

Behandling af bemærkninger og indsigelser – Kommuneplantillæg 4.072 og Lokalplan 4-1-117 Boliger, Samsøgade/Karnersvej, Vejgård

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)

Indsigerne mener, at gennemførelsen af lokalplanen vil medføre en væsentlig, kvalitativ forringelse for beboerne i villakvarteret i form af indkigsgener fra etageboligerne og tagterrassen. Der er også risiko for skyggegener - specifikt nævnes skyggegener på legepladsen ved DUI vuggestue samt Natur og Miljøbørnehaven, som værende direkte modstrid med Sundhedspolitikken.

Generelt giver indsigerne udtryk for, at byggeriet er for højt og ikke passer ind. Der er således ikke tale om en overgang fra Ø-gadekvarterets etageboliger og til den lavere bebyggelse i villakvarteret. Mange indsigelser refererer til 'Skøjtehalsprojektet', (Lokalplan 4-1-114) hvad angår bedre tilpasning i form af to-etagers rækkehuse mod de nærmeste naboer.

Flere indsigelser udtrykker, at det er umuligt at vurdere højden på byggeriet grundet mulighed for terrænregulering efter byggemodning, soklens højde og at tekniske installationer, herunder elevatorårne, er undtaget fra højdebegrænsningen.

Det påpeges, at der mangler dronefotos til belysning af eventuelle indbliksgener, skyggestudier af lokalplanens påvirkning af omgivelserne og en supplerende grøn beplantning mod vest.

Svar: Delvist imødekommet

Eftersendte dronefotos fra højde svarende til den omtalte tagterrasse (Bilag: Dronefotos) viser, at der kun er ringe sigt fra denne og til de nærmeste haver. Dertil vil selve byggeriet samt det bevarede bøgetræ sløre for en stor del af indkigget. For at imødekomme eventuelle indkigsgener tilføjes bestemmelse om etablering af en afskærmende beplantning med træer i den vestlige side af det fælles gårdrum.

Eftersendte skyggestudier (Bilag: Skyggestudier) viser, at der kun i meget begrænset omfang er øget skygge på DUIs legeplads ift. eksisterende bebyggelse og beplantning. Desuden falder skyggen på legepladsen kun i vintermånederne og sent om eftermiddagen. På baggrund heraf vurderes skyggekast på naboerområderne som acceptable.

Til borgermødet i den første fordebat fremstod projektet i 4-6 etager set fra Karnersvej. Dette er i processen blevet reduceret maks. 4 etager med nedtrappende etageantal til maks. 2 etager mod nærmeste villaer.

I forhold til bekymringen for byggeriets samlede højde, er der i lokalplanen fastsat en maksimal bygningshøjde for værnet omkring tagterrassen, der ikke må overskrides. Dog undtaget herfra elevatorårne.

Vurderingen er fortsat, at højden af det påtænkte byggeri er tilpasset i tilstrækkelig grad til omgivelserne og er acceptabel inden for vækstaksen og dennes bymæssige kontekst.

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)

Der gives udtryk for at den kommende fortætning er for massiv og en generel uforståenhed for den fortætning som projektet er et udtryk for. Man finder, at en bebyggelsesprocent på 103 er for høj og at fortætningen alene tager hensyn til bygherres økonomi og ikke de eksisterende beboeres kvaliteter i området. Det konkrete lokalplanforslag er kun ét af seks forestående projekter, der er på tegnebrættet i nærområdet, hvorfor de nuværende beboere føler sig klemt fra alle sider.

Det ønskes, at kvarteret tilføres et bredt og varieret udsnit af nye beboere. De mange små lejligheder i lokalplanområdet henvender sig primært til ét segment – unge studerende, hvilket ikke vil give den efterlyste bredde og variation.

Også under dette emne er der mange referencer til det nyligt opførte projekt ved Skøjtehallen, der er opført med en bebyggelsesgrad på 86.

Desuden foreslås overgangen til villakvarteret forbedret ved at etablere rækkehuse som i skøjtehallens projektet.

