



Punkt 9.

Godkendelse af Lokalplan 2-1-105, Skansekvarteret, Nørresundby (2. forelæggelse)

2019-010815

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 2-1-105, Skansekvarteret, Nørresundby endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

Langt de fleste indsigelser bakker op omkring lokalplanens formål.

En del mener, at bestemmelserne er for detaljerede i forhold til det eksisterende byggeri, og der ønskes flere muligheder.

Endvidere ønskes der vejledning om en række forhold.

For at imødekomme ønskerne om flere muligheder i bestemmelserne for eksisterende bebyggelse, anbefales det at ændre lokalplanen på følgende punkter:

Lokalplanens bestemmelsespunkter:

- Pkt. 6.1 – teksten "Skorstene skal placeres i tagryggen" ændres til: "Skorstene kan opføres midt i tagflade, i tagryg, og i facadelinjen."
- Pkt. 6.1 – teksten "Tagrender skal fremstå i (coated) zink" ændres til: "Nye tagrender i zink skal udføres i coated zink."
- Pkt. 7.1 - der tilføjes: "Der må ved bygninger opført før 1950 etableres et lavt (maks. 1,2 m. højt) åbent stakit i malet træ."
- Pkt. 7.3 – der tilføjes: "Der kan etableres begrønnede træhegn, som eksempelvis begrønnede raftehegn."
- Pkt. 7.4 - overskriften ændres til: "Bevaringsværdig beplantning." Den tidligere tekst kunne forstås som gældende for al beplantning, intentionen var, at teksten kun skulle gælde for bevaringsværdig beplantning.

Der tilføjes vejledende tekst til lokalplanens bestemmelsespunkter:

- Pkt. 5.1 – der tilføjes: "Definition på bebyggelsestyper":
- Pkt. 6.1 – der tilføjes: "For ombygninger af eksisterende bygninger, kan tag udføres med valm, hvis det kan dokumenteres (ved foto eller lign.), at huset er opført med valm."

Der tilføjes vejledende tekst til lokalplanens redegørelse:

- Den redegørende tekst "Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan" indsættes under afsnittet "Anden planlægning".

Lokalplanens bilag

- Efter ønske fra ejer og kommunens vurdering indsættes på Kortbilag 3 nyt bevaringsværdigt træ på ejendommen Kapelvej 37.

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.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen.

Nuuradiin Hussein var fraværende.



Beslutning:

Godkendt.

Mette Ekstrøm var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et eksisterende villaområde beliggende på Skansebakkens syd- og sydvestlige højdedrag med udsigt over Limfjorden og den centrale del af Aalborg. Hovedparten af bygningerne er fritliggende huse, som udgør en stor del af Nørresundbys mest attraktive villaer og parcelhuse. På trods af bygningernes forskellige alder og fremtoning fremtræder området helstøbt og med en grøn sammenbindende karakter.

Tidsplan

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse i møde den 7. marts 2019 (punkt 7).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 13. oktober 2021 (punkt 4).

Magistratens møde den 1. november 2021 (punkt 3).

Byrådets møde den 8. november 2021 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 12.11.2021 til og med 14.01.2022.

Link til digitale planer

[Lokalplan 2-1-105](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund



Hovedformålet med lokalplanen er en fastholdelse af kvaliteterne og karakteren af "haveby". Et underliggende formål er bevaring af bygningernes skala, også hvis der bygges om eller til, eller hvis der nedrives for at opføre nybyggeri. Hovedparten af områdets huse er opført i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage og med saddetag. Dertil kommer bevaring af områdets grønne struktur, herunder terræn og beplantning.

Området er i disse år under pres på grund af opkøb og efterfølgende nedrivning af attraktivt beliggende ældre huse til fordel for opførelse af nye villaer, der ikke alene skiller sig ud arkitektonisk men også mangler respekt og forståelse for det eksisterende samspil mellem bebyggelse og terræn samt beplantning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende nybyggeri samt om- og tilbygninger. Planen angiver bestemmelser for bygningernes placering, højde og omfang.

