



**Punkt 5.**

**Godkendelse af Lokalplan 4-1-117, Boliger og erhverv, Samsøgade/Karnersvej, Vejgaard (2. forelæggelse)**

2018-022609

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

- Kommuneplantillæg 4.072 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 4-1-117 endeligt med nedenstående ændringer.
- Udbygningssaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

For at imødekomme indsigelser fra høringsperioden anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende trappetårnenes udformning/materialitet, placering af nedgravede containere og cykelskur samt etablering af ny beplantning imødekommes som beskrevet nedenfor.

Lokalplanens redegørelse - afsnittet "Lokalplanens indhold" ændres

- Beskrivelsen af placering af renovation '... på del af den nedlagte vendeplads' og til '... i gårdrummet, i tilknytning den nye vendeplads'.
- Beskrivelsen af trappetårne, som transparente, slettes.
- Der tilføjes: 'for yderligere at skærme de nærmeste nabobebyggelser fra eventuelle indkigsgener, skal der etableres en beplantning med træer i den vestlige side af det fælles gårdrum'.
- Beskrivelsen af behov for støttemur ved trappeanlæg og cykelparkering i vestligt udgår.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 6.6 ændres:  
Fra: 'Trappe-/elevatortårne skal syne lette og transparente, og skal udføres med betontrapper omgrænset af vinduespartier af med rammer af træ, aluminium eller kombination heraf.'  
Til: Trappe-/elevatortårne skal fremtræde med lukkede facader i tegl og med felter af relief i murværket mod vest/Karnersvej. Reliefferne skal i størrelse og stil være tilsvarende felter beskrevet omkring større vindues- og døråbninger jf. pkt. 6.2. Trappetårnenes nordlige facade skal etableres transparente med vinduespartier med rammer af træ, aluminium eller kombination heraf. Mod syd skal trappetårne udføres i en kombination af murværk og vinduer. Vinduernes størrelse og placering skal minimere blændgener fra lyset i trappeopgangen.
- I pkt. 7.2 tilføjes  
'I gårdrummets vestlige side skal der etableres en afskærmende beplantning med træer, med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Denne skal minimum bestå af to træer på hver side af vendepladsen. Eksisterende træer kan indgå i beplantningen'.
- I punkt 7.6 slettes 'Undtaget fra afstandsbestemmelsen til naboskel er det på Kortbilag 2 markerede område til støttemur, i hvilket der kan etableres et plateau i niveau med det øvrige gårdrum, til placering af overdækket cykelparkering. Anlægget må ikke etableres inden for det bevaringsværdige træes drypzone.'

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 ændres
  - Nedgravede containere flyttes ind i selve gårdrummet.
  - Arealet, hvor de nedgravede containere stod beplantes som del af fælles gårdrum.
  - Cykelparkering i vestligt skel flyttes til adgangsareal nord for byggefelt A.



- Støttemur slettes, og fælles opholdsareal udvides tilsvarende.
- I vestlig side af fælles gårdrum tilføjes signatur for 'Afskærmende beplantning (træer)'
- Rids af kælder udvides (jf. fremsendt skitse som følge af detailprojektering)
- Vejadgang til kælder i Samsøgade flyttes ca. 5m mod nord (jf. fremsendt skitse som følge af detailprojektering)

Øvrige sagsbilag

- Tilføjes dronfotos svarende til øjenhøjde stående på tagterrassen (ca. 13m over gårdniveau).
- Tilføjes skyggestudier, der viser eksisterende og fremtidig bebyggelses skyggekast over året.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Anna Aaen kan **ikke anbefale** indstillingen.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

Per Clausen kan **ikke anbefale** indstillingen.

*Beslutning:*

*For stemte 28. Imod stemte 2 (Enhedslisten).*

*Indstillingen var herefter godkendt.*

*Lene Krabbe Dahl var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Kommuneplantillægget udvider rammeområde 4.1.D3 Østre Allé, så det omfatter arealet af Lokalplan 4-1-117, op ad Samsøgade. Arealet er ca. 3.600 m<sup>2</sup>, og fragår hhv. kommuneplanramme 4.1.B5 Petersborgvej mm. og 4.1.O4 Østre Alle. Med planlægningen vil det blive muligt at opføre op til 68 nye boliger inden for fortætningszonen omkring +Plusbus med tilhørende parkeringsfacilitet i konstruktion (overvejende) og grønt gårdrum.

### Tidsplan

#### *Startredegørelse*

By- og Landskabsudvalget behandlede startredegørelse i møde den 3. juni 2018 (punkt 14).

#### *Fordebat*

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 7. marts 2019 (punkt 8)

Fordebatten var i perioden den 15. marts 2019 – 26. april 2019

Fordebatten blev aflyst af By- og Landskabsudvalget i møde den 24. april 2019 (punkt 8).

