



Punkt 15.

Godkendelse af ekspropriation af arealer til anlæg af bustrace mv. til Plusbus - etape 7, Sohngårdsholmsvej

2019-071295

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- at der træffes beslutning om ekspropriation af arealer til offentlig vej samt rettigheder til udlæg og anlæg af arealer til private fællesvejsarealer alt med henblik på vejudvidelse og etablering af bustracé mv. for Plusbus på Sohngårdsholmsvej fra Østre Allé til Humlebakken (PlusBus etape 7) i henhold til lov om offentlige veje §§96-98.
- at de indgåede forligsaftaler med lodsejerne om ekspropriationserstatningen tiltrædes, og
- at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at afslutte erstatningsspørgsmålene.

Beslutning:

Anbefales.

Ole Risager kan ikke anbefale.

Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Formål og begrundelse - ekspropriationens omfang

I efteråret 2018 vedtog byrådet lokalplan 1-1-134 BRT-tracé, Aalborg. BRT-projektet er efterfølgende navngivet Plusbus. Plusbus er en miljøvenlig højklasset busforbindelse, der giver kortere rejsetid, skaber større sammenhæng mellem transport og byudvikling. Plusbus er kendetegnet ved kørsel i egen busbane, prioritering i lyskryds, jævn overflade uden huller og bump, hurtig og niveaufri ind- og udstigning samt komfortable og støjsvage køretøjer med plads til 150-200 passagerer. Plusbusserne skal bevæge sig gennem byen fra vest til øst og skabe sammenhæng mellem de enkelte bydele.

Bustracéet for Plusbus vil gå via Sohngårdsholmsvej, hvor projektets etape 7 vil omfatte strækningen fra Østre Allé til Humlebakken. Signalanlægget ved Humlebakken ombygges i den forbindelse. Etape 7 er med planlagt udførelse i 2020. Først senere i projektet, vil den resterende del af Sohngårdsholmsvej mellem Humlebakken og Universitetsboulevarden blive gennemført.

Sohngårdsholmsvej er en af de strækninger i Plusbus-tracéet, hvor fremkommeligheden for Plusbus er prioriteret meget højt. Centralt placeret omkring vejens midte anlægges derfor hævdede busbaner til Plusbusserne og den øvrige kollektive trafik. På hver sin side af busbaner anlægges kørebaner til den øvrige trafik, samt nye cykelstier og fortove. Busserne får derved deres egne baner, således bustrafikken kan afvikles med minimale gener fra øvrige trafikanter. Dette medfører, at det er nødvendigt at udvide det offentlige vejareal på denne strækning af Sohngårdsholmsvej.

De nærmeste Plusbus-stationer (stoppesteder) på strækningen vil være ved det nuværende stoppested i Bornholmegade ved Østre Allé og på Sohngårdsholmsvej ved Humlebakken.

Af sikkerheds- og fremkommelighedsmæssige hensyn kræver det hævdede centerlagte bustracé, at krydsninger af tracéet begrænses til signalregulerede kryds. Signalreguleringerne ved Kridtsløjfen/Bernstorffsgade og ved Humlebakken vil derfor blive udbygget, og der vil i krydsene fortsat være fri bevægelighed i alle retninger.

Ejendomme med ind- og udkørsler til Sohngårdsholmsvej samt sidevejene Vonsyldsgade, Heilskovsgade og Petersborgvej vil derimod blive begrænset til, at der kun kan svinges til højre fra Sohngårdsholmsvej og ind til ejendomme og på sidevejene, mens der fra ejendomme og sideveje kan svinges til højre ud på Sohngårdsholmsvej. Venstresving bliver dermed forbudt, hvor der ikke er signalregulerede kryds. Det vil som den nuværende situation ikke være muligt for bilister at svinge fra Sohngårdsholmsvej og ind ad Karnersvej. Yderligere vil Karnersvej også blive pålagt forbud mod venstresving.

Aalborg Kommune erhverver ved ekspropriationen de nødvendige arealer til udvidelse af det offentlige vejareal samt rettigheder til udlæg og anlæg private vejarealer (lb. nr. 3 og lb. nr. 4a).

Tidsplan

Anlægsarbejdet forventes udført fra primo marts - december 2020.

Berørte ejendomme og anlægsperiode

Ekspropriationens størrelse fremgår af ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelser for de enkelte ejendomme samt tilhørende ekspropriationsplaner, som er i sagen. Ekspropriationen berører i alt 25 ejendomme (lb.nr. 1-4, 6-26), hvoraf fire ejendomme er ejet af Aalborg Kommune.

