

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Rasmus Olsen, Højens Alle 13A, 9400 Nørresundby
2. Randi Holm, Højens Alle 8, 9400 Nørresundby
3. Lars Kristensen, Rønne Alle 1, 9400 Nørresundby
4. Rolf Gravesen, Morgenfruevej 3, 9400 Nørresundby
5. Mads Hvolby, Rønne Alle 4, 9400 Nørresundby (m. underskrift fra 15 borgere)
6. Nina Hylkjær, Højens Alle 12, 9400 Nørresundby
7. Ellen Hald, Højens Alle 13, 9400 Nørresundby
8. Jytte Andersen, Højens Alle 16, 9400 Nørresundby
9. Line Lillelund, Højens Alle 18, 9400 Nørresundby
10. Danmarks Naturfredningsforening Aalborg
11. Vinni Sørensen, Højens Alle 11, 9400 Nørresundby
12. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1 a. Bemærkning fra Rasmus Olsen om anvendelse af parkering fra omkringliggende boliger.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Parkeringspladserne er udlagt til de kommende boliger på Zangenbergs Alle.

1 b. Bemærkning fra Rasmus Olsen om trafik ifm. byggearbejder.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der vil ifm. udførsel af byggemodningen blive taget de nødvendige forholdsregler for at undgå skader på omkringliggende bebyggelse.

2 a. Indsigelse fra Randi Holm vedr. matrikulære forhold.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med projektering og byggemodning af Zangenbergs Alle rekvirerer Aalborg Kommune en landinspektør til at afsætte lokalplanområdet og hvert byggefelt.

2 b. Bemærkning fra Randi Holm vedr. byggemodning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 1 b.

2 c. Bemærkning fra Randi Holm vedr. beplantning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Eksisterende beplantning på matr. 11cp bevares ikke inden for lokalplanens afgrænsning.

Beplantningsbæltet, beskrevet i lokalplanens bestemmelse 7.7 og markeret på Kortbilag 3, fortsættes langs matr. 8bq og erstatter således eksisterende beplantning. Dette er for at skabe sammenhæng i hele området. Eksisterende træer på matr. 8br bevares så vidt muligt.

2 d. Bemærkning fra Randi Holm vedr. fortov.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der skal anlægges fortov som beskrevet i lokalplanens bestemmelse 8.2. Fortovet vil komme til at ligge på matr. 11 cp jf. pkt. 2 a.

Fortovet, ved de 3 boliger placeret længst mod sydvest, rykkes mod nord for at sikre plads til beplantningsbæltet jf. svar til pkt. 2 c.

2 e. Bemærkning fra Randi Holm vedr. adgang til området under byggemodningen.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Når byggemodningen igangsættes, vil området blive en byggeplads, og dermed vil det ikke være muligt at bevæge sig gennem området. Dog vil stien langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning holdes åben så vidt muligt.

2 f. Indsigelse fra Randi Holm vedr. parkering.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der skal etableres min. 1 parkeringsplads på egen grund i delområde A men ikke i delområde B. Parkering i delområde B skal ske på anlagte p-pladser, som vist på Kortbilag 4.

2 g. Bemærkning fra Randi Holm vedr. dispensationer.

Svar: **Imødekommet.**

En dispensation til en lokalplan skal altid i naboorientering jf. planlovens § 20.

2 h. Bemærkning fra Randi Holm vedr. byggemodning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Byggemodningen udføres i overensstemmelse med lokalplanen.

2 i. Bemærkning fra Randi Holm vedr. grundejerforening.

Svar: **Taget til efterretning.**

Indtil der er oprettet en grundejerforening for området, er Aalborg Kommune ansvarlige for vedligehold.

2 j. Bemærkning fra Randi Holm vedr. niveauplaner.

Svar: **Taget til efterretning.**

Som beskrevet i kommentar til lokalplanens bestemmelse 5.3 fastlægges niveauplaner ifm. de konkrete byggesager men ud fra samme byggemodningsprojekt.

2 k. Bemærkning fra Randi Holm vedr. belysning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Belysning fastlægges ifm. projektering af byggemodningen.

