



**Punkt 6.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.047 og Lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgård (med miljørapport) (2. forelæggelse)**

2015-013212

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender**

- Kommuneplantillæg 4.047 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 4-1-111 endeligt uden ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Per Clausen var fraværende.*



### Sagsbeskrivelse

#### Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende garageanlæg på Hadsundvej 128 og to parcelejendomme (Hadsundvej 130A og Gormsvej 4). Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 4.500 m<sup>2</sup>, som skal omdannes til dagligvarebutik og tilhørende parkering.

Parkeringsarealet placeres ud mod Hadsundvej og Gormsvej, og er afgrænset af vejtræer og lav beplantning. Opsætning af et nyt støjhegn mod nærmeste bolig skal sikre, at de vejledende støjgrænseværdier fra vareindleveringen overholdes.

I kommuneplanen udlægges et nyt lokalcenter langs Hadsundvej, mellem Tagensvej og Gormsvej, der samler detailhandlen i området. Dette har været udsendt i fordebat i efteråret 2016.

#### Tidsplan

*Fordebat for kommuneplantillæg 4.047 omhandlende nyt lokalcenter.*

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde den 21. september 2016 (punkt 4).

Fordebatten var i perioden 22. september - 12. oktober 2016.

Opsamling på fordebat behandlet af By- og Landskabsudvalget i møde den 8. februar 2018 (punkt 16).

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 7. marts 2019 (punkt 5).

Magistratens møde 18. marts 2019 (punkt 3).

Byrådets møde 25. marts 2019 (punkt 2).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 29. marts til og med 24. maj 2019.

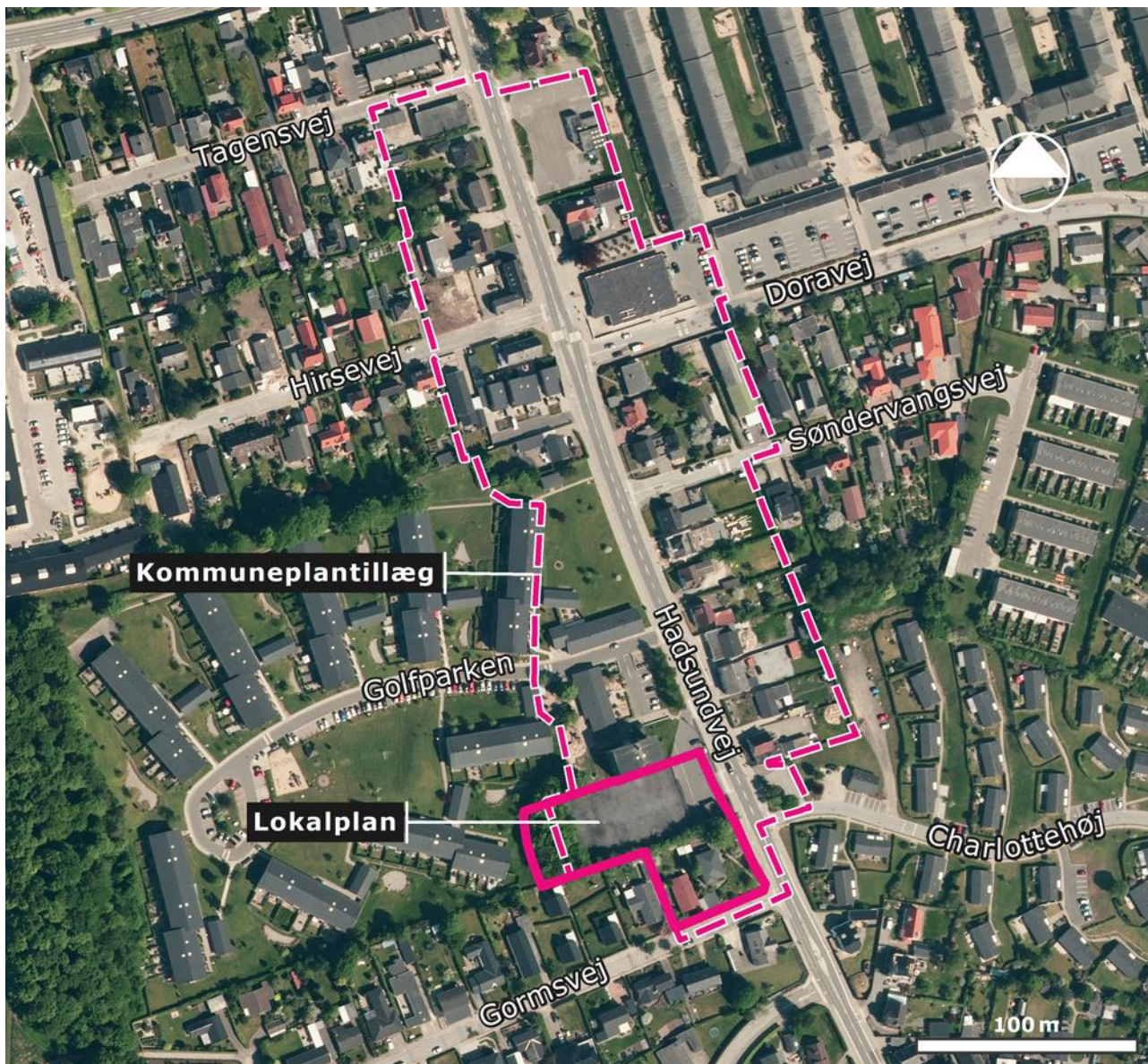
#### Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-111](#)