Bevaringsværdige bygninger (bevaringsværdi 1-4) må ikke nedrives uden Aalborg Kommunes forudgående tilladelse. En eventuel nedrivningstilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen.

Desuden indeholder planen bestemmelser om forhaver, opholdsarealer og beplantning, bestemmelser, der har til formål at bevare områdets grønne struktur.

Endelig er der bestemmelser om bevaring af kvaliteterne i det særlige terræn således, at terrænet behandles med bløde overgange, sådan som traditionen har været da området blev bebygget og således, at støttemure og lignende så vidt muligt undgås.

Miljøvurdering af planer

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

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Poul Erik Marcussen, Fuglsangsvej 20, 9400 Nørresundby
2. Tue Strøm, Nymarksvej 8, 9400 Nørresundby
3. 3 og 3.1 Jacob Yde Jensen, Tjørnevænget 17, 9400 Nørresundby
4. Mikael Ib Larsen, Kapelvej 34, 9400 Nørresundby
5. Jørgen Rasmussen, Bakkelygade 48, 9400 Nørresundby
6. Kristin Engerstrøm, Bakkelygade 33, 9400 Nørresundby
7. Kim Olesen, Rolighedsvej 48, 9400 Nørresundby
8. Benny Burmester, Mølleageren 31, 9400 Nørresundby
9. Anders Møller Røhde Jakobsen, Thuresensvej 29, 9400 Nørresundby
10. Helle Dehn Pedersen, Mølleageren 31, 9400 Nørresundby
11. Jesper Meik Nielsen, Højvangsvej 64, 9400 Nørresundby
12. Casper Andersen og Claudia Gallas, Rolighedsvej 56, 9400 Nørresundby
13. 13 og 13.1 Jørgen Axel Sørensen, Toftevej 48, 9400 Nørresundby
14. Michael Schioldan Nielsen, Peder P. Hedegårdsvej 6b, 9400 Nørresundby
15. Helene og Jakob Højberg Thomsen, Lindholmsvej 21, 9400 Nørresundby
16. Morten Laursen, Mølleageren 15, 9400 Nørresundby
17. Anne og Torben Sund, Skansevej 14, 9400 Nørresundby
18. Randi Knudsen og Joachim Morell, Bakkelygade 36, 9400 Nørresundby
19. Ane Rødkjær, Højvangsvej 7, 9400 Nørresundby
20. Peter Breum, Højvangsvej 7, 9400 Nørresundby
21. Patrik Kjærdsdam Telléus, Kapelvej 37, 9400 Nørresundby
22. Thomas H. Jacobsen, Nymarksvej 3, 9400 Nørresundby
23. Christopher Rysgaard Toftevej 29, 9400 Nørresundby
24. 24 og 24.1 Jesper Frøkjær, Toftevej 21, 9400 Nørresundby



25. Birgitte Poulsen, Rolighedsvej 65, 9400 Nørresundby
26. Jørgen Rasmussen, Bakkelygade 48, 9400 Nørresundby
27. Katrine Korfitsen, Højvangsvej 40, 9400 Nørresundby
28. Valdemar Friedrichsen, A.C. Jacobsens Vej, 9400 Nørresundby
29. Ronni Steinfeldt Sørensen, Nordre Skansevej 2, 9400 Nørresundby

Indsigelserne/bemærkningerne omhandler følgende emner:

1. Formål og bestemmelser. (Henvendelse nr. 6, 9, 12, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 29)

Langt de fleste indsigelser bakker op omkring formålet med lokalplanen.

Blandt bemærkningerne er der en stor del positive tilkendegivelser overfor lokalplanens formål. Eksempelvis: (at sikre områdets grønne karakter og diversitet i byggeriet, sikring af eksisterende bebyggelse og udsigten over Limfjorden, der gør området unikt.)

Mange mener dog også, at bestemmelserne er for detaljerede i forhold til det eksisterende byggeri. Eksempelvis (at man vil begrænse borgere i f.eks. valg af tagform, materialer, hegn, placering af skorsten). Desuden er der enkelte, der ønsker en mere restriktiv plan og enkelte, der ønsker en mindre restriktiv plan.

