



Indsigelser og bemærkninger til Lokalplan 5-6-104 og kommuneplantillæg 5.028

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Knud Gregersen, Læhegnet 13, 9380 Vestbjerg
2. Banedanmark, Vasbygade 10, 2450 København SV
3. Kirsten Niederberger, Vestbjerggårdsvej 8, 9380 Vestbjerg (på vegne af Vestbjerggårdsvej 4-12 samt 22-44) samt med underskrift fra yderligere 6 borgere.
4. Torben Hansen, Mejlstedvej 18, 9380 Vestbjerg
5. Forsvarets Ejendomsstyrelse v. Inge Haugaard Nielsen, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring
6. Vestbjerg Samråd v. Kjeld Schulz, Solsikkevej 10, 9380 Vestbjerg



Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1 a. Indsigelse fra Knud Gregersen vedrørende forslag om at undlade at give mulighed for en ny dagligvarebutik i Vestbjerg, da det vil få skadelig virkning på de eksisterende 2 dagligvarebutikker i byen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I forbindelse med udarbejdelse af byudviklingsplanen for Vestbjerg, som blev endelig godkendt i byrådet i maj 2018, blev der udarbejdet en redegørelse for behovet for dagligvarehandel. Baseret på både det nuværende og det fremtidige indbyggertal kan udregnes et potentielt forbrugspotentiale. Redegørelsen viser,

at forbrugspotentialet i byen ikke er fuldt udnyttet og derfor gives med denne lokalplan mulighed for, at en ny dagligvarebutik kan placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende dagligvarebutikker.

1 b. Bemærkning fra Knud Gregersen vedrørende, at beboere skal parkere inden for lokalplanområdet og ikke på nærtliggende dagligvarebutikkers arealer.

Svar: **Taget til efterretning.**

Parkering reguleres i lokalplanen med bestemmelse pkt. 8.4, og følger kommuneplanens generelle parkeringsnorm, som fremgår af Bilag F. Det vurderes derfor, at der vil være tilstrækkelig med parkeringspladser indenfor lokalplanområdet til områdets beboere, gæster og kunder.

1 c. Bemærkning fra Knud Gregersen vedrørende, at Aalborg Kommune bør påse, at bygherre i delområde A overholder den terrænregulering, der er beskrevet i lokalplan.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med byggesagsbehandlingen håndhæves bestemmelser i lokalplanen.

1 d. Indsigelse fra Knud Gregersen vedrørende skyggeeffekter fra byggeri langs Mejlstedvej, som måske kan genere parcelhuse langs nordsiden af Mejlstedvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Byggeriet er trukket 15 m væk fra vejmidten af Mejlstedvej, og byggeriet må ikke være højere end 8,5 m fra fastsat niveauplan. Det vurderes derfor, at eventuelle skyggegener ikke vil være så væsentlige, at byggeriet skal være lavere.

1 e. Indsigelse fra Knud Gregersen vedrørende, at der skal være en fuldstændig oprensning i teksten med de matr.nre., som lokalplanen omhandler.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune mener, at den bedste og mest oversigtlige måde at vise lokalplanområdet på, samt vise hvilke matrikelnumre der er omfattet, er ved på Kortbilag 1 at tegne afgrænsningen ind på det gældende matrikelkort. Lokalplanafgrænsningen på kortet ændres, så man kan se, om der er skel nedenunder. Vejledningen er fra 2009, og det vurderes, at den ikke er helt ajour. Matrikelkortet ændres løbende og en oprensning i teksten vil over en årrække være forældet.

2. Bemærkning fra Banedanmark vedrørende, at de ingen bemærkninger har til forslagene.

Svar: **Taget til efterretning.**

3 a. Indsigelse fra Kirsten Niederberger vedrørende indsigelse, skygge og kraftigt reduceret udsigt for bebyggelse på Vestbjerggårdvej 10, 12, 24, 26, 28, 30, 32 og 44 samt Niels Lyhnes Vej 1, 2, 4 og 6. Foreslår at gøre følgende:

- Ændre bebyggelsen i delområde D og E til én etage.
- Udjævne niveauforskellen mellem delområde E og området mod nord/øst.
- Flytte byggeriet længere væk fra eksisterende bebyggelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Området syd for Mejlstedvej er centralt placeret i Vestbjerg og er sammen med et område syd for Tingvej udpeget til byudviklingsområde i den byudviklingsplan, som byrådet godkendte i maj 2018. På grund af forskellige planmæssige bindinger er det vanskeligt at finde alternative byudviklingsområder. Lokalplanområdet er unikt, fordi det både ligger tæt på byens servicefunktioner og samtidig tæt på store rekreative områder. Vestbjerg har brug for et mere differentieret boligudbud, hvorfor lokalplanen giver muligheder for tæt/lav og etageboligbebyggelse. For at skabe det fornødne boligudbud i byen og samtidig skabe en bebyggelsesplan med mulighed for "luft" mellem bygningerne, samt fælles udendørs opholdsarealer, vurderes det hensigtsmæssigt at give mulighed for bebyggelse i 2 etager. Områdets centrale beliggenhed er også et argument for at skabe en lidt mere tæt bebyggelsesform end ved bygninger i 1 plan.

I lokalplanen er på Kortbilag 3 vist princip for, hvordan det fremtidige terræn i lokalplanområdet skal være. Som hovedprincip gælder for hele området, at terrænet skal have et jævnt fald fra nord mod syd fra kote ca. 12-13 til kote 10-11. Herefter kommer en lidt mere stejl skrænt. Dette betyder derfor også, at der vil blive skrabet jord af i delområde E. Det kan dog ikke undgås, at der fortsat vil være terrænforskel mellem dele af delområde E og naboområdet mod øst. Derfor er byggefelt E4 også placeret, så der skal være minimum 5 m mellem byggefeltet og skel mod øst. Eksisterende bebyggelse øst for delområde E ligger ca. i kote 9,5 m, mens gulvkote i byggefelt E4 (hvor der er størst højdeforskel) forventes at blive placeret ca. i kote 11,2 m. I forhold til skyggegener, så er der i delområde E i forvejen træer langs det østlige skel, som også giver skygge allerede i dag.

I forhold til indsigtsgener er disse i lokalplanforslaget forsøgt reduceret i delområde E ved at placere byggefelter, så færrest mulige vinduer vender mod øst samt optage bestemmelse (pkt. 6.6) om, at der ikke må placeres vinduer fra gulv til loft i gavle mod øst.

Der er optaget bestemmelse (pkt. 7.5) om, at de på Kortbilag 2 viste beplantningsbælter skal bevares. Disse vil også reducere indsigtsgener og vil eventuelt kunne plantes tættere. Desuden er der bestemmelse (pkt. 5.2) om, at boligenhed i den østlige del af byggefelt E4 skal etableres med lodrette lejlighedsskel. Dette gør, at de primære opholdsrum typisk holdes i stueplan.

3 b. Bemærkning fra Kirsten Niederberger vedrørende ønske om rundkørsler to steder på Hjørring Landevej (ved Mejlstedvej og ved Tingvej)

Svar: **Taget til efterretning**

Lokalplanen har ikke mulighed for at regulere forhold uden for lokalplanens område. I forbindelse med byudviklingsplanen var muligheden for rundkørsler også til drøftelse. Der er ikke pt. afsat midler til trafikregulerende foranstaltninger langs landevejen i Vestbjerg.

4 a. Bemærkning fra Torben Hansen vedrørende ønske om fældning af træer ved den nedlagte skole pga. gener fra råger.

Svar: **Taget til efterretning.**

Store, høje og sunde træer er med til at give et nyt boligområde karakter og bør så vidt muligt bevares. Der er bestemmelse (pkt. 7.5) om, at træer med en stammediameter på mere end 25 cm som hovedregel er bevaringsværdige, såfremt de står i et område, der skal friholdes for bebyggelse eller vejanlæg.

Såfremt der er gener fra råger, kan der tages kontakt til Park & Natur i By- og Landskabsforvaltningen, som muligvis kan regulere bestanden (<https://www.aalborg.dk/miljoe-energi-og-natur/skadevoldende-dyr-og-planter/duer-maager-og-raager>).

4 b. Bemærkning fra Torben Hansen vedrørende behov for fartdæmpende foranstaltninger på Mejlstedvej.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med byudviklingsplanen for Vestbjerg blev etableret 2 nye helleanlæg på Mejlstedvej for at sikre mere sikker forbindelse på tværs af vejen – især i forbindelse med, at centerområdet blev udvidet. Det vil i forbindelse med vejprojekt for nye overkørsler til Mejlstedvej blive vurderet, om der er behov for yderligere trafikdæmpende foranstaltninger.