[Kommuneplantillæg 4.047](#)



## Oversigtskort



### Formål og baggrund

Planernes formål er at samle detailhandlen i det sydlige Vejgård ved at udlægge et nyt lokalcenter i kommuneplanen. Planerne muliggør også etableringen af en ny dagligvarebutik på Hadsundvej 128. En detailhandelsredegørelse viser et behov for yderligere dagligvarehandel i området på grund af et stort boligopland og et stigende antal indbyggere.

### Kommuneplantillæggets indhold

Der udlægges et nyt lokalcenter, samt en ny kommuneplanramme 4.1.C2, som har samme afgrænsning som lokalcenteret.

Kommuneplanramme 4.1.C2 indeholder bestemmelser om fremtidig bebyggelsesfremtoning mod Hadsundvej, beplantning og bebyggelsens placering ud mod vejen for at understrege vejens tætte forløb. Desuden er det væsentligt, at der er fokus på facader, udendørs torveaktiviteter og byliv langs Hadsundvej, der bidrager til oplevelsen af et levende gaderum og centerområde.

Inden for rammen gives der mulighed for en bred vifte af funktioner, der skal understøtte handlen i





lokalcenteret bl.a. dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, restauranter, kontorer og service.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maks. 1.200 m<sup>2</sup>.

Eksisterende bygninger skal nedrives, og den nye dagligvarebutik skal placeres længst mod vest inden for lokalplanområdet. Parkeringsarealet skal etableres ud mod Hadsundvej. Området skal vejbetjenes fra Hadsundvej.

Eksisterende beplantning afskærmer dagligvarebutikken mod Golfparkens boliger mod vest. Mod Gormsvej 6 skal opsættes begrønnet støjhegn, der skal afskærme naboenes bolig mod støj fra vareindlevering. Der er i lokalplanen og medfølgende miljørapport redegjort for støj.

Terrænforskelle inden for lokalplanområdet medfører, at parkeringsarealet vil ligge lavere end Hadsundvej og Gormsvej. Selve butikken vil ligge lavere end nabobygningerne. Bygningen må opføres i maks. 1 etage med en maksimal højde på 5,5 m, og skyggepåvirkningen på etageejendommen (Golfparken 7-53) mod nord vurderes at være minimal.

Butikkens facader skal opføres i tegl og bearbejdes i form af recesser, fremspring eller lignende. Taget skal begrønnes, da etageejendommen (Golfparken 7-53) har udsyn til tagfladen.

Der etableres et forareal foran butikken, der i belægningen skal skille sig ud fra parkeringsarealet. Beplantning mod Gormsvej og Hadsundvej skal skabe en grøn kant mod vejarealet og skal bestå af mellemstore træer, samt en bunddækkende beplantning, i form af f.eks. høje græsser mod Hadsundvej og bøggehæk mod Gormsvej. Bøggehækken skal skabe en karakter af parcelhusvej.

Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre etableringen af en venstresvingsbane på Hadsundvej med en krydsningshelle.

Boligforeningen Himmerland har afstået en del af deres ejendom fra boligforeningens afdeling 14, Golfparken, til dagligvarebutikken. Salget er godkendt på afdelingens beboermøde.

### Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af en venstresvingsbane på Hadsundvej.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejeren, jf. bilag.

### Miljøvurdering af planer

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

### Økonomi

For at sikre trafikafviklingen til lokalplanområdet skal der etableres en venstresvingsbane på Hadsundvej med krydsningshelle. I forbindelse med etableringen sikres desuden udvidelse af cykelstien langs den vestlige side af Hadsundvej.