Svar: Delvis imødekommet

Kommunen vurderer, at enkelte bestemmelser kan ændres i lokalplanen uden at formålet med lokalplanen påvirkes. Ændringerne fremgår ovenfor under afsnittet "Forslag til ændringer i lokalplanen".

2. Håndhævelse af bestemmelserne (Henvendelse nr. 18)

Der spørges om håndhævelse af bestemmelserne.

Svar: Taget til efterretning.

Bestemmelserne vil blive håndhævet af byggesagsmyndigheden, når der ansøges om nedrivnings- og/eller byggetilladelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

3. Bevaringsværdige bygninger (Henvendelse nr. 2, 4, 12, 25)

Der spørges til ændret bevaringsværdi fra 5 til 4, og det ønskes oplyst, hvordan ændringen er kommet, og hvilke konsekvenser ændringen vil få. Der ønskes desuden midler til ombygning af bevaringsværdige ejendomme. Desuden spørges til, om det er generelt for nybyggeri, at bevaringsværdien er 5, og om bygninger med bevaringsværdi 5-9 ikke også bør søge kommunen om nedrivningstilladelse.

Svar: Taget til efterretning.

Bevaringsværdien er bedømt ud fra en faglig vurdering af ejendommens bevaringsværdi og tilstand ud fra SAVE-metoden. Se nærmere på [Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside](#).

Lokalplanens bestemmelsepunkt 6.7 fastlægger, hvilke forhold Aalborg Kommune skal give tilladelse og evt. dispensation til for bygninger med bevaringsværdi 1-4. Aalborg Kommune har ikke afsat midler til ombygning af bevaringsværdige ejendomme. Alle skal dog ansøge om nedrivnings- og byggetilladelse efter bygningsreglementet. Nye bygninger gives bevaringsværdien 5, som er en middel karakter, som kan ændres på et senere tidspunkt.

4. Bevaringsværdige bygninger (Henvendelse nr. 15)

Bestemmelserne vedrørende tilladelse fra kommunen til at udskifte tage, vinduer og døre ønskes ikke.

Svar: Ikke imødekommet.

Kommunen vurderer, at bestemmelserne i 6.7 er med til at understøtte formålet med at fastholde bevaringsværdierne i lokalplan-området.

5. Arealanvendelse i delområde A (Henvendelse nr. 18)

Der gøres opmærksom på, at der inden for delområde A findes eksisterende etageejendomme, og at dette bør fremgå af bestemmelsen, så ombygning af etageejendommen ikke umuliggøres af lokalplanen.

Svar: Ikke imødekommet.



Bestemmelsen retter sig mod kommende byggeri. Bestemmelsen fastlægger delområde A's anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. Det betyder, at der ikke kan bygges nye etageejendomme i delområde A, men eksisterende etageejendomme kan ombygges og renoveres.

6. Arealanvendelse i delområderne C (Henvendelse nr. 18)

Indsiger ønsker særligt i forhold til delområde C differentiering af bygningshøjder, så indbliksgener undgås. Der ønskes uddybning af principper for grøn kantzone mod vej, og der ønskes differentiering i facadematerialer, antal etager, arkitektonisk kvalitet mv.

Svar: **Ikke imødekommet**

Delområde C er kendetegnet ved blandede bebyggelsestyper. Områdets bebyggelse skal overholde bestemmelserne i lokalplanen i forhold til bygningshøjder, facadematerialer, antal etager og arkitektonisk kvalitet. Det fremgår under de enkelte bestemmelser, hvad der gælder for de forskellige bebyggelsestyper. Eksempelvis fastlægger bestemmelsespunkt 7.1 hvordan forhaverne skal indrettes, når der er tale om åben-lav bebyggelse.

