

Opsamling på indkomne bemærkninger – Kommuneplantillæg 4.055 og lokalplan 4-3-105, Boliger, Kong Minos Vej, Gug

Aalborg Kommune har modtaget 25 indsigelser og bemærkninger. Dette notat indeholder en opsamling på den offentlige høring, der var i perioden 22.06.2018 til 5.09.2018. Notatet beskriver de enkelte indsigelser/bemærkninger samlet i hovedtemaer samt en indstilling til, hvordan forvaltningen forholder sig til dem med henblik på en politisk behandling i By- og landskabsudvalget den 24. januar 2018. De indsendte indsigelser og bemærkninger er fra følgende:

- 1 Nordjyllands Historiske Museum
- 2 Kai Kristensen
- 2.1 Kai Kristensen, formand for grundejerforeningen Kong Minos Vej
- 3 Michael Andersen, Kassandravej 44, 9210 Aalborg SØ
- 4 Allan Stojko Bak, Ikarosvej 1, 9210 Aalborg SØ
- 5 Janni Christensen
- 6 Mikkel hesselbæk, Ikarosvej 7, 9210 Aalborg SØ
- 7 Søren Purkær, Ikarosvej 9, 9210 Aalborg SØ
- 8 Kasper Bangsø
- 9 Søren, Ikarosvej, 9210 Aalborg SØ
- 10 Jesper Lyhne
- 11 Betina Simoni Lyhne
- 12 Martin Jensen
- 13 Louise og Jakob Nørby, Kassandravej 6, 9210 Aalborg SØ
- 14 Gitte Havgaard, Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
- 15 Camilla Mai Strauss, Ikarosvej 3, Aalborg SØ
- 16 Thomas Søhus, Elektravej 18, 9210 Aalborg SØ
- 17 Marianne Bæk Jensen, Helenavej 14, 9210 Aalborg SØ
- 18 Mads Dorf Tams, Ikarosvej 31, 9210 Aalborg SØ
- 19 Calum Gug K/S, v/Søren Dalsgaard Jakobsen
- 20 Asbjørn Worsøe, Kongminosvej 35, 9210 Aalborg SØ
- 21 Ann-Katrine & Chris Høgsberg-Helledie
- 22 Jeanette Storm Nielsen, Ikarosvej 23, 9210 Aalborg SØ
- 23 Claus Vejby, Elektravej 36, 9210 Aalborg SØ
- 24 Navne/adresse beskyttelse

Tema	Nr.	Indhold	Indstilling/svar
Fortidsminder	1	Sønder Tranders-området er rigt på fortidsminder.	<p>Svar: Taget til efterretning</p> <p>Museet har efterfølgende frigivet begge arealer ved Kong Minos Vej til byggemodning.</p>
Udsigt fra lokalplanområde 4-3-104	2	<p>Ved ikke om byggeriet vil genere udsigten, og mener der skal være et max tagkote og fixpunkt for naturligt terræn.</p> <p>Vil gerne have udsigtskilerne fastsat.</p> <p>Vil ikke have mere end 6 meter op mod Kong Minos Vej, da højden bør stige op ad bakken og dermed have samme princip som lokalplan 4-3-104.</p>	<p>Svar: Ikke imødekommet</p> <p>Terrænet er meget skrånende, og alt efter det konkrete byggeprojekt, vil det være i de individuelle byggesager, der beregnes niveau ud fra, hvor på grunden byggeriet bliver placeret.</p> <p>Flere af udsigtskilerne er principielle og vil først blive fastsat i selve byggesagen, når der ansøges om et konkret byggeri. I fastsættelsen af kilerne vil der blive taget hensyn til udsigten, da det er hele grundlaget for at lave kilerne.</p> <p>Lokalplanen giver lov til 8,5 meter, hvilket ikke anbefales at ændre til 6 meter.</p>
Udsigtskiler område A	2.1	<p>Der mangler sigtelinjer i område A.</p> <p>Grund A5, A6 og A7 er for høje.</p>	<p>Svar: Ikke imødekommet</p> <p>Der er lavet en indsigtskile i område A. Dette ses på kortbilag 2. Kilen er langs skel mod vest, så der er udsigt fra Letostien mod syd.</p> <p>Forvaltningen anbefaler ikke at ændre byggehøjden. Langs lokalplanområdet mod vest er der fortsat det oprindelige beplantningsbælte, der også skal</p>