Svar: **Ikke imødekommet**

Byen vokser fortsat, og der er fortsat behov for nye bomuligheder – også til den studerende. Projektet er beliggende inden for fortætningszonen omkring Plusbussen, og det er Byrådets strategi, at der skal arbejdes med fortætning i nærhed til plusbusstationerne, for at understøtte denne nye infrastruktur. Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at projektet er et udtryk for denne fortætning og således i tråd med den samlede strategi for byens udvikling.

Siden startredegeren blev fremlagt, er byggeriets omfang reduceret i bebyggelsesgrad fra 120% til 103% og reduceret fra 6 etager mod Karnersvej til 4 etager. Der er således foretaget en betydelig reduktion af projektet, siden det oprindelige ønske til byudviklingen blev fremsat.

Foruden ovennævnte reduktioner i omfang er projektet tilpasset efter de input der er fremkommet på møder mellem Vejgaard Samråd og beboergruppen på Karnersvej. Det er således også By og Landskabsforvaltningens vurdering, at det konkrete projekt rent faktisk er søgt tilpasset den omgivende kontekst efter førnævnte dialoger.

I forarbejdet til lokalplanen er projektet set i en helhed med de øvrige to projekter der indgik i fordebatten. Der er tale om tre projekter med forskellige målgrupper. Større ejerboliger i den vestlige ende af Karnersvej, overvejende familieboliger i Alléskoleprojektet og overvejende mindre boliger i nærværende lokalplan. Med afsæt deri vurderedes det, at der rent faktisk vil blive tale om den efterlyste bredde i nye beboere i kvarteret.

3. Alt for lav parkeringsnorm – med efterfølgende parkeringsbelastning på villavejene (henvendelse fra nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

En gennemgående bekymring fra stort set alle indsigere er den i projektet fastsatte parkeringsnorm på 0,8plads/bolig for boliger under 50m² og 1 plads pr. boliger over 50m². Denne findes alt for lav og det frygtes at den lave norm vil belaste de omkringliggende villaveje med parkerede biler.

Desuden betvivles konklusionen i den parkeringsanalyse der er udarbejdet som forarbejde til lokalplanen bl.a. i kraft af medsendte fotos fra villavejene, hvor der holder parkerede biler. Et problem der er vokset i takt med udviklingen af eternitten. Det frygtes, at der med det forestående projekt vil ske en forøgelse af gadeparkering på villavejene.

Det anføres at de mange parkerede biler går ud over trafiksikkerheden, at vejene ikke er dimensioneret til belastningen og at områdets kvaliteter som små og trygge boligveje forsvinder med de mange biler.

En enkelt bemærkning går på, at den forventede afledte parkering fra projektet vil belaste Riishøjsvej, og på den måde kompromittere trafiksikkerheden på cykelpendlerruten mellem midtbyen og Aalborg Universitet.

Svar: Ikke imødekømt

Projektet overholder den fastlagte parkeringsnorm inden for fortætningszonen omkring Plusbussen, svarende til normen for etageboligbebyggelse i midtbyen. En forudsætning for at anvende fortætningsnormen jf. Kommuneplanens retningslinje 13.13 BRT er, at der skabes anvendelige byrum og udendørs arealer af høj kvalitet, herunder med fokus på beplantning, opholdskvaliteter, forbindelser og anvendelser samt at bilparkeringspladser skal som udgangspunkt etableres pladsbesparende, fx i kælder eller konstruktion.

Der er foretaget en databaseret analyse af bilejerskab på udvalgte projekter/lokationer i Aalborg, hvor der må forventes at være en tilsvarende beboersammensætning, som inden for det kommende byggeri i lokalplanområdet. Konklusionen af analysen er, at den fastlagte parkeringsnorm vurderes tilstrækkelig. I analysen er også medtaget firmabiler men ej forældrekøbsbiler, da disse ikke er mulige at stedfæste til brugslokationen.