7. Definition på bygningstyper (Henvendelse nr.8, 18, 22)

Der savnes en definition på, hvad der forstås ved "åben lav" og øvrige bebyggelsestyper, samt en uddybning af to-familie hus med vandret boligskelet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Definition på bebyggelsestyper:

- Åben-lav: Fritliggende boliger (parcelhuse) på grunde med en størrelse på normalt 700 - 1.400 m².
- Tæt-lav: Det vil sige rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse og lignende samt fritliggende boliger på små grunde (dvs. grunde under 700 m², men som regel væsentlig mindre). Tæt-lav boligbebyggelse er typisk i 1-2 etager, undtagelsesvis i 3 etager. Der skelnes ikke mellem ejerformen (ejerbolig, andelsbolig eller lejebolig).
- Etagebolig: Huse i mindst 2 etager. Boligerne er i form af lejligheder med vandrette lejlighedsskel, dvs. at man normalt har en overbo eller underbo. Der skelnes ikke mellem ejerformen (ejerbolig, andelsbolig eller lejebolig)

Et to-familiehus med vandret boligskelet kan opføres i åben lav – område forudsat, at huset fremstår, som et fritliggende parcelhus med 1 hovedindgang.

8. Bebyggelsesprocenter for renovering og nybyggeri (Henvendelse nr. 29)

Der ønskes ikke forskellige bebyggelsesprocenter for renovering og nybyggeri.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er kommunens vurdering, at denne bestemmelse vil understøtte formålet med lokalplanen i forhold til at bevare områdets skala, karakter og bevaringsværdier.

9. Kubiske huse og bygningshøjder (Henvendelse nr. 18, 25)

Indsigerne ønsker mere fokus på regulering af ny- og tilbygninger i forhold til højder og, indsiger mener ikke, at kubiske huse i to etager med fladt tag passer ind i området.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen vurderer, at nye kubiske huse i to etager er en moderne byggestil, og at kubiske huse passer ind i området, da lokalplanen regulerer arealet på 1 sal, så det maksimalt kan være 60 % af stueetagens areal.

10. Byggelinjer (Henvendelse nr. 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 27)

Der stilles spørgsmålstegn ved byggelinjerne, der gives bl.a. eksempler på situationer, hvor det vil være svært at overholde byggelinjerne, eksempelvis på en hjørnegrund. En enkelt ønsker helt at fjerne byggelinjerne.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Formålet med byggelinjerne er at bevare haveby-karakteren og sikringen af den grønne og åbne struktur både på havesiden og på vejsiden.



Hvis man kan dokumentere, at placering af sekundær bebyggelse ikke kan løses inden for byggelinjerne, eksempelvis på en hjørnegrund, kan der søges dispensation for byggelinjerne.

11. Sekundær bebyggelse (Henvendelse nr. 12)

Det ønskes ikke, at sekundær bebyggelse skal underordne sig primær bebyggelse.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kommunen vurderer, at sekundær bebyggelse skal underordne sig i forhold til volumen og højde af hensyn til skalaen og karakteren i området.

12. Tagform (Henvendelse nr. 3, 5, 13.1, 17, 23, 25, 26, 29)

Der ønskes at udføre tag med valm. Der argumenteres for, at kvartvalm og halvvalm passer ind i området.

Svar: **Delvis imødekommet**

Det anbefales at bestemmelsespunkt 6.1 tilføjes en vejledende tekst: For ombygninger af eksisterende bygninger kan tag udføres med valm, hvis det kan dokumenteres (ved foto eller lign.), at huset er opført med valm.

13. Tagmateriale (Henvendelse nr. 7, 11, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28)

Der ønskes mulighed for valg mellem flere tagmaterialer, som eksempelvis bølgeeternit. Der argumenteres med, at eksisterende huse har eternittag, og at det kan være dyrt at skifte til tegl, da der skal en ny opbygning til. Der ønskes også mulighed for højere glans end 20 på glaserede tagsten. Der ønskes også mulighed for polycarbonat på sekundære bygninger.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Eksisterende tagbelægning kan renoveres. Lokalplanen giver desuden mulighed for skifer og eternitskifer. Huse opført efter 1950 kan udover de nævnte materialer få tilladelse til betontegl. Desuden henvises der til bestemmelse 6.1, hvor der gives mulighed for dispensation til andre tagmaterialer, hvis det kan dokumenteres, at huset er opført med andre tagmaterialer. Kommunen skønner, at en højere glans end 20 på tagsten kan give gener for naboerne, derfor fastholdes kravet. Sekundære bygninger kan udføres med glas, sedum eller tagpap, hvilket giver flere muligheder for tagopbygning.