Der er indgået en aftale med grundejeren om finansiering af venstresvingsbane på Hadsundvej inkl. krydsningshelle i en udbygningsaftale. Udvidelsen af cykelstien sker ved lokalplanområdet, da vejanlægget skal ændres med venstresvingsbanen. Aalborg Kommune bidrager til udvidelsen med i alt 50.000 kr. ekskl. moms.



## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Randi Nattestad, Golfparken 129 1., 9000 Aalborg
2. Kirsten Clemmesen, Golfparken 146, 9000 Aalborg
3. Betina
4. Wickie Næser Thomsen, Golfparken 67, 1., 9000 Aalborg
5. Banedanmark, Vasbygade 10, 2450 København SV
6. Christina og Ruben Fodgaard, Gormsvej 6, 9000 Aalborg
7. Navne- og Adressebeskyttet, 9000 Aalborg
8. Lis Abildhauge, Haraldsvej 14, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra beboer i Golfparken, som er positiv over for, at der kommer en ny dagligvarebutik i nærområdet.

Svar: **Taget til efterretning.**

**2. Bemærkning** fra beboer i Golfparken vedrørende trafik på Hadsundvej og behovet for en dagligvarebutik i området. Indsiger mener ikke, at der er behov for flere dagligvarebutikker, da Vejgård i forvejen er godt forsynet af butikker. Butikken medfører en belastning af området i form af mere trafik på en i forvejen befærdet Hadsundvej. Tunge fragtbiler kan komme til at forstyrre om natten.

Svar: **Ikke imødekommet**

Forud for lokalplanen blev der udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der viser, at der er grundlag for yderligere dagligvarehandel i det sydlige Vejgård, på grund af et stort boligopland og et stigende antal indbyggere.

Det forventes, at det primært er trafikanter, som i forvejen kører ad Hadsundvej, der vil benytte den kommende dagligvarebutik. Det forventes derfor ikke, at trafikken af personbiler vil stige i større grad på Hadsundvej. Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre, at der etableres en venstresvingsbane for indkørende trafik til dagligvarebutikken. Fremkommeligheden på Hadsundvej forventes derfor ikke at blive nedsat.

Udbygningsaftalen sikrer også, at der etableres en krydsningshelle og dermed endnu en krydsningsmulighed på Hadsundvej.

I henhold til støj fra varelevering må aktiviteter ved dagligvarebutikken ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der viser, at der ikke må ske varelevering i aften- og natperioden for at kunne overholde grænseværdierne.

**3. Bemærkning** fra borger som foreslår, at der etableres et lyskryds på Hadsundvej ved Charlottehøj. Indsiger henviser til, at tung trafik omkring dagligvarebutikken kan gøre det svært at komme ud fra sidevejene til Hadsundvej. Det er i forvejen svært at køre ud fra Charlottehøj.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre, at der etableres en venstresvingsbane for indkørende trafik til dagligvarebutikken. Fremkommeligheden på Hadsundvej forventes derfor ikke at blive nedsat.

**4. Bemærkning** fra beboer i Golfparken, som er positiv over for, at der kommer en ny dagligvarebutik i nærområdet.

Der henvises til, at der i forvejen er meget trafik i Vejgård, som primært opleves som en belastning om eftermiddagen. Derudover vil det være godt for de ældre i området, at de kan handle i nærområdet.



Svar: **Taget til efterretning.**

**5. Banedanmark oplyser, at de ingen bemærkninger har til planforslagene.**

Svar: **Taget til efterretning.**

**6. Bemærkning** fra nærmeste nabo, Gormsvej 6, som er bekymret for støj fra den kommende varegård. Indsiger foreslår, at der udover den planlagte støjskærm etableres en lukket varegård, så støjen fra vareindlevering og affaldssortering dæmpes yderligere.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er påvist i støjredegørelsen, som medfølger lokalplanen, at en støjskærm mod Gormsvej 6 reducerer støjen fra vareleveringen, så Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer opførelsen af støjafskærmningen. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for at fastsætte krav om en lukket varegård i lokalplanen.

Overskrides grænseværdierne, når dagligvarebutikken er i funktion, skal dagligvarebutikken gennemføre tiltag, der nedbringer støjen.

**7. Indsigelse** vedrørende planlægning for en dagligvarebutik. Vedkommende er navne- og adressebeskyttet.

Indsiger mener, at en dagligvarebutik ikke passer ind i et roligt villakvarter, ønsker ikke at være nabo til en parkeringsplads og frygter, at trafikken på Hadsundvej vil øges væsentligt, hvor der i forvejen er lange køer og trafikpropper. Ind- og udkørsel til/fra dagligvarebutikken vil forværre trafikforholdene på Hadsundvej. Den øgede trafik vil medføre øget støj og varelevering kan være generende tidligt om morgenen.