			bibeholdes fremover, hvorfor der ikke er planlagt udsigtskiler fra naboarealet.
Letostiens udmunding	3,16,23	<p>Der er stor fart på ned af stien og risiko for ulykker. Vil gerne have en tunnel eller hastighedsregulerende elementer på Kong Minos Vej.</p> <p>Nyt område bør have vej-t vest for Letosstien.</p>	<p>Svar: Ikke imødekommet</p> <p>Stikrydsningen med Kong Minos Vej er placeret på strækningens højeste punkt, så der bør være god mulighed for at overskue vejen.</p> <p>Der er blevet arbejdet med tilslutning af det nye boligområde. Placeringen af tilslutningen ville være mest optimal i rundkørslen, men er endt med at blive placeret midt imellem de to delområder mod syd. Der vurderes, at disse ekstra boliger ikke i sig selv vil generere så meget trafik, at der skal yderligere tiltag til ved udmundingen af Letostien. Der laves desuden cykelsti til det nye boligområde syd for Kong Minos Vej.</p>
Ikke passende byggeri til området	4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,20,21,22,23,24,25	<p>Øvrigt område vil blive murret inde af karre, der vil bryde områdets generelle udtryk.</p> <p>Der er ikke behov for lejemaal i det prisleje.</p>	<p>Svar: Ikke imødekommet</p> <p>For at undgå at det bliver en 'mur', er der sikret, at der laves flere kiler mellem bebyggelsen, så bebyggelsen brydes op og bl.a. giver kig ud over området fra bl.a. Kong Minos Vej.</p> <p>Aalborg Kommune kan ikke fastsætte i lokalplanen, om det skal være ejer- eller lejeboliger i et område. Vedr. lejemaal er det korrekt, at der ligger flere lignende i området, der ligger dog også en hel del åben- lav boliger (villaer) i området, og en blanding af boligtyper er ofte en fordel for diversitet i et område. Det er ikke muligt for kommunen at afgøre boligernes lejepriser.</p>

<p>Bekymret for terrænreguleringen og skuffet over Ikarosvej syd</p>	<p>4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,20,22,23,24,25</p>	<p>Bekymret for at terrænet reguleres for meget pga. erfaringerne fra Ikarosvej syd.</p> <p>Frustreret over Ikarosvej syd byggeriet, der ikke lever op til forventningerne.</p>	<p>Svar: Ikke imødekommet</p> <p>Der er i lokalplanlægningen arbejdet rigtig meget med placeringen af byggeriet ift. terrænet, hvorfor bygherre ikke bare selv kan bestemme terrænreguleringen. Princippet for placeringen af boligerne ift. terræn har været, at der mellem boligrækkerne syd for Kong Minos Vej godt kan tillades terrænregulering, men at bygningernes facader længst mod nord og syd skal tilpasses det oprindelige terræn. I området B1 er de nordlige facader dog presset lidt længere ned end det naturlige terræn, for at imødekomme bekymringerne for udsigten fra bagvedliggende kommende boliger.</p> <p>Det er ærgerligt, når det efterfølgende byggeri skuffer ift. forventninger. I en planlægningsproces og i en lokalplan kan der reguleres mange emner, men når det ikke er en projektlokalplan, der laves, dvs. en lokalplan der kun giver tilladelse til et konkret byggeri, vil det først være i selve byggesagen, at det konkrete byggeriprojekt kendes. Når der ikke laves en projektlokalplan, køber et firma området og får lokalplanen udviklet, og firmaet kan så vælge at sælge området videre til et andet firma, når lokalplanen vedtages, og så vil et andet firma ansøge om et konkret byggeprojekt. Byggeprojektet kendes derfor ikke fra starten af, når lokalplanen laves, men lokalplanens formål skal altid</p>