14. Tagrender (Henvendelse nr. 7, 8, 22, 23, 24, 26, 27)

Der ønskes mulighed for valg mellem flere materialer til tagrender end zink. Der argumenteres for, at der kan være behov for at udskifte dele af eksisterende tagrender.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Kommunen vurderer, at hvis der anvendes nye tagrender i zink skal de udføres i coated zink. Desuden kan eksisterende tagrender renoveres med samme materiale som eksisterende.

15. Nedrivning af skorstene (Henvendelse nr. 13, 15, 17, 25, 27, 28, 29)

Der ønskes mulighed for nedrivning af skorsten, der argumenteres for, at det kan være nødvendigt at nedrive skorstenen af hensyn til vedligeholdelsesstanden. Desuden argumenteres for, at der ud fra et grønt perspektiv burde opfordres til at nedrive skorstene. En enkelt foreslår i stedet at opsætte en attrap.

Svar: **Ikke imødekommet**

Ønskes en skorsten nedrevet, anbefales det at søge dispensation hos byggemyndigheden.

16. Placering af skorstene (Henvendelse nr. 8, 13, 15, 25, 28)

Der ønskes flere muligheder for placering af skorsten, lokalplanen beskriver, at skorsten skal placeres i tagryg. Der argumenteres for, at der findes mange varianter af placeringer i det eksisterende byggeri, og at der kan være behov for at flytte skorstenen af hensyn til indretningen.

Svar: **Delvis imødekommet**

Kommunen vurderer, at skorstene kan opføres midt i tagflade i tagryg, og i facadelinjen.

17. Tilbygningers tagmateriale og tagform (Henvendelse nr. 12, 18)

Det ønskes, at tilbygninger fritages for bestemmelserne vedrørende tagmateriale og tagform.



Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen vurderer, at lokalplanen giver mulighed for forskellige typer tilbygninger og tagformer, når blot tilbygningen tilpasses husets byggestil.

18. Facadematerialer (Henvendelse nr. 3.1, 8, 12, 16, 18, 22, 24, 26, 27, 28, 29)

Der ønskes lempelser i forhold til materialemuligheder for facader. Lokalplanen beskriver, at det primære facademateriale skal være tegl. Der ønskes, at tilbygninger kan opføres i andre materialer end tegl. Herunder ønskes der særligt lempelser på havesiden. Desuden argumenteres der med, at nye tegl vil se anderledes ud end de gamle tegl på et eksisterende hus. Der ønskes lempelser i forhold til overfladebehandling, der ønskes mulighed for at male direkte på teglen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Tegl er det primære materiale inden for lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at blank tegl eller pudset tegl som primært materiale er med til at fastholde karakteren af kvarteret. Dette gælder for huset som helhed, altså både mod offentlig vej og på havesiden. Havesiden er synlig for en række naboer, og større tilbygninger på havesiden vil også være synlige fra offentlig vej.

Lokalplanen giver i øvrigt mulighed for at kombinere eksisterende materiale med et alternativt materiale, herunder er der mulighed for at indsætte et overgangsmateriale mellem den nye og gamle tegl, da der kan kombineres med mindre partier af metal, skifer og/eller naturligt træ og fibercementplader uden træstruktur. Malet murværk bør have en pudset overfladebehandling som underlag for malingen, som eksempelvis vandskuring før maling. Maling direkte på blankt murværk kan være problematisk. Alternativt kan der males med farvet puds.

19. Vinduer (Henvendelse nr. 11, 12, 16, 17, 23, 25, 27, 28, 29)

Indsigerne ønsker i større eller mindre omfang helt at fjerne bestemmelse i forhold til vinduesopdeling, materialer og glanstal.