Det er lokalplanens formål at tilvejebringe den nødvendige parkeringskapacitet til et givent projekt. Det vurderes, at dette formål er opfyldt med den fastlagte norm – særligt i lyset af projektets nærhed til plusbussen og supercykelstien i Samsøgade.

Aalborg Kommune har ikke hjemmel til at regulere lejeforhold på parkeringspladser. Det er i stedet forvaltningens anbefaling, at emnet omkring afledt parkering i naboområder til byfortætning medtages i den forestående parkeringspolitik, hvor der er lejlighed til for at arbejde med bredere en regulering på området.

I forhold til den evt. afledte parkering på Riishøjsvej og deraf følgende genevirkninger vurderes det ikke muligt at fastslå dels i hvor høj grad fænomenet med afledt parkering vil forekomme, og ej heller hvor dette i givet fald vil ske.

4. Trafikal belastning af villagaderne (1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

I forlængelse af emnet om afledt parkering i villagaderne udtrykker flere indsigere bekymring for, at villagaderne ikke er dimensioneret til de mange biler. Der efterlyses analyser af fænomenet om afledt parkering.

En enkelt indsiger giver udtryk for behov for fartdæmpende foranstaltninger på den centrale strækning af Riishøjsvej ud for Bernstorffsgade med henvisning til trafiksikkerheden for cykelpendlerruten. Indsiger gør opmærksom på, at den skilte hastighed på 40 km/t ikke respekteres.

Svar: Ikke imødekømt

Spørgsmålet om afledt parkering og hvor denne vil foregå, var til debat i forbindelse med fordebatten. Dengang fastslog COWI i det trafikale notat der er vedlagt lokalplanen, at det ej er muligt at gennemføre en analyse af fænomenet, som følger af en lav udnyttelse af et givent parkeringsanlæg.

En vurdering af behovet for hastighedsdæmpende foranstaltninger vil altid tage udgangspunkt i konstaterede hastighedsforhold og ulykker på strækningen. Der forelægger en 2020 måling på strækningen, der viser en gennemsnitshastighed på ca. 35 km/t. I dette tilfælde er det kun 1%, der kører over 50 km/t. Det er i denne sammenhæng ikke forvaltningen indtryk, at strækningen er plaget af hastighedsproblemer. Foruden cykelpendler-rute-projektet, er der i år indledt et generelt arbejde med hastighed i byområder. Den fremsendte anmodning vil blive taget med betragtning i forbindelse med disse projekter.

5. Placering af affaldshåndtering i del af nedlagt vejareal og cykelskure i vestligt skel (henvendelse nr. 3, 4, 7, 8, 9, 12)

I indsigelserne anføres dette som endnu et eksempel på, at projektet ikke er udtryk for en god overgang mellem de forskellige bykvarterer og at fokus i lokalplanen i for høj grad er rettet mod de kommende beboere mere end de eksisterende villaejere.

Det findes uacceptabelt, at de eksisterende beboere på Karnersvej skal 'beriges' med et renovationsanlæg mod at de nye beboere skal have en lækker gårdhave. Der stilles spørgsmålstegn ved, hvorfor renovationsanlægget ikke er placeret i Samsøgade i stedet for Karnersvej, hvor der er bedre plads og hvilket vil reducere behovet for tung trafik på Karnersvej.

Der fremsættes forslag om at flytte de nedgravede containere fra den nedlagte vendeplads og ind i projektets gårdrum. Desuden foreslås cykelparkeringen i vestligt skel (for enden af Karnersvej) omplaceret til det støjbelastede areal nord for bebyggelsen.

Svar: Delvis imødekommet

På grund af etablering af Supercykelstien i Samsøgade vurderede By og Landskabsforvaltningen, at det *ikke* var en mulighed, dels grundet pladsmangel og dels at containerne ved afhentning skal løftes hen over fortov og cykelsti. På den baggrund blev renovation placeret for enden af Karnersvej.