Ekspropriationsplanerne (ekspropriationsplan nr. 1 - 18) er vedhæftet som bilag.

Øvrige oplysninger

På åstedsforsretningerne den 4., 9. og 12. september 2019 blev der redegjort for den planlagte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev forklaret, hvordan de planlagte foranstaltninger vil berøre de omfattede ejendomme.

Der er indgået forlig med foreløbigt tre lodsejere om erstatningen for arealafståelse.

Under åstedsforsretningerne og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der indkommet bemærkninger,



forslag til ændringer og indsigelser mod projektet fra enkelte af lodsejerne, således som det fremgår nedenfor under de enkelte løbenumre.

De enkelte ejendomme og det ekspropriative indgreb

Lb.nr. 1

(matr. nr. 1ake, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Synergivej 1)
Der eksproprieres et areal på ca. 487 m².

Lb.nr. 2

Efterfølgende udstykket i to matrikler:
(matr.nr. 1aib, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder)
Der eksproprieres et areal på ca. 195m².

(matr.nr. 1apx, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder)
Der eksproprieres et areal på ca. 194 m².

Lb.nr. 3

(matr. nr. 1aks, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kridtsløjfen 2)
Der eksproprieres et areal ca. 344 m².
Herudover foretages udlæg af areal til privat fællesvej på ca. 37 m², som agtes anlagt som fortov.

Lb.nr. 4a

(matr.nr. 1ait, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kridtsløjfen 2)
Der eksproprieres et areal ca. 145 m²
Herudover foretages udlæg af areal til privat fællesvej på ca. 4 m², som agtes anlagt som fortov.

Lb.nr. 4b

(matr.nr. 1ait, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kridtsløjfen 2)
Der eksproprieres et areal på ca. 194 m².

Lb.nr. 6

(matr.nr. 1akr, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kalkskrænten 4-80)
Der eksproprieres et areal på ca. 1738 m².
Herudover foretages udlæg til privat fællesvej på ca. 17m².

Lb.nr. 7

(matr. nr. 1ahp, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Blegkilde Alle 8D-8K)
Der eksproprieres et areal på ca. 221 m².

Ejerforeningen Bel Air har fremsat følgende indsigelser og bemærkninger i anledning af den planlagte ekspropriation:

Ejerforeningen Bel Air står primært uforstående overfor, at det er nødvendigt at inddrage arealet på deres ejendom, når der er god plads på den anden side af Sohngårdsholmsvej, hvor det vil være oplagt at inddrage en større del af Sohngårdsholmsparken, der er kommunalt ejet. Ejerforeningen beder derfor kommunen om at genoverveje linjeføringen, så der inddrages et større areal af parken i stedet.

Svar: Ikke imødekommet

Sohngårdsholmparken er en vigtig del af Aalborgs grønne kiler, som strækker sig i et forløb fra Godsbanen over Eternitten, Sohngårdsholmparken, Den Gamle Golfbane og videre ud i området ved Gigantium og Gug. Krydsningen ved Sohngårdsholmparken er et kardinalpunkt i den grønne kile, hvor den markante beplantning langs Sohngårdsholmvej får en visuel vigtig betydning i forhold til at trække kilens sammenhæng over vejrummet. Beplantningen omkring parken har også en vigtig funktion, når parkens brugere færdes inde i parken. Bag randplantningen går terrænet ned mod øst, og vejen ligger derfor oppe i forhold til parkrummet. Beplantningen omkring parken dækker således for udsynet til vejen, og bladene opfanger støv og lyd fra vejen. På den måde har beplantningen omkring parken en vigtig funktion i at gøre alle parkens arealer



brugbare. PlusBus projektet tager allerede et stort areal af parken og en stor bid af denne randbeplantning, som Aalborg Kommune anser for vigtigt at fastholde for at bevare parkens karakter og rekreative funktion.