Svar: **Ikke imødekommet**

Da dette er en bevarende lokalplan og dens intention er at sikre vinduesopdelinger og materialer, som tilpasser sig den oprindelige byggestil for bevaringsværdige og ældre bygninger, fastholdes bestemmelsen. Kommunen vurderer, at lokalplanen giver mulighed for at montere vinduer, som passer til byggestilen. Desuden kan eksisterende lovlige forhold renoveres, eksempelvis delvis udskiftning af vinduer. Det foreslås at tage en dialog med byggesagsmyndigheden, når vinduerne i den enkelte bygning skal udskiftes. Der kan også søges dispensation, hvis huset er opført med andre vinduesopdelinger end det, der fremgår af lokalplanens bestemmelser. Kommunen vurderer, at et glanstal højere end 20 kan give blændinger i forhold til naboerne. Kommunen vurderer, at plastikvinduer ikke er i overensstemmelse med byggestilen for bevaringsværdige og ældre bygninger.

20. Kviste og ovenlysvinduer (Henvendelse nr. 12, 27)

Indsigerne er imod bestemmelsen, der argumenteres bl.a. mod størrelse på ovenlysvinduer mod vej, da lokalplanen tolkes således, at en udskiftning af nuværende store ovenlysvinduer mod vej vil betyde en ændring af tagkonstruktionen til mindre ovenlys.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen vurderer, at størrelsen på ovenlysvinduer og placering har betydning for husets byggestil. Lokalplanen gælder fremadrettet, nuværende lovlig anvendelse skal ikke ændres.

21. Værn på trapper og altaner (Henvendelse nr. 7)

Værn på trapper og altaner ønskes ikke reguleret. Indsiger mener endvidere, at bestemmelserne ikke kan opfylde ønsket om ugenærthed.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Da det er en bevarende lokalplans intention at sikre trapper og altaner som tilpasser sig den oprindelige byggestil for bevaringsværdige og ældre bygninger, vurderer kommunen at indsigelsen ikke imødekommes. Kommunen vurderer, at matteret glas eller et stålværn kan udformes, så det skærmer mod indkig.



22. Definition på forhaver og beplantning i forhaver (Henvendelse nr. 8, 22)

Der spørges om definition på forhaver, samt om belægning kan være græs og græsarmering?

Svar: **Taget til efterretning**

Forhaven er arealet foran primærbygningen ud mod vejen. Beplantning kan være græsarealer og græsarmering forudsat, at det er grønt, og at der sker nedsivning af regnvandet.

23. Forhaver og omfang af belagt areal (Henvendelse nr. 8, 11, 19, 20, 25, 27, 28, 29)

Bestemmelsen for forhaverne ønskes ikke, og regulering af forhavernes omfang af belægninger ønskes ikke. Der argumenteres for, at haverne i dag er meget forskellige.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen vurderer, at bestemmelserne understøtter formålet om, at området fastholdes som et grønt og åbent boligområde.

24. Opholdsarealer (Henvendelse nr. 12)

Der ønskes kun reguleret for forhaverne, mens resten af grunden ikke ønskes reguleret.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kommunen vurderer, at bestemmelserne understøtter formålet om, at området fastholdes som et grønt og åbent boligområde, desuden er bestemmelsen med til at begrænse afledning af regnvand til kloaksystemet med henblik på klimatilpasning.

25. Hegn (Henvendelse nr. 1,8, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29)

Nogle ønsker mulighed for at etablere åbent træstakit mod vejen, mens andre mener, at levende hegn generelt ikke beskytter privatlivet tilstrækkeligt. Desuden argumenteres der for, at hegn ved terrænspring løses bedst med faste hegn, eksempelvis raftehegn. Et forslag går på muligheden for begrønnede træhegn.

Svar: **Delvis imødekommet**

Kommunen vurderer, at levende hegn understøtter formålet om grønne forhaver og grønne strukturer i området. Ønsket om træstakit mod vejen imødekommes delvist, der må ved bygninger opført før 1950 etableres et lavt (maks. 1,2 m. højt) åbent stakit i malet træ. Desuden imødekommes forslaget om begrønnede træhegn, som eksempelvis begrønnede raftehegn.

