

---

From: Dkplan automailer <infhosting@niras.dk>  
Sent: 18. november 2018 19:01  
To: Plan og Udvikling, BLF (Fællespostkasse)  
Subject: Kvittering for indsigelse eller bemærkning til lokalplan 3-6-108

Vi bekræfter hermed at have modtaget din kommentar.

Din indsigelse eller bemærkning vil blive behandlet i Aalborg Byråd. Du hører fra os, når planen er endeligt vedtaget.

Ang: lokalplan 3-6-108 Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg

Dato: 18-11-2018 19:01:00

Name: Rasmus Jensen

Address: Gartneriejer 120

Postnr: 9200

By: Aalborg SV

Tlf: 51495041

Email: [Rasmus1209@gmail.com](mailto:Rasmus1209@gmail.com)

Emne: Indsigelse ang. lokalplan 3-6-108

Kategori: Kommentar

Kommentar:

Denne indsigelse er ikke rettet imod selve projektet som har grundejerforeningens fulde opbakning.

Indsigelsen går på ophævelse af lokalplan 05-068, men fastholdelse af § 11 Grundejerforening.

På nuværende tidspunkt er området omfattet af to grundejerforeninger: Boliger samt Boliger og erhverv. Ved vedtagelse af en lokalplansændring, vil andelen af erhverv på området blive væsentligt reduceret og formålet med opdeling i 2 separate grundejerforeninger forsvundet.

Derfor bør der ifm. vedtagelse af lokalplan 3-6-108 ske en sammenlægning af de to grundejerforeninger. Således området tremad rettet kun har en grundejerforening, der omfatter den stigende antal boliger, samt den reducerende andel af erhverv.

Mvh

Rasmus Jensen

Formand - Grundejerforeningen Zenia park

ID: 1035

Denne mail er afsendt automatisk, og kan derfor ikke besvares.

---

From: Stine Hansen (STHA) <stha@bane.dk>  
Sent: 16. november 2018 10:58  
To: Plan og Udvikling, BLF (Fællespostkasse)  
Cc: Dir-sek; Iben Marcus-Møller (IMM)  
Subject: Vedr. forslag til Lokalplan 3-6-108, Boliger og erhverv, Hobro/Gartnervej, Skalborg (BDK ID: 928585)

Til Aalborg Kommune

Vedr. forslag til Lokalplan 3-6-108, Boliger og erhverv, Hobro/Gartnervej, Skalborg.

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende banearealer, som grænse op til det kommende planområde.

Banedanmarks bemærkninger til planen er derfor, som følger:

Udgangspunktet er, at diverse planer, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.

- Jernbaneanlæg, hvor Banedanmark er infrastrukturforvalter, skal overholde de gældende tekniske normer og regler, som er at forefinde på Banedanmarks hjemmeside:  
<https://www.bane.dk/Leverandoer/Krav/Tekniske-normer-og-regler>.
- Byggeri, mv. skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen.
- Evt. gravearbejder, terrænændringer, mv. i nærheden af jernbanespor/banearealer, kan kræve godkendelse jf. §24 i Jernbaneloven.
- Der må ikke grundvandssænkes/hæves eller lignende under banearealer/jernbanespor.
- Banens afvandingsforhold må ikke blive påvirket.
- I fald der er planer om, at ændre forholdene imellem krydsninger af vej og jernbanespor, skal Banedanmark, som infrastrukturforvalter godkende planer herom.
- Hvis det kommende projekt medfører øget grad af ulovlig sporkrydsning eller ulovlig færdsel på banearealer, kan der fra Banedanmarks side stilles krav til hegning, etablering af lovlige overgange eller ændring af de eksisterende.
- Der foreligger planer for, at banestrækningen Fredericia - Frederikshavn skal elektrificeres. Det vil bl.a. medføre, at naboarealer til banen vil blive pålagt en rådighedsindskrænkende servitut. Der kan læses mere omkring projektet via dette link:  
<https://www.bane.dk/Borger/Baneprojekter/Elektrificeringsprogrammet/Om-elektrificering>.  
Link til el-servitutter: <https://www.bane.dk/Leverandoer/Krav/Tekniske-normer-og-regler/Tekniske-Meddelelser/Raadighedsindskraenkning>.
- Banedanmark gør i forbindelse med forslag til planen opmærksom på, at når der bygges i kort afstand af jernbanen, skal Banedanmark høres, herunder ved byggetilladelser.
- Hvor ledninger evt. skal krydse Banedanmarks arealer og spor, skal der ansøges hos Banedanmark om tilladelse via dette link: <http://ledningsx.dk>.
- Lys, facadebeklædning, bygninger, mv. må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen. Dvs. lys, mv., som kan give signalforvirring, forringelse af signalsynlighed samt blændinger, kan ikke tillades.
- Allerede eksisterende tinglysninger, som relaterer sig til jernbanen skal respekteres.
- Generelt skal jernbanesporene med tilhørende anlæg, deres anvendelse og hvad deraf følger, tåles.