5. Indsigelse fra Forsvarets Ejendomsstyrelse vedrørende, at der i lokalplanforslagets pkt. 9.3 skal tilføjes, at etablering af bassiner og lignende med et permanent vandspejl vil kræve Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses godkendelse, idet lokalplanområdet er beliggende inden for 13 km sikkerhedszonen for Aalborg Flyvestations landingsbaner.

Svar: **Imødekommet.**

Det er gjort mere tydeligt i lokalplanen, at Forsvarets Ejendomsstyrelse skal godkende etablering og indretning af nye bassiner med permanent vandspejl.

6 a. Indsigelse fra Vestbjerg Samråd vedrørende ønske om at bevare multibane ved den gamle skole.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det forventes ikke at være muligt at bevare multibanen med den nuværende placering, når området overgår til at være nyt boligområde. Det er besluttet at samle idrætsrelaterede funktioner i området ved skolen/hallen for at skabe mest mulig synergieffekt, og også derfor vil det være naturligt, at en eventuel ny multibane placeres i dette område.

6 b. Indsigelse fra Vestbjerg Samråd vedrørende bygningshøjden i lokalplanområdet. Der er ønske om at bebyggelse får en højde som det eksisterende byggeri i området, og at det maks. bygges i 1 ½ etage.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der henvises til kommentarer fra pkt. 3 a. Desuden kan oplyses, at kommuneplanrammer giver mulighed for bebyggelse i 2 etager og maks. 8,5 m.

6 c. Indsigelse fra Vestbjerg Samråd vedrørende bedre sikring af udsigtskig fra nord/syd-gående veje/stier nord for lokalplanområdet.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Aalborg Kommune mener, at de væsentligste udsigtskig fra de nord/syd-gående veje er sikret i og med, at der er optaget bestemmelser om, at bebyggelse skal placeres inden for områder med byggefelter, og der er tilføjet byggelinjer. Samtidig er der bestemmelse om, at der skal placeres stiforbindelser i den vestlige og østlige del af delområde A. Der er i delområde B, C og D områder, som skal friholdes for bebyggelse. Desuden vil der sandsynligvis være udsigtskig de steder, hvor der placeres nye vejadgange.

6 d. Bemærkning fra Vestbjerg Samråd vedrørende illustrationsplan (Kortbilag 3), hvor helleanlæg på Mejlstedvej ikke er angivet. Der er bekymring for, at helleanlæg dermed skal fjernes.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om at fjerne helleanlæg på Mejlstedvej, og det er heller ikke hensigten, at de skal fjernes.

6 e. Bemærkning fra Vestbjerg Samråd vedrørende, at indkørsel til delområde C ser ud til at være placeret et sted, hvor Mejlstedvej buer.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen indeholder en principiel placering af overkørsler til Mejlstedvej, som vist på Kortbilag 2 og 3. Overkørslernes præcise placering vil blive defineret i forbindelse med et konkret vejprojekt, som skal godkendes af vejmyndigheden ved Aalborg Kommune.

Supplerende høring 1. maj – 15. maj 2020

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark, Vasbygade 10, 2450 København SV
2. Knud Gregersen, Læhegnet 13, 9380 Vestbjerg
3. Lone Kristensen, Niels Lyhnesvej 2, 9380 Vestbjerg

1. Bemærkning fra Banedanmark vedrørende, at de ingen bemærkninger har til forslagene.

Svar: **Taget til efterretning.**

2 a. Indsigelse fra Knud Gregersen vedrørende, at delområde H ikke burde være indeholdt i lokalplanen, da der blot er tale om eksisterende vejareal.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Området er primært medtaget for at kunne overføre området fra landzone til byzone. Det er vurderet, at det ikke er hensigtsmæssigt at have en landzoneareal liggende så centralt i byen, da det kan give administrative udfordringer.

2 b. Indsigelse fra Knud Gregersen vedrørende, at Kortbilag 1 burde ændres og gøres mere tydelig.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Lokalplanafgrænsningen på kortet ændres, så man kan se, om der er skel nedenunder. Der ændres ikke i signaturforklaringen. Hvis der er tvivl om signaturer eller andet er der mulighed for at anvende Aalborg Kommunes digitale kortviser, som kan findes på kommunens hjemmeside.

3. Indsigelse fra Lone Kristensen vedrørende ønske om, at bebyggelsen i delområde D og E bygges lavere end 8,5 m for at tage hensyn til områdernes naboer. Der henvises til, at der bør bygges tæt/lav bebyggelse med en lavere højde.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der henvises til tidligere svar i bemærkning 3 a.