2 l. Indsigelse fra Randi Holm vedr. udsigt.

Svar: **Taget til efterretning.**

I følge kommuneplanrammen for Zangenbergs Alle, kan der bygges i en højde på maks. 8,50 m. Aalborg Kommune har som følge af hensyn til omkringliggende boligejere sat en maks. højde på bebyggelsen på 7,00 m. Samtidig er byggefeltene flyttet ca. 20 m fra lokalplanområdets østlige afgrænsning, som sikrer bedre udsigt fra nabogrundene.

2 m. Bemærkning fra Randi Holm vedr. betingelser for ibrugtagning.

Svar: **Taget til efterretning.**

I en lokalplan kan vi reservere areal til regnvandshåndtering, men den konkrete udformning og løsning fastlægges først i byggesagen. Dog stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal tilsluttes kloaksystemet, hvilket som regel også omfatter regnvandshåndtering. Skal bebyggelsen ikke tilkobles den offentlige regnvandshåndtering, skal der findes en alternativ løsning herfor.

Vejadgang jf. bestemmelse 8.1 angiver blot, hvor man skal tilgå området fra men ikke selve udformningen af vejanlægget.

3. Indsigelse fra Lars Kristensen vedr. fejl i fastsættelse af høringsperiode.

Svar: **Imødekommet.**

Høringsfristen blev forlænget med 2 uger til den 26. juni 2020.

4. Indsigelse fra Rolf Graversen om byggefelter i stedet for byggegrunde.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ambitionen fra Aalborg Kommune har været at skabe et særligt område, hvor landskabet er i fokus. Derfor er der kun udlagt mindre byggefelter, mens resten af området udlægges til fælles friareal.

5 a. Bemærkning fra Mads Hvolby (m.fl.) vedr. stier.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg Kommune rekvirerer en landinspektør ifm. byggemodningen, som bl.a. vil foretage udstykning af byggefelterne samt vurdere skel og evt. hævd.

Lokalplanen udlægger dog en ny alternativ sti lidt længere mod nord, og ellers er det muligt at følge fortovet op til den eksisterende sti, der bevares langs det østlige skel.

5 b. Indsigelse fra Mads Hvolby (m.fl.) vedr. at der ikke udarbejdes miljørapport.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ifm. udarbejdelsen af lokalplanen er området blevet miljøscreenet. Hverken erhvervsområdet ved Voerbjergvej, lufthavnen og trafikanelæg hertil samt den 3. Limfjordsforbindelse er vurderet til at give miljømæssige gener i området. Miljøscreeningen kan ses sammen med den digitale udgave af lokalplanforslaget.

Ifm. skydebanen har det været et opmærksomhedspunkt i udarbejdelsen af lokalplanen, men eftersom at al bebyggelse ligger uden for støjkonsekvenszonen, har det ikke været vurderet til at skulle udløse en miljørapport.

Konklusionen på miljøscreeningen, om ikke at skulle udarbejde en miljørapport, er ikke blevet påklaget.

5 c. Bemærkning fra Mads Kvolby (m.fl.) vedr. støjkonsekvenszonen fra skydebanerne på Gammel Hvorupvej.

Svar: **Taget til efterretning**

Den anviste støjkonsekvenszone i lokalplanforslaget kan findes i miljøgodkendelsen for skydebanerne på Gammel Hvorupvej. Henvendelse skal ske til Aalborg Kommune, Miljø og Energiforvaltningen.

5 d. Bemærkning fra Mads Kvolby (m.fl.) vedr. eksisterende bebyggelse.

Svar: **Taget til efterretning.**

Teksten i lokalplanens redegørelse rettes til 1-2 plan. Der står dog allerede, at den øverste etage er en udnyttet tagetage.

5 e. Indsigelse fra Mads Hvolby (m.fl.) vedr. bygningshøjder.

Svar: **Ikke imødekommet**

Aalborg Kommune har valgt at have bestemmelser om bygningshøjden og terrænregulering. For at sikre den bedst mulige tilpasning til området fastlægges niveauplanet først i byggesagen på baggrund af det udførte byggemodningsprojekt.