I forbindelse med realisering af den nye og større vendeplads sker der magelæg mellem bygherre og Aalborg Kommune, hvorved den nye vendeplads overgår til Aalborg Kommune, og den nedlagte vendeplads til bygherre. Renovationsanlægget er der foreslået etableret på privat grund. Dog anerkendes indsigernes bemærkninger om placeringen, og affaldscontainerne flyttes ind i gårdrummet som indsigerne har foreslået. Den tiloversblevne del af den gamle vendeplads indrettes til ekstra parkering, som på den modstående side af vejen.

Cykelparkeringen til projektet var foreslået placeret ved de forskellige indgange til lokalplanområdet for at dække området bredt. Dog imødekommes indsigelsen om den vestlige cykelparkering og dette foreslås flyttet til den anviste placering nord for byggeriet.

6. Lysgener fra altangange og særligt trappetårne (henvendelse nr. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12)

Mange indsigelser vedrører lysgener fra byggeriet. Sporene fra det nyligt etablerede byggeri 'Udsigten' på Eternitten skræmmer. Der er vedlagt fotodokumentation for dette forhold.

Svar: Imødekommet

For at reducere lysgener fra de planlagte transparente trappetårne tilføjes lokalplanen bestemmelser om, at trappetårnes facader orienteret mod hhv. vest og syd lukkes af med murværk i samme karakter og stil som den øvrige bebyggelse, hvorved lysgener mod de nærmeste naboer elimineres helt.

7. Bøgetræets fremtidige levevilkår (henvendelse fra nr. 4)

Der stilles spørgsmål til, om det eksisterende, bevaringsværdige bøgetræ kan tåle etableringen af depotrum og P-klæder nær træets rødder.

Svar: **Taget til efterretning**

Depotrummene og parkeringskælder etableres uden for træets drypzone, der også 'afgrænser' røddernes udbredelse. Med tilpas afstand til drypzonen vurderes anlæggenes placering, ikke at være af betydning for træets vækst. Det præciseres i lokalplanens bestemmelser, at der ved anlæg skal tages hensyn til træets rødder, og at der skal udarbejdes detailplaner for anlægsarbejder i træets nærhed efter Aalborg Kommunens anvisning.

8. Frygt for sætningsskader (Henvendelse nr. 10)

Indsigerne frygter skader på deres ejendom som følge af det nye byggeri.

Svar: **Taget til efterretning.**

Det er bygherres for de nye projekters ansvar, at der ikke opstår sætningsskader i den eksisterende bebyggelse. Hvis der opstår sætningsskader i forbindelse med de nye byggerier, er det et forhold mellem bygherre (forsikringsselskab) og skadelidte. Det er ikke kommunen muligt at træde i stedet for borgeren i denne henseende.

Det anbefales, at villaejerne fotodokumenterer nugældende forhold forud for igangsætning af byggeriet, så dokumentationen er af bedst mulig kvalitet, såfremt der skulle opstå skader som følge af de nye byggerier.

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)

Hovedparten af indsigelserne vedrører et manglende helhedsperspektiv i planlægningen. Indsigerne giver udtryk for, at det som borger er umuligt at overskue den samlede byudviklings konsekvenser for nærområdet, og at det er problematisk, at planerne behandles løbende frem for i én og samme plan, som tidligere var intentionen. Det gives også udtryk for, at konsekvenserne for naboerne i ikke tilstrækkelig grad er belyst, og at der er et urimeligt ensidigt fokus på bygherres interesser frem for naboernes og villakvarterets eksisterende kvaliteter.

Enkelte bemærkninger udtrykker, at der i den politiske behandling af byudviklingsønsker sker en urimelig forskelsbehandling mellem enkelte bykvarterer hvad angår fortætning og behandling af ønsker om byudvikling. Specifikt nævnes at der tages større hensyn til villaejere i Hasseris end i Vejgaard, uagtet af fortætningen i eksemplet er mindre end hvad naboerne i Vejgaard står over for. Der efterlyses ensretning i behandlingen af byens borgere og der gives udtryk for, at vækstaksen ikke kan kompensere for forskelsbehandlingen.