26. Træer (Henvendelse nr. 15, 25, 26)

Bestemmelsens tekst kan læses som gældende for alle træer og ikke kun bevaringsværdig beplantning.

Svar: **Imødekommet.**

Intentionen i lokalplanen er, at teksten kun gælder for markante, bevaringsværdige træer. Overskriften ændres til "Bevaringsværdig beplantning".

27. Træer (Henvendelse nr. 21)

Et eksisterende træ ønskes registreret som markant og bevaringsværdigt i lokalplanen.

Svar: **Imødekommet**

Kommunen har revurderet træet. Træet markerer sig særligt i gaderummet og inkluderes i planen på niveau med de andre udpegede markante bevaringsværdige træer i planen.

28. Terrænregulering (Henvendelse nr. 11, 18, 22, 23, 25, 26.)

Der gøres opmærksom på, at der er forskellige terrænforhold i området, herunder beskrives det, at det flere steder vil være svært at indrette plane opholds- og passagearealer med de foreslåede bestemmelser.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Eksisterende lovlige forhold skal ikke ændres. For en lang række af områdets bebyggelse vil bestemmelserne være dækkende og give mulighed for indretning af opholds- og passagearealer. Ved nyanlæg, hvor ejeren skønner, at bestemmelserne ikke kan overholdes, kontaktes byggesagsmyndigheden og en eventuel dispensation drøftes.



29. Veje (Henvendelse nr. 23, 24, 28)

Der ønskes mere trafikregulering i området. Det foreslås at forbyde gennemkørsel for tunge køretøjer og nedsætte hastigheden flere steder i lokalplanområdet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Kommunen arbejder med et generelt indsatsområde i byerne, der omfatter etablering og udbredelse af hastighedszoner i sammenhængende boligkvarter på helt ned til 30 km/t. Hastighedszonerne tænkes fortrinsvis etableret gennem skiltning og uden omfattende brug af fysiske foranstaltninger, udover på særligt udsatte steder. Det forventes, at det aktuelle lokalplanområde vil være et af de første områder, hvor indsatsområdet bliver gennemført i løbet af 2022, dette under forudsætning af at de kommende projektplaner kan godkendes af Nordjyllands Politi. Mulighederne for skiltning af gennemkørselsforbud for lastbiler vil blive undersøgt i forbindelse med planerne for skiltning af lavere hastigheder i det aktuelle lokalplanområde.

30. Ændring af parkeringsnorm (Henvendelse nr. 10, 12, 22, 28, 29)

Der ønskes mulighed for flere parkeringspladser, eksempelvis i forhaven.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kommunen vurderer, at bestemmelserne understøtter formålet om at fastholde haveby-karakteren med grønne forhaver.

31. Flytning af lygtepæl (Henvendelse nr. 28)

Indsigeren ønsker flytning af lygtepæl, da lygtepælen er til gene ved indkørsel.

Svar: **Taget til efterretning.**

AK-belysning kan kontaktes på ak-belysning@aalborg.dk angående ønske om flytning af lygtepæl.

32. Solceller (Henvendelse nr. 23, 24.1)

Der ønskes mulighed for opsætning af solceller, der argumenteres for, at det vil understøtte den grønne omstilling, der skal også være opmærksomhed på, at det ikke skæmmer i forhold til kontrastfarver eller blændingsgener.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen forbyder ikke opsætning af solceller. Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen ske en konkret vurdering af, om lokalplanens intentioner overholdes.

33. Antenner og paraboler (Henvendelse nr. 7)

Bestemmelsen ønskes ikke.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kommunen har vurderet, at antenner og paraboler kan være til gene for naboer og helhedsindtrykket af området som haveby. Antenner og paraboler må derfor ikke placeres, så de er synlige fra nabobebyggelse, offentlige veje og stier. De kan altså placeres steder, hvor de ikke er synlige i forhold til nabobebyggelse, offentlige veje og stier.

34. Aflysning af servitutter (Henvendelse nr. 8)

Servitutter, der ikke længere er relevante ønskes afløst. Der argumenteres med, at det bør gøres i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, da det er svært at gøre som ejer.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kommunen har vurderet, at det er omfattende at gennemgå og afløse eventuelle servitutter for hele lokalplanområdet. Der henvises til at lave en afløsningspåtegning på Tinglysningen.dk (<https://domstol.dk/media/ut2jkh5s/aflysning-servitut.pdf>).