Der vil ikke blive fastsat en maks. tagkote for det kommende byggeri. Se svar under pkt. 2 i.

5 d. Bemærkning fra Mads Hvolby (m.fl.) vedr. belysning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 2 k.

6 a. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. inddragelse under udarbejdelse af lokalplanen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen er udarbejdet jf. gældende lovgivning. Planloven foreskriver, at et planforslag skal sendes i offentlig høring. Det er på dette tidspunkt, berørte parter inddrages og har mulighed for at komme med indsigelser.

Derudover har lokalplanområdet været udlagt til boligformål i kommuneplanen siden 2009, hvorfor det har været forventeligt, at området vil skifte karakter.

6 b. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. skovbyggelinjen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at de er indstillet på at reducere skovbyggelinjen.

6 c. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. at der ikke udarbejdes miljørapport.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune har gennem miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderet, at den ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, da der arbejdes med at sikre plads til naturen gennem de begrænsede byggefeltet. Yderligere sker der ikke ændringer i selve §3 området.

6 d. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. landzone.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Området overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen jf. bestemmelse 2.2.

6 e. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. facader.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er Aalborg Kommunes vurdering at vandskurede, malede og kalkede facader i hvid, sort eller jordfarver vil passe ind i området.

6 f. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. terrænregulering.

Svar: **Ikke imødekommet**

Terrænregulering med +/- 1,00 m er for at sikre bløde, naturlige og harmoniske overgange omkring boligerne i det skrånende terræn. Der vil blive fastlagt et niveauplan ud fra det omgivende terræn og koten på adgangsvejen til bebyggelsen jf. bestemmelse 5.3. Nogle bebyggelser ligger ovenfor vejen, mens andre ligger under pga. terrænets hældning, og derfor er det nødvendigt at kunne regulere terrænet ved både at kunne tilføje og fjerne jord.

6 g. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. beplantningsbælte.

Svar: **Imødekommet**

Beplantningsbæltet etableres, se svar under pkt. 2 c.

6 h. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. træer langs adgangsvejen.

Svar: **Delvist imødekommet**

Bestemmelsen ændres fra at der skal opføres allétræer som kan blive op til 10,00 m høje til at der i stedet skal plantes mindre buske eller træer som kan blive op til 7,00-8,00 m høje.

De eksisterende træer på matr. 8br indarbejdes i byggemodningen så vidt muligt.

6 i. Bemærkning fra Nina Hylkjær vedr. belægning på veje.

Svar: **Taget til efterretning.**

Belægningstype fastlægges ifm. projektering af byggemodningen. Der vil blive anvendt permeable belægninger i en del af området (men ikke nødvendigvis på adgangsvejen).

6 j. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. vejføring.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Grundet terrænforholdene i området har Aalborg Kommune vurderet, at den lokalplanlagte vejføring er den bedst mulige – ellers bliver vejene for stejle. Desuden ønskes området tættest på Lindholm Høje friholdt for alle former for anlæg så vidt muligt.

6 k. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. stier.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 5 a.

6 l. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. parkering.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Det er ikke muligt at rykke byggefelterne længere mod nord pga. støjkonsekvenszonen fra skydebanerne på Gammel Hvorupvej. Dermed er det heller ikke muligt at flytte parkeringspladserne. De er placeret min. 2,50 m fra skel, og der etableres afskærmende beplantning langs skel, som svaret under pkt. 2 c.

6 m. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. regnvandsbassin.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Regnvandsbassinet kræver ikke dispensation, da det anlægges som et tørt bassin.

6 n. Bemærkning fra Nina Hylkjær vedr. skydebanerne på Gammel Hvorupvej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Da alle byggefelter og udendørs opholdsarealer er placeret uden for støjkonsekvenszonen omkring skydebanerne på Gammel Hvorupvej, vil realisering af lokalplanen ikke begrænse brugen af skydebanerne.

6 o. Indsigelse fra Nina Hylkjær vedr. eksisterende læhegn.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune har vurderet, at læhegnet godt kan fældes uden at forringe levesteder for dyrearter i området.