Indsiger oplever indbliksgener ved eksisterende helleanlæg fra gående, der krydser Hadsundvej. Indsiger mener, at der er tilstrækkelig mulighed for dagligvarehandel i området. Vedkommende ønsker en lukket og pæn afgrænsning mod Gormsvej og frygter, at kunder til dagligvarebutikken vil parkere op ad Gormsvej og på en privat parkeringsplads placeret på Gormsvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det forventes, at det primært er trafikanter, som i forvejen kører ad Hadsundvej, der vil benytte den kommende dagligvarebutik. Det forventes derfor ikke, at trafikken af personbiler vil stige i større grad på Hadsundvej. Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre, at der etableres en venstresvingbane for indkørende trafik til dagligvarebutikken. Fremkommeligheden på Hadsundvej forventes derfor ikke at blive nedsat.

I henhold til støj fra varelevering, må aktiviteter ved dagligvarebutikken ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der er udarbejdet en støjredegørelse, hvor det forudsættes, at vareleverancer sker i dagsperioden på hverdage (kl. 7.00-18.00) og om formiddagen på lørdage (kl. 7.00-14.00) for at kunne overholde de vejledende grænseværdier.

Eksisterende helleanlæg på Hadsundvej ved Eriksvej er placeret for at sikre krydsningsmulighed på Hadsundvej. Lokalplanen giver ikke mulighed for at ændre på det eksisterende helleanlæg.

Forud for lokalplanen blev der udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der viser, at der er grundlag for yderligere dagligvarehandel i det sydlige Vejgård på grund af et stort boligopland og et stigende antal indbyggere.

I henhold til lokalplanen skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> øvrigt etageareal for dagligvarebutikker, hvilket er i overensstemmelse med Aalborg Kommunes P-norm. Dette svarer til ca. 44 p-pladser for en dagligvarebutik på 1200 m<sup>2</sup>.

Rema Butiksudvikling har et ønske om yderligere parkeringspladser og har fremvist, at der på parkeringsarealet kan etableres 58 p-pladser. Dette fremgår af lokalplanens kortbilag 3.

Det vurderes derfor, at der kan etableres tilstrækkeligt med p-pladser, og der derfor ikke vil være en parkeringsbelastning af Gormsvej og dermed ikke behov for at afskærme med fast hegn mod Gormsvej.



Lokalplanen sætter bestemmelse om, at der skal etableres en bøgehæk i maks. 1,5 meters højde for at bibeholde villavej-karakteren. Dette vurderes at være tilstrækkelig afskærmning.

**8. Indsigelse** fra beboer i området. Indsiger er imod etableringen af en ny dagligvarebutik. Trafikken på Hadsundvej forventes at blive påvirket af kundetrafik og vareleverancer. Der er i forvejen problemer med ind- og udkørsler fra sideveje, samt indsnævring af Hadsundvej pga. eksisterende helleanlæg. Indsiger ønsker fast hegn mod Gormsvej, så man ikke kan gå igennem, hvis man parkerer på Gormsvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det forventes, at det primært er trafikanter, som i forvejen kører ad Hadsundvej, der vil benytte den kommende dagligvarebutik. Det forventes derfor ikke, at trafikken af personbiler vil stige i større grad på Hadsundvej. Lokalplanen følges af en udbygningsaftale, der skal sikre, at der etableres en venstresvingsbane for indkørende trafik til dagligvarebutikken. Fremkommeligheden på Hadsundvej forventes derfor ikke at blive nedsat eller påvirke ind- og udkørsler fra sideveje væsentligt.

Det vurderes, at der kan etableres tilstrækkelig med p-pladser inden for lokalplanområdet. Det forventes derfor ikke, at der vil være en parkeringsbelastning af Gormsvej og dermed ikke behov for at afskærme med fast hegn mod Gormsvej. Lokalplanen sætter bestemmelse om, at der skal etableres en bøgehæk i maks. 1,5 meters højde for at bibeholde villavej-karakteren. Dette vurderes at være tilstrækkelig afskærmning.



**Bilag:**

Kommuneplantillæg 4.047 for lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

Forslag til Lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgård (med miljørapport)

Indsigelser i samlet PDF

Partshøring af indsigelser

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Sammenfattende redegørelse for miljørapport