			overholdes, så intentionerne med planen skal gerne være gennemskuelige og helst ikke skuffe ift. byggeriet efterfølgende. At et byggeri alligevel nogen gange ikke lever op til de forventninger, borgerne kan have, er beklageligt.
For højt byggeri	6,12,17	Rækkehusbyggeriet ligger for højt og bør flyttes til sydlig ende af området, eller reduceres til en enkelt etage.	Svar: Ikke imødekommet Der var oprindeligt også forespørgsel på boliger i den sydlige ende af lokalplanområdet, men der er ikke givet lov til boligbebyggelse i den sydlige del, da der er grundvandsinteresser. Forvaltningen anbefaler ikke, at byggeriet bør reduceres til en etage. Der er sikret kig imellem bygningerne, og terrænet hælder meget, hvilket tilsammen sikre udsigten også fra bagvedliggende boligejere.
Cykelsti bør føres videre til rundkørsel langs Kong Minos Vej	6	Pga. farlige situationer bør lokalplanen sætte krav om udvidelse med ny cykel-/gangsti.	Svar: Delvis imødekommet Det er også allerede indarbejdet i lokalplanen. Der laves en frivillig udbygningsaftale med optionshaverne, hvor de betaler for anlæggelsen af cykelsti hen til vejtilslutningen til området syd for Kong Minos Vej. Fra vejtilslutningen og videre til rundkørslen er en anden grundejer (Calum A/S), hvorfor der i planforslaget er reserveret areal til at fortsætte cykelstien. Selve etableringen af cykelstien hviler på grundejeren.
Flere byggerunde i stedet for etage/rækkehuse	14,21,22	Der bør i stedet laves flere byggegrunde i stedet for tage/rækkehuse/lejeboliger.	Svar: Ikke imødekommet

			Det er godt med varieret boligudbud i et område, hvorfor forvaltningen ikke foreslår parcelhusudstyknig i hele lokalplan-området.
Vil have byggelinjer	17	Vil have en byggelinje, så udsigten sikres fra matr. 20ev og øvrige naboer.	Svar: Ikke imødekommet Der er ikke lavet byggelinjer i lokalplanen, da det afhænger af det konkrete byggeri, hvordan bygningerne placeres optimalt på grunden. I byggesagen vil der ift. det konkrete byggeri blive arbejdet med udsigter også fra de bagvedliggende grunde.
Sigtelinje bør placeres anderledes	17	Østlig sigtelinje i område B1 bør placeres, så der kommer udsigt fra matr. 20ev.	Svar: Delvis imødekommet Flere af sigtelinjerne er ikke endelige men principielle, hvorfor det godt kan ske, at de bliver rykket i byggesagen. Det kommer an på det konkrete projekt, der indsendes til kommunen efterfølgende. I den nye illustrationsplan er vist flere sigtelinjer i B1 end i det oprindelige planudkast.
Grønne forarealer	17	Bør indskrives at det er fællesarealer	Svar: imødekommet Forvaltningen imødekommer bemærkningen, og det skrives ind i vejledningsteksten for lokalplanens pkt. 7.6, at det er fællesarealer, der skal plejes af en grundejerforening.
Vil have niveauplanet fastlagt	17,19	Vil have niveauplanet sikret, så udsigt sikres.	Svar: Ikke imødekommet Det sker først i byggesagen, når der er et konkrete projekt. Der er ikke fastlagt hvor bygningerne skal placeres endnu, og derfor fastlægges først niveauplanet, når placeringen er fastsat.

Utilfreds med cykelsti	19	Utilfreds over at matrikel 20 h udlægges til cykelsti og kræver erstatning.	Svar: Ikke imødekommet Arealet har været omfattet af lokalplan 08-065 delområde G, der er udlagt til tekniske anlæg/vej. Dvs. der ikke ændret på de muligheder, der hidtil har været for arealet. Denne lokalplan udlægger området til cykelsti, som i øvrigt også vil være til gavn for de boerne, der kommer til at bo på Calums A/S øvrige arealer mod øst.
Drikkevand	21,22,25	Bekymret for drikkevandet.	Svar: Ikke imødekommet Det er i dette område som udgangspunkt ikke er muligt at forhindre borgerne i at bruge round up eller lignende midler, men vi kan råde til det. Derfor er det problematisk med boliger oven på drikkevandsområder. Der er af samme årsag heller ikke givet lov at boligudvikle på det sydligere del af lokalplanområdet. Der kan kun opfordres til, at der ikke anvendes sprøjtemidler på arealerne, der nu gives lov at boligudvikle på, hvilket kommunen derfor kraftigt opfordrer til.