændre anvendelsen af et delområde fra let erhverv til boliger, hvilket er i overensstemmelse med gældende kommuneplan for området.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 4. oktober 2018 (punkt 8)

Magistratens møde 8. oktober 2018 (punkt 6)

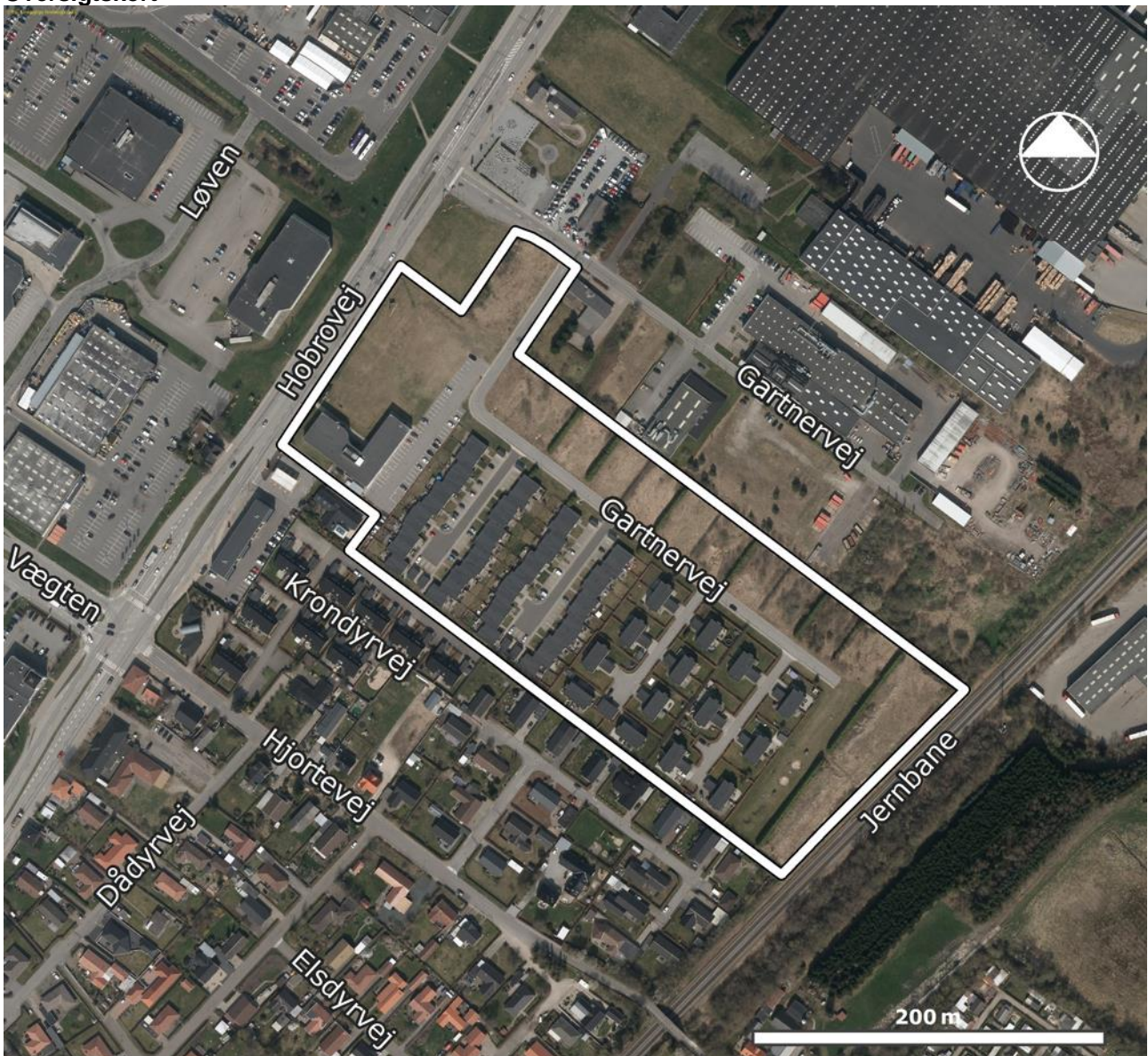
Byrådets møde 22. oktober 2018 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 25. oktober til og med 22. november 2018.

Link til digitale planer

Lokalplan [3-6-108](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Lokalplanens bestemmelser er en udmøntning af kommuneplantillægget 3.022 Byudviklingsplan for Skalborg, godkendt januar 2017. Byudviklingsplanen peger på omdannelse og fortætning af uudnyttede/udtjente erhvervsområder til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen, dog henledes i miljørapporten tilhørende kommuneplanen, opmærksomhed på udfordringer mellem bolig- og erhvervsrammen.

Som følge af byudviklingsplanen for Skalborg, godkendt i januar 2017, blev kommuneplanrammen for delområdet ændret fra lettere erhverv til boligformål, ligesom det også var tilfældet med Coops centrallager længere mod nord. Den ændrede kommuneplan samt den forudgående proces med udarbejdelse af byudviklingsplanen har gjort det ud for fordebat og startredegørelse.

Udover den ændrede delområdedisponering er hovedparten af de gældende bestemmelser videreført, herunder bevaring af karakteristisk beplantning. Desuden er lokalplanen opdateret i forhold til blandt andet at forskønne Hobrovej som grøn indfaldsvej.