Svar: **Taget til efterretning**

Nærværende lokalplan har en længere historie, og den periode har det vekslet frem og tilbage mellem, om de enkelte ønsker til byudvikling skulle behandles i én samlet lokalplan eller i enkeltstående projektlokalplaner. Med afsæt i, at de daværende tre ønsker til byudvikling på/omkring Karnersvej ikke alle kunne realiseres inden for den gældende kommuneplan blev det besluttet, at de tre ønsker skulle behandles i en helhed i en fælles fordebat. Denne blev til to fordebatter, og i regi af disse har byudviklingsønskerne været behandlet i en helhed. Af hensyn til fremdriften i og behovet for byens udvikling blev det besluttet, at behandle de enkelte projekter i hver sin lokalplan.

Det er således By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at der har foregået en helhedsvurdering af ønsker til byudviklingen på og omkring Karnersvej. Dog skal det bemærkes, at senere ønsker til ændret

planlægning på Eternitten ikke var en del af fordebatten, da disse ønsker ikke var fremsat på daværende tidspunkt.

10. **Manglende borgermøde som del af høringsfasen** (Henvendelse fra nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12)

Mange indsigelser vedrører, at der ikke er afholdt et borgermøde som del af offentlighedsfasen for lokalplanen, hvilket har været lovet beboerne tidligere i processen. By- og Landskabsforvaltningen har til By- og Landskabsudvalgets godkendelse af fordebat 2.0 (møde d. 23. januar 2020) anbefalet, at der i regi af efterfølgende lokalplanproces afholdes borgermøde om projekterne i offentlighedsfasen. Indstillingen blev godkendt af udvalget.

Svar: **Taget til efterretning**

På tidspunktet for godkendelse af fordebat 2.0 var det hensigten, at der skulle udarbejdes én lokalplan indeholdende alle tre udviklingsprojekter på og omkring Karnersvej. Sidenhen trak nogle af processerne i langdrag, hvorfor det blev besluttet at dele projekterne op i enkelte lokalplaner, som beskrevet i pkt. 9. På baggrund af denne opsplitning af projekterne i tre selvstændige lokalplaner, dialogen med Vejgaard Samråd og beboergruppen samt omfanget af den efterfølgende justering af projektet vurderede By- og Landskabsforvaltningen, at det ikke var aktuelt at afholde borgermøde i høringsperioden for denne lokalplan.

Et af grundelementerne i planloven er, at offentligheden skal have mulighed for at få indflydelse på planlægningen. Derfor er der bl.a. fastsat krav om høringsfrister og om, hvem der skal høres i regi af en given planlægning. Alle gældende regler om inddragelse af offentligheden er overholdt i denne sag. Det er ikke et krav i planloven, at der afholdes offentlige borgermøder om et givent planforslag.

11. **Projektet er ikke reduceret i tilstrækkeligt omfang** (Henvendelse fra nr. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

På borgermødet i fordebatten 'trykkede Rådmand Hans Henrik Henriksen' på CTRL+ALT+DELETE til proces og projekter. Bygherre og arkitekter blev sent tilbage til tegnebrættet for at revidere projekterne omfattet af fordebatten.

Mange giver udtryk for, at det fremlagte lokalplanforslag ikke er et udtryk for en genstart, og ikke er revideret i tilstrækkelig grad.

Svar: **taget til efterretning**

Siden det omtalte borgermøde, har der været afholdt flere møder og dialoger mellem Aalborg Kommune, Vejgaard Samråd og beboergruppen samt bygherrer og arkitekter.

Det fremlagte planforslag er et udtryk for den revision som projektet har gennemgået i løbet af de to år processen har forløbet.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at bygherre/arkitekt langt hen ad vejen har søgt at imødekomme de ønsker og bemærkninger, de er fremkommet gennem dialogen, og derigennem reduceret projektet i omfang og til et stade som forvaltningen finder at acceptabelt i lyset af de mange hensyn i området, placeringen ved vækstaksen, nærheden til Plusbusstation 'Eternitten' og overgangen mellem to bytypologier.