6 p. Bemærkning fra Nina Hylkjær vedr. belysning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 2 k.

7 a. Bemærkning fra Ellen Hald vedr. byggemodning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 1 b.

7 b. Bemærkning fra Ellen Hald vedr. trafikale ændringer og værdiforringelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune har vurderet, at lokalområdet kan bære den mængde trafik, som de 32 nye boliger vil generere.

Ift. værdiforringelse er lokalplanlægning ifølge planloven generelt erstatningsfri regulering, så længe planlægningen ikke hindrer den eksisterende udnyttelse af en ejendom eller den udnyttelse, lodsejeren har en berettiget forventning om at kunne gennemføre på grundlag af hidtidig planlægning. På baggrund heraf vurderer Aalborg Kommune, at der ikke i dette tilfælde er grundlag for at gøre kommunen erstatningspligtig.

8. Indsigelse fra Jytte Andersen vedr. stier.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 6 k.

9 a. Indsigelse fra Line Lillelund vedr. terrænregulering og niveauplan.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 5 e og 6 f.

9 b. Indsigelse fra Line Lillelund vedr. vejføring.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 6 j.

9 c. Indsigelse fra Line Lillelund vedr. parkering.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Antallet af p-pladser er i overensstemmelse med lokalplanen og Aalborg Kommunes parkeringsnorm. Det er ikke muligt at placere parkering ved de enkelte rækkehuse, og det er heller ikke intentionen med denne plan. Det vurderes, at der er taget hensyn til eksisterende nabobebyggelse ved etablering af beplantningsbæltet langs områdets sydlige afgrænsning.

9 d. Bemærkning fra Line Lillelund vedr. belysning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 2 k.

9 e. Bemærkning fra Line Lillelund vedr. affaldshåndtering.

Svar: **Taget til efterretning**

Der er endnu ikke taget stilling til den konkrete affaldsløsning, men det forventes at blive individuelle løsninger ved hver bolig.

9 f. Bemærkning fra Line Lillelund vedr. dispensationer.

Svar: **Imødekommet.**

Se svar under pkt. 2 g.

9 f. Indsigelse fra Line Lillelund vedr. trafik og bump.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den tilladte hastighed ændres ikke i området, hvorfor et bump ikke vurderes nødvendigt. Se desuden svar under pkt. 7 b.

10 a. Bemærkning fra Danmarks Naturfredningsforening Aalborg vedr. nærhed til §3 beskyttet natur.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg kommune har vurderet, at bebyggelsen holder en passende afstand til ikke at påvirke §3-området. Se evt. miljøscreeningen i den digitale udgave af lokalplanen.

10 b. Bemærkning fra Danmarks Naturfredningsforening Aalborg vedr. bebyggelsens højde.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen stiller krav om indpasning af ny bebyggelse i det eksisterende terræn. Derudover må der maks. opføres bebyggelse, som er 7,00 m høj frem for 8,50 m, der ellers er den normale byggeret.

10 c. Bemærkning fra Danmarks Naturfredningsforening Aalborg vedr. skovbyggelinjen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se svar under pkt. 6 b.

11 a. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. ændret anvendelse i området.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Området har været udlagt til boligområde i kommuneplanen siden 2009, og det har derfor været forventeligt, at dette skift fra rekreativt område til boligområde ville ske.

11 b. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. at der ikke udarbejdes miljørapport.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 5 a og 6 b.

11 c. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. støjkonsekvenszonen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 5 c.

11 c. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. trafikale ændringer.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 7 b.

11 d. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. skovbyggelinjen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under pkt. 6 b.

11 e. Indsigelse fra Vinni Sørensen vedr. bebyggelsens omfang og udtryk.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det har været Aalborg Kommunes intention at skabe et særligt område med fokus på moderne arkitektur, variation og gode materialer.

Se desuden svar under pkt. 2 l og 5 e.

12. Indsigelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vedr. støjkonsekvenszonen.

Svar: **Imødekommet.**

Byggefelterne tilrettes, så alle dele heraf er placeret uden for støjkonsekvenszonen.