Hvad de kommende planer må medføre af økonomiske omkostninger, skal være Banedanmark uvedkommende.

Hvis der er spørgsmål, mv., kan jeg kontaktes på nedenstående telefonnummer og/eller mail.

Med venlig hilsen

Stine Hansen  
Skov- og Landskabsingeniør  
Arealforvalter

Banedanmark  
Teknik  
Vejlevej 5  
7000 Fredericia  
M: 4186 4027  
[stha@bane.dk](mailto:stha@bane.dk)  
[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)

---

From: Dkplan automailer <infhosting@niras.dk>  
Sent: 21. november 2018 15:41  
To: Plan og Udvikling, BLF (Fællespostkasse)  
Subject: Kvittering for indsigelse eller bemærkning til lokalplan 3-6-108  
Attachments: 20181044 - Aalborg Kommune\_Høringssvar\_Lokalplan 3-6-108\_21.11.18.nk.pdf

Vi bekræfter hermed at have modtaget din kommentar.

Din indsigelse eller bemærkning vil blive behandlet i Aalborg Byråd. Du hører fra os, når planen er endeligt vedtaget.

Ang: lokalplan 3-6-108 Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg  
Dato: 21-11-2018 15:41:00

Name: Møller & Grønborg A/S v/Niels Kjølhede  
Address: Europaplads, Mindegade 13,3  
Postnr: 8000 C  
By: Aarhus  
Tlf: 21 83 8685  
Email: [nk@mgarkitekter.dk](mailto:nk@mgarkitekter.dk)

Emne: Høringssvar til Lokalplanforslag 3-6-108 Boliger og Erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg  
Kategori: Kommentar  
Kommentar:

ID: 1044

Denne mail er afsendt automatisk, og kan derfor ikke besvares.

Aalborg Kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborgs Brygge 5  
9400 Nørresundby

21.11.2018

### Høringssvar

Vedr: forslag til 'Lokalplan 3-6-108, Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg.'

Fra:  
Møller & Grønberg A/S  
Europaplads, Mindegade 13  
8000 Aarhus C  
[nk@mgarkitekter.dk](mailto:nk@mgarkitekter.dk)

På vegne af:  
TL-Byg A/S v/Peter Boltau  
Gartnervej 9  
9200 Aalborg SV

Og  
Malernes Aktieselskab v/Jan Ryberg  
Gartnervej 10  
9200 Aalborg SV

Til rette vedkommende

Hermed fremsendes vore bemærkninger /indsigelser til 'Lokalplan 3-6-108, Boliger og erhverv, Hobrovej/Gartnervej, Skalborg.'

Lokalplanen giver mulighed for at bygge boliger tættere på erhvervsområdet ved Gartnervej end det hidtil har været tilfældet. Konkret gives der mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meter langs lokalplanens afgrænsning mod erhvervsområdet og virksomheden TL Byg A/S mod nord.

Vi konstaterer med tilfredshed, at der i lokalplanen er fokus på en eventuel miljøkonflikt som følge af boligernes placering tættere ved TL Byg A/S.

Europaplads  
Mindegade 13, 3.  
8000 Aarhus C  
Tlf. 86203200  
[www.mgarkitekter.dk](http://www.mgarkitekter.dk)

I § 1.1 bestemmes det, at lokalplanens formål er at sikre, at bebyggelse, friarealer mv. disponeres med henblik på at minimere miljømæssige påvirkninger fra omgivende erhverv.