#### *Fordebat 2.0*

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 3. oktober 2019 (punkt 8)

Fordebatten var i perioden den 7. oktober 2019 – 18. november 2019

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 23. januar 2020 (punkt 12).

#### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 4. februar 2021 (punkt 3)

Magistratens møde 8. februar 2021 (punkt 2)

Byrådets møde 8. februar 2021 (punkt 2).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 12. februar til og med 9. april 2021.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-117](#)

[Kommuneplantillæg 4.072](#)

### Oversigtskort





### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for blandede byfunktioner i området. Målet er at muliggøre opførelsen af nye etageboliger som erstatning for den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område. Hensigten med planlægningen er at skabe rammerne for et byggeri, der forholder sig til de omgivende områders forskellige bygningstypologier og gennem tilpasset skala og arkitektur formidler overgangen fra Øgadekvarterets etageboliger og til villakvarteret i Vejgård.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udvider rammeområde 4.1.D3 Østre Alle op ad Samsøgade og øger den maksimale bebyggelsesgrad fra 75 til 103, den maksimale bygningshøjde fra 16 til 17,5 meter, og fastsætter, at parkering i overvejende grad skal etableres i konstruktion, samt at fladeparkering skal fremtræde med et grønt præg. Rammeområderne 4.1.B5 og 4.1.O4 reduceres i tilsvarende omfang, som 4.1.D3 udvides. Derfor er disse to rammer uændrede i indhold.

Kommuneplanramme 4.1.D3 opdateres desuden i indhold således, at rammer og muligheder svarer til de aktuelle planer i området.

### Lokalplanens indhold





Lokalplanen giver mulighed for etablering af maks. 68 etageboliger i et byggeri tilpasset til naboområderne i skala og omfang. Bebyggelsen formes som et stort 'U', der omkranser et fælles grønt gårdrum orienteret mod Karnersvej. Ved at udnytte grundens terræn fremtræder bebyggelsen i 5 etager i det højeste punkt set fra Østre Alle, men kun 4 etager set fra gårdsiden og Karnersvej. Bebyggelsen terrasseres fra det højeste punkt ned mod de nærmeste villaer på Karnersvej, hvor bebyggelsen fremtræder i maks. 2 etager over gårdniveau. Under en del af bebyggelsen og del af gårdrummet etableres depotrum, parkeringsdæk med adgang fra Samsøgade samt enkelte boliger.

Den eksisterende offentlige stigenemgang fra Samsøgade og til Karnersvej opretholdes og etableres gennem det nye, grønne gårdmiljø til bebyggelsen. Stien etableres under et stor, eksisterende bøgetræ, der sammen med en meget stor ahorn udpeges som bevaringsværdige træer, der skal sikres som en del af lokalplanens grønne profil.

For enden af Karnersvej nedlægges den eksisterende vendeplads, og erstattes af en ny og større, der etableres 'som en del af' gårdrummet. I de tiloversblevne dele af den eksisterende vendeplads etableres parkeringspladser.

### **Ophævelse af byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 25, Bernstorffsgade m.v, der udlægger områdets anvendelse dels til "offentlige bygninger og anlæg" og dels til 'boliger i form af parcelhuse, og efter særlig tilladelse fra Byrådet dobbelthuse, række- og kædehuse og lignende.' Denne byplanvedtægt ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-1-117 i forbindelse med den endelige godkendelse.

I forbindelse med 1. forelæggelse af Forslag til Kommuneplantillæg 4.072 og Lokalplan 4-1-117 var ovenstående afsnit om ophævelse om Byplanvedtægt nr. 25, Bernstorffsgade m.v ved en fejl blevet udeladt fra sagsbeskrivelsen. Den forestående ophævelse af del af Byplanvedtægt nr. 25 Bernstorffsgade m.v fremgår tydeligt af lokalplanens redegørelse og bestemmelser. Planlægningen for området har haft til formål at skabe et planmæssigt grundlag for etablering af etageboliger på ejendommen, som erstatning for den nuværende anvendelse af ejendommene.

Ovenstående fejl i sagsbeskrivelsen ikke er af indholdsmæssig betydning for planens principper, hvorfor det vurderes, at der ikke er behov for fornyet høring i henhold til Lov om Planlægning.

### **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 udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af del af nyt fortov, en 2,5 m bred cykelsti og en generel ombygning og fornyelse af Samsøgades vejprofil. Den nye brede cykelsti er en del af den prioriterede cykelforbindelse mellem midtbyen og Aalborg Universitet. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

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

### **Miljøvurdering af planer**

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

### **Økonomi**

I medfør af udbygningsaftalen der følger lokalplanen, forpligter Aalborg Kommune sig til at etablere supercykelstiprojekt for den sydlige del af Samsøgade. Den anslåede udgift hertil beløber sig til ca. 1,4 mio. kr., der finansieres inden for supercykelstiprojektet.