Herudover er der i overgangen fra det skitseprojekt, der fremgår af lokalplan 1-1-134 "BRT-tracé, Aalborg", til det detailprojekt, der fremgår af ekspropriationsplanen, foretaget en betydelig optimering af vejforløbet, hvilket har medført, at bus-tracéet, BRT-stationer og øvrigt vejanlæg er flyttet op mod 2 m. længere mod øst, hvorved det areal, der skal eksproprieres fra ejendommen lb. nr. 7 (matr. nr. 1ahp) vest for vejen, er blevet reduceret væsentligt. Denne optimering af vejforløbet samt udvidelsen af eksisterende busholdeplads på Humlebakken og svingbanen på Sohngårdsholmsvej har desuden medført, at der eksproprieres mere areal fra Sohngårdsholmsparken end der oprindeligt var lagt op til i lokalplanen. I forhold til skitseprojektet, der fremgår af lokalplan 1-1-134, indebærer optimeringen af vejforløbet i henhold til ekspropriationsplanen, at der skal eksproprieres ca. 304 m² mere fra Sohngårdsholmsparken (lb. nr. 10 - i alt 532 m²) og ca. 33 m² mindre fra Ejerforeningen Bel Airs ejendom (lb. nr. 7- matr. 1ahp). Under hensyn til ovennævnte kan indsigelsen om at inddrage yderligere areal af Sohngårdsholmparken ikke imødekommes.

Ejerforeningen gør herudover gældende, at den tilbudte erstatning skal fastsættes til et langt højere beløb, idet der bl.a. skal tages højde for støjgener fra vejen, værdiforringelse af ejerlejlighederne, risiko for jordskred og lysgener fra vejbelysning.

Svar: Ikke imødekommet

Den tilbudte erstatning følger niveauet ifølge Taksationskommissionens praksis for ekspropriation af fælles friarealer i byzone, der ikke kan bebygges. Herudover vurderes det på grundlag af lokalplan 1-1-134 "BRT-tracé, Aalborg" ikke, at PlusBus projektet har væsentlige miljømæssige indvirkninger i forhold til støjgener, der vil overstige den naboretlige tålegrænse. For så vidt angår risikoen for jordskred er det Aalborg Kommunes opfattelse, at der ikke er belæg for, at der er risiko for jordskred i forbindelse med anlægsarbejderne. I anlægsperioden og indtil skråningen er etableret med beplantning vil der være risiko for såkaldte "skulle-render", men skulle sådanne fremkomme, vil det blive håndteret med det samme. Med hensyn til vejbelysningen langs Sohngårdsholmsvej og PlusBus-stationerne, vil der blive udarbejdet lysberegninger for disse, der bl.a. beskriver, hvorledes armaturerne skal indstilles for at oplyse de korrekte arealer på de rigtige måder og dermed ikke være til gene for naboerne. Aalborg Kommune vil i øvrigt indbringe erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen til afgørelse, såfremt det fremsendte tilbud om erstatning ikke accepteres.

Ejerforeningen Bel Air fremsætter herudover krav om, at der etableres en støttemur til hindring af jordskred, og at der plantes en hæk lige bag ved muren for at minimere kigget til muren fra lejlighederne. Herudover skal der etableres dræn ved støttemuren, så der ikke sker ophobning af regnvand og jordskred.

Svar: Delvist imødekommet

Detailprojektet for vejudvidelsen indebærer, at der skal anlægges skråninger, som vil have en indvirkning på arealets udtryk. På baggrund heraf blev det på åstedsforsretningen foreslået, at det skal aftales nærmere med ejerforeningen, hvordan arealerne kan retableres. En mulig løsning kan være en plantestensmur langs fortovet, således at en stor del af beplantningen på arealet vil kunne bibeholdes i sin nuværende form. Såfremt etableringen af en plantestensmur eller støttemur vil skade bagvedliggende beplantning, vil denne blive erstattet. En plantestensmur eller støttemur vil blive udført fagligt korrekt. Omkostningerne til etablering af eventuel en plantestensmur eller støttemur vil blive afholdt af projektet, men Aalborg Kommune må samtidig fastholde, at muren vil blive placeret på matr. 1ahp udenfor fremtidigt vejskel, og at fremtidige omkostninger til vedligehold heraf er Aalborg Kommune uvedkommende, da murens funktion ikke har relation til vejen eller fortovet. BRT-Sekretariatet har i øvrigt afholdt møde med Ejerforeningen Bel Air på stedet med henblik på nærmere aftale vedr. etablering af plantestensmur og beplantning.

Endelig fremsætter Ejerforeningen Bel Air krav om, at den nuværende høje beplantning ud mod Sohngårdsholmsvej skal bevares eller retableres for at skærme mod støj og lysgener fra billygter og



vejbelysning.

Svar: Delvist imødekommet

Det vil i forbindelse med realisering af projektet blive tilstræbt, at den eksisterende beplantning og bevoksning bibeholdes i videst muligt omfang. Beplantning eller bevoksning, der fjernes eller beskadiges i forbindelse med projektet, vil blive erstattet af anden passende beplantning.

