



Punkt 9.

Godkendelse af opsamling på fordebat. Ådalsbakken, Gug

2016-072378

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af et tilpasset projekt for Ådalsbakken i Gug.

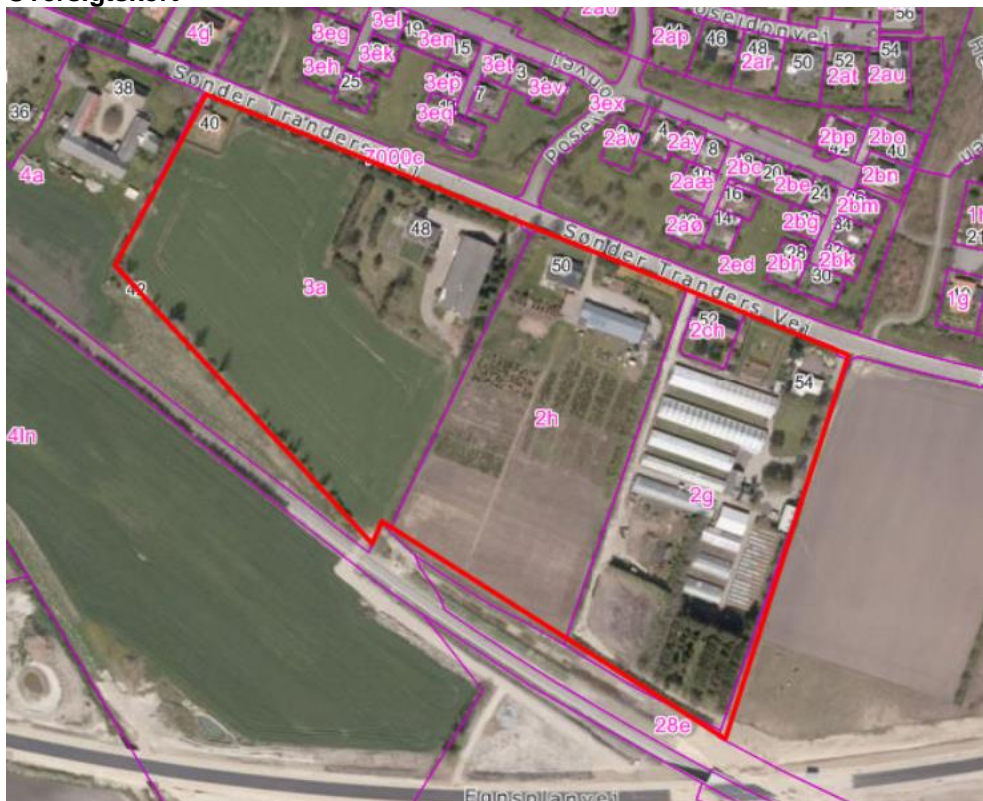
Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Oversigtskort



Luftfoto af planområdet.

Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 24. januar 2019 (punkt 9) igangsætning af forbedret for kommunepantillæg Udvidelse af boligområde i Gug – Ådalsbakken. Fordebatten blev afholdt i perioden den 25. januar til den 22. februar 2019. Kommunen har modtaget 12 skriftlige henvendelser.

1. Ann Bruun Birk, Poseidonvej 47, 9210 Aalborg Sø
2. Ulla og Hans Jørgensen, Poseidonvej 59, 9210 Aalborg SØ
3. Aalborg Havn Logistik A/S, Jørgen Frandsen, Langerak 19, 9220 Aalborg
4. Niels-Henrik Sørensen, Formand, Gug Borgerforening
5. KUBEN Management A/S, Skibbrogade 5, 9000 Aalborg
6. Bestyrelsen, Grundejerforeningen Poseidonvej Syd (Poseidonvej 1-42), 9210 Aalborg SØ
7. Erik Hansen, Hans Hedtofts Vej 27, 9210 Aalborg SØ
8. Lene Ørsted Jensen
9. Michael W. Henriksen, Poseidonvej 46, 9210 Aalborg SØ
10. Hans Jakobsen, Poseidonvej 33, 9210 Aalborg SØ
11. Karen Stenbjerg, Poseidonvej 11, 9210 Aalborg SØ
12. Aage Riis-Pedersen, Poseidonvej 25, 9210 Aalborg SØ

Henvendelserne er behandlet efter emne og i parenteser efter hvert emne ses det nummer svarende til den konkrete bemærkning jf. skemaet ovenfor. I svaret under hvert emne ses, hvorledes forvaltningen indstiller, at emnet bliver behandlet. Svaret er ligeledes tiltænkt som svar til dem, der har indsendt bemærkningerne.