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes at medføre en mindre indtægt til kommunen i form af grundsalg til projektet. For at realisere lokalplanen skal bygherre ved særskilt aftale erhverve en del af det offentlige vejareal ved stikvejen fra Samsøgade og vendepladsen for enden af Karnersvej, som skal nedlægges som offentligt vejareal efter lokalplanens vedtagelse.



## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. John Aarestrup Carlsen, Riishøjsvej 120, 9000 Aalborg
2. John Aarestrup Carlsen, Riishøjsvej 120, 9000 Aalborg
3. Torben Bertelsen, Karnersvej 19, 9000 Aalborg
4. Sara Marie Thorsen
5. Trine Okkerstrøm Ryttersgaard, Vonsyldgade 22, 9000 Aalborg (med underskrift fra 23 husstande på Vonsyldgade)
6. Vejgaard Samråd v/ Michael Laustsen, Kovshøjsvej 6, 9000 Aalborg
7. Ann Kinly Klinge, Karnersvej 7A, 9000 Aalborg (på vegne af villaejere i Karnersvej kvarteret)
8. Morten Kinly Klinge, Karnersvej 7A, 9000 Aalborg
9. Lone og Martin Sørensen, Edwardsvej 3, 9000 Aalborg
10. Martin Hjort Østergaard, Karnersvej 12, 9000 Aalborg
11. Jacob Overby, Karnersvej 10, 9000 Aalborg
12. Nikolaj Munk Brønserud, Karnersvej 16, 9000 Aalborg

Indsigelser og bemærkninger kan opdeles i to dele. Én del vedrører selve projektet/lokalplanlægningen og én del, der i højere grad er politisk og omhandler processen

Indsigelserne og bemærkningerne til lokalplanens indhold:

1. Byggeriets omfang og tilpasning til eksisterende bebyggelse - vedr. byggeriets højder og deraf følgende indkigs- og skyggegener samt generel manglende tilpasning mellem to bygningstypologier (Henvendelse nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)  
Svar: **Delvist imødekommet**
2. Tæthed - for mange og for små lejligheder / manglende harmoni mellem etageboliger og villakvarter (henvendelse fra nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)  
Svar: **Ikke imødekommet**
3. Alt for lav parkeringsnorm – med efterfølgende parkeringsbelastning på villavejene (henvendelse fra nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)  
Svar: **Ikke imødekommet**
4. Trafikal belastning af villagaderne (1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)  
Svar: **Ikke imødekommet**
5. Placering af affaldshåndtering i del af nedlagt vejareal og cykelskure i vestligt skel (henvendelse nr. 3, 4, 7, 8, 9, 12)  
Svar: **Delvis imødekommet**
6. Lysgener fra altangange og særligt trappetårne (henvendelse nr. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12)  
Svar: **Imødekommet**
7. Bøgetræets fremtidige levevilkår (henvendelse fra nr. 4)  
Svar: **Taget til efterretning**
8. Frygt for sætningsskader (Henvendelse nr. 10)  
Svar: **Taget til efterretning.**

Indsigelser og bemærkninger til processen/politiske udsagn:

9. Manglende helhedsperspektiv i planlægningen – Lokalplanen behandles isoleret fra de øvrige byudviklingsønsker i modsætning til, hvad der tidligere er lovet. (Henvendelse nr. 3, 7, 8, 9, 11, 12)  
Svar: **Taget til efterretning**



10. Manglende borgermøde som del af høringsfasen (Henvendelse fra nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12)  
Svar: **Taget til efterretning**
11. Projektet er ikke reduceret i tilstrækkeligt omfang (Henvendelse fra nr. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12)  
Svar: **taget til efterretning**

Indsigelserne er behandlet hver for sig i særskilt bilag "Behandling af bemærkninger og indsigelser til Kommuneplantillæg 4.072 og Lokalplan 4-1-117, Boliger, Samsøgade/Karnersvej, Vejgård."



Bilag:

Kommueplantillæg 4-072 for et område ved Samsøgade og Karnersvej

Forslag til lokalplan 4-1-117, Boliger, Samsøgade og Karnersvej, Vejbård

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Samlet bemærkninger - Forslag til Lokalplan 4-1-117

Behandling af indsigelser til Lokalplan 4-1-117, Boliger, Samsøgade og Karnersvej, Vejbård

Dronefotos

Skyggestudie, Fremtidige forhold

Skyggestudie, Eksisterende forhold