

Svar på indsigelse fra Grundejerforeningen Sofiendal Enge (Sandtuevej 3-79):

Ikke imødekommet

Bemærkninger:

Adgangsvej

Udgangspunkt for vejbetjeningen af det nye sydlige boligområde var ifølge Vandkunstens ideoplæg, at trafikken til/fra området skulle ske via Sandtuevej.

Sandtuevej er i dag en offentlig vej, der betjener et mindre boligområde, og en øget trafikbelastning vil kræve en udvidelse af vejen.

For ikke at påvirke vejen med yderligere trafik og skabe trafikale udfordringer ved til-/frakørsel til Sandtuevej for de eksisterende boliger bliver adgangsvejen gennem fredsskoven i stedet valgt.

Kommunen vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at flytte adgangsvejen lidt længere mod syd, da dette vil skære fredsskovsarealet over. En beliggenhed for tæt på Ny Nibevej vil komme i konflikt med til-/frakørslen til denne.

Naturstyrelsen har i april 2016 meddelt tilladelse til ophævelse af fredskovspligten med henblik på etablering af vejanlæg. Vejanlægget vil blive udformet med et afskærmende beplantningsbælte mod bebyggelsen på Sandtuevej. Herved er der mulighed for at vejbetjene det nye boligområde uden at påvirke eksisterende bebyggelser ved Sandtuevej, som fortsat vil opleve en grøn afskærmning af deres boligområde (Sandtuevej) mod syd, og en boligvej der ikke belastes yderligere.

Der er lavet støjberegning, der viser, at vejens valgte placering ikke skaber støjproblemer for eksisterende bebyggelse.

Ny Nibevej er i dag en motortrafik. En ny adgangsvej hertil vil kræve et tilslutningsanlæg med ramper i stil med tilslutningsanlægget ved Letvadvej og Ny Nibevej. I praksis et meget omkostningstungt anlæg.

Skelagervejs forlængelse er en del af Aalborg Kommunes vejudbygningsplan og et projekt som hænger sammen med den planlagte 3. Limfjordsforbindelse. Der er med nærværende planproces ikke fundet anledning til at fremskynde anlæg af Skelagervejs forlængelse, hvorfor det ikke vurderes som en alternativ adgangsvej.

Der har været overvejet flere mulige adgangsveje til den sydlige bebyggelse – bl.a. via Sandtuevej. Krydset ligger i dag skævt, og Sandtuevej vurderes at være for smal til at kunne håndtere trafikken fra det sydlige boligområde i Sofiendal Enge syd. De eksisterende forhold nord for Sandtuevej gør, at en mulig udvidelse af Sandtuevej mod nord ikke er skønnet mulig. Ligeledes vil det være uhensigtsmæssigt at flytte adgangsvejen mod syd, da dette vil skære fredsskovsarealet over.

Det sydlige boligområde skal derfor trafikbetjenes via en ny adgangsvej, der anlægges i den nordlige del af fredsskoven umiddelbart syd for bebyggelsen på Sandtuevej – hvor en forudsætning er etablering af et nyt signalreguleret kryds med svingbaner ved Letvadvej.

Det forventes, at ca. 10 % af de samlede daglige 3.000 ture fra hvert af boligområderne sker i spidstimen om morgenen og yderligere ca. 10 % af turene af de samlede daglige ture sker i spidstimen om eftermiddagen. De øvrige ture er fordelt ud over resten af døgnet.

En udbygning af Sofiendal Enge forventes at ske over en årrække. Kommunen vil parallelt hermed have fokus på krydset Sandtuevej/Letvadvej/Sofiendalsvej og i fornødent omfang tage initiativ til at forbedre krydset.

Kommunen gennemfører i perioder trafiktællinger og hastighedsmålinger på Letvadvej, som viser udviklingen henover årene. På Letvadvej nord for tilkørselsrampen til Ny Nibevej blev der i 2009 målt 7.147 køretøjer i døgnet. På Letvadvej syd for tilkørselsrampen blev der i 2014 talt 5.763 køretøjer i døgnet og på samme sted i 2017 talt 5.349 køretøjer i døgnet. Gennemsnitshastigheden blev i 2009 målt til 56,8 km/t, i 2014 til 57,5 km/t og i 2017 til 54,3 km/t.

Trafikken fra henholdsvis det nordlige og sydlige område forgrenes ud på de omkringliggende veje. Således forventes ca. 1/3 af trafikken fra det nordlige område, at benytte Bygaden syd og en andel af denne 1/3 at fortsætte ad Letvadvej, mens trafikken fra det sydlige område fordeles med ca. halvdelen mod syd og halvdelen mod nord.

Bygningshøjder

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesstruktur, hvor de højeste bygninger (2-4 etager i max 14 meters højde) placeres centralt om to grønninger. Herfra nedtrappes områdets bygningskalaer gradvist i både højde og tæthed til 'max 3 etager i max 12 meters højde' for række-/kilehuse og '2-3 etager i max 9 meters højde' for enghusene mod det åbne englandskab.

Den eksisterende bebyggelse langs Letvadvej ligger i områder, der tillader en bygningshøjde på max 8,5 meter.

Med baggrund i lokalplanens bestemmelser om udlæg til bl.a. fælles grønne opholdsarealer og den primære sti mod øst skabes afstand mellem den eksisterende bebyggelse og lokalplanens delområde C og D, som giver mulighed for at opføre nybyggeri i op til 3 etager med en max bygningshøjde på 12 meter. Dvs. max 3,5 meter højere end tilladt for eksisterende boligområder.

Grundet områdets høje grundvandsstand stiller lokalplanen krav om at hæve terrænet under bebyggelsen på indtil +1,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Bebyggelsen er i lokalplanen netop disponeret ud fra et princip om blive nedtrappet i både højde og tæthed i forhold til den eksisterende bebyggelse og de grønne områder. Kommunen vurderer derfor, at der er skabt en harmonisk overgang mellem eksisterende og nye bebyggelser, ligesom hensynet til landskabet er indarbejdet i planen.

Områdets karakteristika

Landskabet fremtræder generelt fladt og åbent med rester af levende hegn i de oprindelige markskel og henligger som landbrugsjord til afgræsning. Eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet vurderes ikke at have status som bevaringsværdig.

Bebyggelsen er i lokalplanen netop disponeret ud fra et princip om at blive nedtrappet i både højde og tæthed i forhold til den eksisterende bebyggelse og de grønne områder. Kommunen vurderer derfor, at der er skabt en harmonisk overgang mellem eksisterende og nye bebyggelser, ligesom hensynet til landskabet er indarbejdet i planen.

Udvikling af eksisterende gårdmiljø omkring Sandtuevej 10, Bygaden 96 og 98 vurderes at være en selvstændig planlægning.