Dette formål følges op i:

- § 7.4, som udlægger et opholdsareal, der ikke må være støjbelastet,
- § 10.2, der fastlægger at lokalplanområdet funktioner ikke må påvirkes af et støjniveau fra virksomheder, der overstiger de vejledende grænseværdier, og
- § 12.1, der bestemmer, at bebyggelsen ikke må tages i brug før grænseværdierne i § 10.2 er dokumenteret overholdt.

I lokalplanens redegørelse på side 18 nævnes de konkrete grænseværdier for virksomhedsstøj. Her beskrives det samtidig, at der rent faktisk er konstateret en konflikt i forhold til TL Byg A/S. På dette sted og i § 10.2 henvises til miljørapporten for beskrivelse af de afbødende foranstaltninger.

I det ikke-tekniske resumé af miljøvurderingen nævnes det, at ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet vil blive påvirket af støjoverskridelser på 1 dB og 4 dB i hhv. dag- og natperioden, såfremt der ikke etableres afbødende foranstaltninger.

Som afbødende foranstaltning nævnes det, at Miljø- og Energiforvaltningen accepterer, at støjniveauet overskrides på de nye boligers facade, såfremt boligerne indrettes, så støjniveauet er acceptabelt indendørs og på alle opholdsarealer.

Accepten af denne overskridelse af de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj begrundes gennem en henvisning til begrebet 'huludfyldning', hvorved det angiveligt er muligt at dispensere for støj i skel og på facader. Problemet med en henvisning til begrebet 'huludfyldning' er imidlertid, at dette begreb sædvanligvis kun kan bringes i anvendelse i forhold til grænseværdier for vejstøj, jf. vejledning nr. 4/2007, afsnit 2.2.2.

Såfremt der efter boligernes opførelse skulle opstå et behov for at undersøge en eventuel miljøkonflikt, vil målingerne derimod skulle foretages i overensstemmelse med vejledningen for virksomhedsstøj (nr. 5/1984), hvor det i afsnit 7.1 fastslås, at støjgrænserne for et konkret område i princippet skal være overholdt på ethvert sted i området.

Vi mener, at lokalplanens behandling af virksomhedsstøj-hensynet i relation til TL Byg A/S bærer præg af denne uklarhed, hvor det på den ene side fastslås, at grænseværdierne for virksomhedsstøj skal være overholdt, og på den anden side accepterer, at det ikke er tilfældet. En accept kan ikke i denne sammenhæng betegnes som en afbødende foranstaltning.

I sidste instans vil Miljø- og Energiforvaltningens accept af en overskridelse således kunne føre til skærpede støjkrav til TL Byg A/S. Forvaltningen kan ikke acceptere overskridelser på vegne af fremtidige boligejere, der således fortsat vil have berettigede klagemuligheder.

Dette vil ikke være i overensstemmelse med den intention, der formuleres i formålsparagraffen og endnu klarere på lokalplanens side 3, hvor det beskrives, at "lokalplanens formål er at muliggøre den ønskede tæt-lave bebyggelse, men hvor det sikres, at den nye bebyggelse kan etableres uden at konflikte med det eksisterende erhvervsområde mod nord".

Vi forventer, at der bringes orden i dette forhold inden lokalplanens endelige vedtagelse. Dette kan helt oplagt ske ved, at der etableres den fornødne støjafskærmning i skel eller ved på anden måde at sikre, at nye boligejere ikke senere kan stille krav til virksomhederne mod nord. I forbindelse med etablering af støjafskærmningen kan der samtidig stilles krav om etablering af en tilstrækkelig visuel afskærmning, optimalt set med 3 træerækker i skel.

Vi håber denne indsigelse og ovennævnte vil blive taget til efterretning.

Såfremt der ønskes uddybende forklaring eller behov for yderligere, er undertegnet naturligvis til rådighed

Med venlig hilsen

Niels Kjølhede  
Arkitekt m.a.a, partner  
Møller & Grønborg A/S