Lb.nr. 8

(matr.nr. 1zt, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder)
Der eksproprieres et areal på ca. 130 m².

Lb.nr. 9

(matr. nr. 1aad, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Borgmester Jørgens vej 9B-9C)
Der eksproprieres et areal på ca. 76 m².

Lb.nr. 10

(matr.nr. 1adx, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder)
Der eksproprieres et areal på ca. 532 m².

Lb.nr. 11

(matr. nr. 2kk, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Rughaven 45-67)
Der eksproprieres et areal på ca. 174 m².

Lb.nr. 12

(matr.nr. 1ou, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Heilskovsgade 35)
Der eksproprieres et areal på ca. 3m².

Lb.nr. 13

(matr. nr. 1np, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Heilskovsgade 42)
Der eksproprieres et areal på ca. 3 m².

Lb.nr. 14

(matr.nr. 1gr, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Bernstorffsgade 85)
Der eksproprieres et areal på ca. 172 m².

Ejerne har fremsat begæring om, at hele ejendommen eksproprieres, idet der bliver en meget kort afstand imellem husets nordvestlige hjørne og det nye vejskel, hvorved eksisterende adgang til baghaven ikke længere vil være muligt.

Svar: ikke imødekommet.

Afstanden mellem husets nordvestlige hjørne og det nye vejskel er anslået til ca. 1,37 meter. Gennem en ændring af ejendommens indretning i relation til forplads, garage m.v., vil der kunne etableres en tilsvarende adgang til baghaven øst om huset. Lodsejerne tilbydes en erstatning, som gør dem i stand til at få foretaget de nødvendige ændringer af forplads og garagens placering. På denne baggrund er det forvaltningens opfattelse, at restejendommen på ca. 753m² fortsat vil kunne anvendes som enfamilies-bolig på samme vis som hidtil. Den tilbudte erstatning vil i øvrigt skulle sikre, at ejerne ikke lider et økonomisk tab. Såfremt lodsejerne ikke accepterer erstatningstilbuddet, vil Aalborg Kommune indbringe sagen for Taksationskommissionen til afgørelse. Taksationskommissionen vil kunne behandle et eventuelt krav om totalekspropriation.

Lb.nr. 15

(matr. nr. 1fu, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Bernstorffsgade 56)
Der eksproprieres et areal på ca. 50 m².

Lb.nr. 16

(matr.nr. 1qg Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 15)
Der eksproprieres ca. 5m².

**Lb.nr. 17**

(matr. nr. 1qf, m.fl., Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 13)
Der eksproprieres et areal på ca. 14 m².

Lb.nr. 18

(matr.nr. 1s Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Karnersvej 2)
Der eksproprieres ca. 10 m².

Lb.nr. 19

(matr. nr. 1af, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 9)
Der eksproprieres et areal på ca. 21 m².

Lb.nr. 20

(matr.nr. 1ae Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 7)
Der eksproprieres et areal på ca. 15m².

Lb.nr. 21

(matr. nr. 1ad, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 5)
Der eksproprieres et areal på ca. 10 m².

Lb.nr. 22

(matr.nr. 1ab Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Sohngårdsholmsvej 7)
Der eksproprieres et areal på ca. 7m².

Lb.nr. 23

(matr. nr. 4ei, Aalborg Markjorder, beliggende Østre Alle 91)
Der eksproprieres et areal på ca. 326 m².

Lb.nr. 24

(matr.nr. 4dp Aalborg Markjorder, beliggende Sjællandsgade 2)
Der eksproprieres to arealer på i alt ca. 37m².

Lb.nr. 25

(matr. nr. 4dg, Aalborg Markjorder, beliggende Bjørnøgade 1-13)
Der eksproprieres areal på i alt ca. 16 m².

Lb.nr. 26

(matr. nr. 4a, Aalborg Markjorder, beliggende Sjællandsgade 11)
Der eksproprieres et areal på ca. 6 m².

Økonomi

Den samlede anlægsudgift for etablering af vejudvidelsen til PlusBus projektet, etape 7 på Sohngårdsholmsvej fra Østre Allé til Humlebakken andrager i alt ca. 46.000.000 kr., ekskl. moms. Ekspropriationserstatningerne afholdes over projekt 2v0106080201 BRT, Arealerhvervelse, Erstatninger.



Bilag:

Oversigtsplan

Ekspropriationsplan 1-18