35. Eksisterende lovlige forhold og handlepligt, bestemmelsespunkter 15.2 og 15.3 (Henvendelse nr. 7, 12, 18)

Der spørges til, hvordan lokalplanen vil blive håndhævet i forhold til eksisterende og fremtidige ændringer for bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende og indretning og ubebyggede arealer. Der spørges også til, hvornår der er handlepligt.



Svar: Taget til efterretning

Som det fremgår af bestemmelsespunkt 15.2, kan den nuværende lovlige anvendelse i lokalplanområdet fortsætte som hidtil, og som det fremgår af bestemmelsespunkt 15.3 medfører lokalplanen ikke handlepligt i sig selv.

Det vil altså først være i forbindelse med større ændringer, hvor der efter bygningsreglementet skal søges byggetilladelse, at lokalplanens bestemmelser skal følges.

Bestemmelserne vil blive håndhævet af byggesagsmyndigheden, når der ansøges om nedrivnings- og/eller byggetilladelse.

36. Ekspropriation (Henvendelse nr. 10,17,18)

Der gøres opmærksom på, at henvisningen til afsnittet "Anden planlægning" ikke giver informationer om ekspropriation. Desuden efterspørges kommunens planer for ekspropriation, og der ønskes evt. fornyet høring i forbindelse med eventuelle planer for ekspropriation.

Svar: Imødekommet

Der er en uoverensstemmelse mellem bestemmelse 15.7, hvor der henvises til en vejledning i redegørelsen under afsnittet "Anden planlægning", teksten findes ikke under afsnittet, den redegørende tekst indsættes. Kommunen har ingen aktuelle planer om ekspropriation indenfor lokalplanens afgrænsning. En lokalplan skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om et projekt, der ønskes ekspropriation i forbindelse med, og der er ikke i lokalplanen beskrevet projekter, som opfylder dette krav. Det vil sige, at der skal en ny lokalplan til for at muliggøre en eventuel ekspropriation.

Det anbefales at indsætte følgende vejledende tekst i redegørelsen under afsnittet "Anden planlægning":
" Byrådet kan i medfør af § 47 i planloven ekspropriere privat ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

Hvis det mod forventning skulle blive aktuelt at ekspropriere, kan det ske efter planloven på baggrund af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål eller til fordel for en privat aktør, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- For lokalplaner vedtaget efter 1. januar 2019 gælder, at kommunens mulighed for at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, at planen er offentliggjort.

Proceduren for ekspropriation i medfør af en lokalplan følger reglerne for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:



- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.”

37. Skansevejens skole og delområde C (Henvendelse nr. 10, 17)

Der spørges til delområde C og planerne for Skansevejens Skole, sidst nævnte er ikke omfattet af lokalplanen. Indsigerne er usikre på, om der er planer for at sammenlægge delområde C med Skansevejens Skole som udviklingsområde.

Svar: Taget til efterretning

Kommunen har ikke planer for Skansevejens Skole pt. Når Skansevejens Skole skal udvikles til en ny anvendelse, skal der udarbejdes en ny lokalplan med de lovpligtige høringer af naboerne. Delområde C kan ikke sammenlægges med Skansevejens Skole uden en ny lokalplan med de lovpligtige høringer af naboerne. Kommunen har ikke planer om at ændre delområde C, da området indgår i denne bevarende lokalplan.

Indsigelserne er behandlet hver for sig i særskilt bilag ”Behandling af bemærkninger og indsigelser til Lokalplan 2-1-105”.



Bilag:

Forslag til lokalplan 2-1-105 Boliger, Rolighedsvej m.m., Skansekvarteret , Nørresundby

Behandling af bemærkninger og indsigelser Lokalplan nr. 2-1-105, Boliger Rolighedsvej m.fl., Nørresundby

Samlet indsigelser til Lokalplan 2-1-105