Bemærkning nr. 1 vedrørende at borgeren ikke kan finde lokalplanen.

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanen er ikke startet op endnu. Først afholdes en forbedret, derefter tager politikerne stilling til, bl.a. på baggrund af indkomne bemærkninger i forbedret, om lokalplanen skal startes op. Hvis der er politisk opbakning til at lave en lokalplan, vil lokalplanarbejdet starte op. Et forslag til en lokalplan og et



kommuneplantillæg vil efterfølgende komme i offentlig høring.

Bemærkning nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 12 vedrørende at bebyggelsen kun bør være i ét plan, så udsigt fra bagvedliggende boliger bevares.

Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanarbejdet vil der blive arbejdet med, hvilke etageantal der kan passe ind i området. Det skrånende terræn mod syd har også indflydelse for udsigtsforholdene. Når lokalplanforslaget er lavet, vil det blive sendt i offentlig høring. Hvis der er utilfredshed med det konkrete etageantal angivet i lokalplanforslaget, er der mulighed for at sende en indsigelse/bemærkninger til Aalborg Kommune i den offentlige høring.

Bemærkning nr. 2 vedrørende seniorboliger. Mange vil gerne have en lidt mindre bolig med mindre have/vedligeholdelse.

Svar: **Taget til efterretning.**

Det er oplagt, at der med nye boliger kan skabes flyttekæder med boligejere i området, der efterspørger mindre boliger og haver, men om boligerne bliver særligt egnede til seniorer, eller andre målgrupper er der endnu ikke taget stilling til.

Bemærkning nr. 3 vedrørende hensyn til jernbanen.

Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanarbejdet vil der blive arbejdet med de hensyn, bl.a. støj, der skal tages i forhold til jernbanen.

Bemærkning nr. 4 vedrørende et ønske om tæt-lav byggeri med placering nærmest Sønder Tranders Vej. Fællesarealer placeret mellem bebyggelsen og jernbanen. Hensyn til om Gug Skole og institutioner har kapacitet. Træer med værdi skal indpasses i planen. Belysning på Sønder Tranders Vej bør nedklassificeres.

Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanarbejdet tages stilling til det nævnte inden for lokalplanområdet, bl.a. er der også dialog med de andre forvaltninger herunder Skoleforvaltningen og Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen vedr. skolens og institutionernes kapacitet. Selve belysningen på Sønder Tranders Vej vurderes ikke at skulle justeres. Der er lige lavet ny belysning på hele Sønder Tranders Vej som led i Egnspanvejprojektet, og denne belysning er i overensstemmelse med den belysningsstyrke der generelt arbejdes med i den øvrige by, så belysningen opleves ens i hele byen.

Bemærkning nr. 5 vedrørende hensynet til Egnspanvej med en respektafstand på 150 meter er ikke passende.

Svar: **Imødekommet.**

Det anbefales at der i lokalplanen i stedet arbejdes med en afstand på minimum 100 meter, for at skabe en passende afstand til Egnspanvej. Poulstrup Sø kilen er ligeledes ca. 100 meter på det smalleste sted nord for Egnspanvej længere mod øst, og Aalborg Kommune kan, såfremt støjgrænser mv kan overholdes, derfor i dette konkrete tilfælde også gå med til en sådan afstand på dette sted.

Bemærkning nr. 6 vedrørende at der bør laves en helhedsorienteret planlægning for udviklingen af Gug og området imellem Gug og Sdr. Tranders.

Svar: **Taget til efterretning.**

By- og Landskabsforvaltningen vurderer, at der er mange interesser på spil i Gug, og disse koordineres, men der er pt ikke prioriteret at lave en byudviklingsplan for Gug.



Bemærkning nr. 6 vedrørende at der bør indtænkes grønne områder og meget beplantning internt i det planlagte boligområde, så det kommer til at integrere smukt og æstetisk med dal-området. Rædselssceneriet er en ørken af hvide mure og sorte tage.

Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanarbejdet vil der blive arbejdet med integration af de grønne områder samt med variation, og det generelle udtryk, på byggeriet.

Bemærkning nr. 4 og 6 vedrørende gode offentlige stiforbindelser der kobles på eksisterende stier i området.

Svar: **Taget til efterretning.**

Stier og placeringen af dem vil blive indarbejdet i en lokalplanen, hvor der også vil blive arbejdet med tilkoblingen til de tilstødende stier Hebe- og Hestiastien nord for området.