Grundet miljøproblematikker mellem bolig- og erhvervsformål har planen været længe undervejs. Det har været væsentligt at sikre, at der kunne planlægges for boliger tæt ved eksisterende erhverv, uden at boligerne blev miljøpåvirkede og uden at erhvervenes råderum blev indskrænket væsentligt i forhold til de faktiske forhold. Der er derfor gennemført en række uddybende undersøgelser, der har resulteret i en række opmærksomhedspunkter i planen for sikring imod eventuel miljøkonflikt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, lettere erhverv ud imod Hobrovej samt grønt område mod jernbanen.

Den nye boligbebyggelse vil visuelt lægge sig tæt op af eksisterende med facader i tegl kombineret med andre materialer. Boligbebyggelsen kan opføres i op til 2 etager. Lokalplanen stiller krav til bevaring af dele af den karakteristiske beplantning fra det tidligere gartneri. Langs Hobrovej er der stillet specifikke krav til grønne forarealer og facadelinje i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Skalborg. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende tilslutning til Hobrovej. Udlæggelse af stiforbindelser skal fremtidssikre grønne forbindelser og en sammenbinding med den øvrige bydel.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-068, der ophæves i sin helhed, bortset fra planens §11 vedrørende 'Grundejerforening', i forbindelse med den endelige godkendelse af nærværende plan.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med lokalplanen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Integrering af miljøhensyn i planen:

Integrering af miljøhensyn har været et designparameter fra planprocessens start, idet det allerede i bydelsplanen for Skalborg blev påpeget, at visionen om at binde boligområder sammen øst for Hobrovej kunne skabe miljøkonflikter med det eksisterende erhverv.

I planprocessen er der blevet udarbejdet både støj- og luftberegninger, der belyser forholdet mellem det eksisterende erhverv i forhold til realisering af boliger inden for lokalplanens område. Resultaterne beskrives i planens miljørapport, der påpeger, at afbødende foranstaltninger er nødvendige for, at der ikke planlægges for en miljøkonflikt.

Fire foranstaltninger, der ville kunne løse miljøudfordringen er:

- Udformning af byggeri, så erhvervsstøjen fra TL Byg ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på udendørs opholdsarealer og i sove- og opholdsrum for åbne vinduer.
- Privatretslig aftale mellem bygherre og Malernes Aktieselskab a/s om at støjdæmpe virksomhedens udendørs udsugningsanlæg.



- Privatretslig aftale mellem bygherre og Malernes Aktieselskab a/s om at ændre virksomhedens afkast og udledning af stoffet butylacetat så stoffets grænseværdi (B-værdi) ikke overskrides.
- Etablering af støjskærm mod Hobrovej, så trafikstøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på udendørs opholdsarealer og i sove- og opholdsrum for åbne vinduer.

Disse eller tilsvarende foranstaltninger er en forudsætning for planens realisering.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

I offentlighedsfasen blev der stillet spørgsmål ved forudsætningen om at dæmpe støj fra erhverv i boligernes facade og derved udelukkende stille krav til overholdelse af støjniveau på udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Dette er tilladt jf. tillæg til Miljøstyrelsens vejledning om erhvervsstøj af 2007, og Aalborg Kommune har derfor fundet forudsætningen rimelig.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Planen er et produkt af en løbende vurdering af proces-alternativer. Med det menes der, at byggeriet er blevet justeret, så der opstår mindst mulig gene.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Miljø- og Energiforvaltningen inddrages i vurderingen af de endelige afbødende foranstaltninger ifm. byggesagen og sikrer på den måde, at der ikke planlægges for en miljøkonflikt. Skulle der opstå konflikt på et senere tidspunkt, vil denne blive håndteret efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Grundejerforeningen Zenia park ved Rasmus Jensen, Gartnervej 120, 9200 Aalborg SV
2. Banedanmark, Vejlevej 5, 7000 Fredericia
3. Møller & Grønborg A/S v/Niels Kjølhede, Europaplads, Mindegade 13.3, 8000 Aarhus C, på vegne af TL-Byg og Malernes Aktieselskab

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Grundejerforeningen Zenia park, vedrørende ophævelse af eksisterende grundejerforening og oprettelse af ny.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen har ikke gennem lokalplanlægning mulighed for at sammenlægge og/eller ændre eksisterende grundejerforeninger, ej heller kræve det et sted der allerede er udbygget.

Bestyrelserne må henvises til gennem en demokratisk beslutningsproces i de respektive foreninger at bære ønsket om opløsningen af de eksisterende foreninger og stiftelsen af en ny for begge områder videre til eventuel godkendelse af Aalborg Kommune.

2. Bemærkning fra Banedanmark, vedr. særlige hensyn ved byggeri tæt på jernbane. Bemærkningen vedrører en række opmærksomhedspunkter til senere byggesagsbehandling.

Svar: **Taget til efterretning.**

3. Indsigelse fra Møller & Grønborg A/S v/Niels Kjølhede, Europaplads, Mindegade 13.3, 8000 Aarhus C, på vegne af TL-Byg og Malernes Aktieselskab vedrørende dispensation for støjoverskridelse i henhold til "huludfyldning"



Svar: **Ikke imødekommet.**

I forhold til skrivelsen fra TL-Byg og Malernes Aktieselskab, er det ikke korrekt, at begrebet 'huludfyldning' kun kan gøres gældende ift. trafikstøj. I henhold til tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, kan denne mulighed også tages i anvendelse i forhold til virksomhedsstøj. Derfor vurderer Aalborg Kommune at der ikke er behov for yderligere præcisering eller ændring af planerne.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 3-6-108 Boliger og erhverv, Hobrovej_Gartnervej, Skalborg (med miljørapport)

Samlet indsigelser