Bemærkning nr. 4 og 6 vedrørende frygt for forværring af trafik-støj, og det bør derfor overvejes, hvordan adgangsvejen kan etableres, så støjgener mindskes, og trafikken i området kan afvikles smidigt.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil blive lavet en støjvurdering ifm. lokalplanarbejdet, der vurderer støjen på Sønder Tranders Vej og hvilke foranstaltninger eller hensyn, der vil skulle etableres.

Bemærkning nr. 7 vedrørende nr. 36-38, da det er i forfald, det vil pynte med ny bebyggelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune har ikke modtaget en lokalplanansøgning for dette nabo-område, hvorfor det ikke er medtaget.

Bemærkning nr. 8 vedrørende at der ønskes ejerboliger i samme stil og størrelse som på Sønder Trandersvej 6B og 10. Hvis to plan bør der også være elevator.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil blive arbejdet med etageantal, og krav til bebyggelsen, i selve lokalplanlægningen.

Bemærkning nr. 9 vedrørende støjskærm mod banen og Egnspanvej og lydglas i de nye boliger.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil blive lavet en støjvurdering i lokalplanarbejdet, der giver indsigt i, hvilken støj der kommer fra banen og Egnspanvej, og evt. hvilke tiltag det i så fald vil kræve.

Bemærkning nr. 9 vedrørende mobilmasten bør flyttes længere væk.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil i planarbejdet blive taget stilling til fx placeringen af mobilmasten.

Bemærkning nr. 9 og 12 vedrørende kvalitet i materialer til det nye byggeri, så kun tillad lyse gule mursten, og tegltage med lav rejsning.

Svar: **Taget til efterretning.**



Der vil i planarbejdet blive taget stilling til, hvilke materialer der kan tillades i byggeriet så der opnås kvalitet og indpasning til området i øvrigt.

Bemærkning nr. 10, 11 og 12 vedrørende at arealet er udlagt til Natur- og Kulturområde i kommuneplanen, og det bør overvejes, hvilke argumenter der er til at lave det om til boligområde.

Svar: **Taget til efterretning.**

Det er en politisk beslutning, hvorvidt området skal omdannes til en ny ramme til boligformål i kommuneplanen, men By- og Landskabsforvaltningen ser ikke at området er problematisk, da det ligger i byzone, og vil passe fint ind som en sydlig afgrænsning af Gug.

Bemærkning nr. 10 vedrørende at byggeriet ikke bør være 2 etager kompakt rækkehusbebyggelse som i Hasseris Enge, men bør være inspireret af tæt-lav-bebyggelsen nord for Sønder Tranders Vej, som er udformet som en klyngehusbebyggelse i et plan med grundstørrelser på 300-450 m² omgivet af grønne fællesarealer eller af Jørn Utzons Romerhuse i Helsingør.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil i planarbejdet blive taget stilling til type og udtrykket på bebyggelsen. By- og Landskabsforvaltningen har taget de to gode referencer, der er nævnt, til efterretning.

Bemærkning nr. 11 vedrørende bekymring for udtrykket – lav bebyggelse, hvis det er villaer som fx Gug Alper i flere etager, er udtrykket meget gradbøjet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil i planarbejdet blive taget stilling til, hvilken type bebyggelse der kan gives mulighed for, hvilke behov der er, samt hvilke krav til kvalitet i byggeriet, der skal planlægges for.

Bemærkning nr. 12 vedrørende at man gerne vil have tre rækker lav randbeplantning under bevarende rønnebærtræer langs Sønder Tranders Vej. Alternativt tilbagetrukne parceller med store grønne oversigtstrekanter som ved Poseidonvej. Grønne fælles friarealer svarende til Poseidonvej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil i planarbejdet blive taget stilling til beplantning og fælles friarealer. By- og Landskabsforvaltningen tager til efterretning, at der er tilkendegivet, at der ønskes randbeplantning under rønnebærtræerne.

Bemærkning nr. 12 vedrørende grundejerforeningen der oprettes bør blive en del af et stort antal andre foreninger i den sydlige del af det græske Gug med ansvar for granskoven m.m. øverst oppe i Gug Alper, som Hebestien gennem Poseidonvejs grønne friarealer giver adgang til.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil i planarbejdet blive taget stilling til betingelser for grundejerforeninger, men By- og Landskabsforvaltningen kan ikke tvinge den nye grundejerforening til at blive underlagt den øvrige grundejerforening i området.

Bemærkning nr. 12 vedrørende resten af den grønne kile bør forblive urørt.

Svar: **Taget til efterretning.**

Det vil være en politisk beslutning.



Bilag:

Samlet bemærkninger