



Punkt 5.

Nørresundby Midtby, Lindholm Brygge 9, Boliger. Kommuneplantillæg 1.029 og lokalplan 1-2-112 (2. forelæggelse)

2014-003812

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (september 2015), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Kommuneplantillægget
Ingen ændringer

Lokalplanen
Under pkt. 6.7 er det tilføjet, at tagmaterialer må have et glanstal på max 20.

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 11. december 2014 (punkt 11).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 13. august 2015 (punkt 7).

Magistratens møde 7. september 2015 (punkt 6).

Byrådets møde 14. september 2015 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 23. september til 18. november 2015.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre bebyggelsesprocenten fra 45 til 55 for matrikel 37 bo – Lindholm Brygge 9.

Ændringen sker for at sikre, at der kan ske en fortætning af området.

Ved at hæve bebyggelsesprocenten, kan der opnås en god overgang mellem det høje byggeri langs Lindholm Brygge og det flade landskab mod vest, ved at nedtrappe byggeriet gradvist fra øst til vest.

Formålet med lokalplanen er, at området – matrikel 37 bo – Lindholm Brygge 9, som hidtil har været anvendt til undervisningsformål (Tech College) ændrer anvendelsesbestemmelser, således at området:

- kan anvendes til boligformål.
- bebyggelsen indrettes med grønne fælles opholdsarealer, der trækkes ind mellem bebyggelsen som landskabskiler,
- eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet kan nedrives,
- bebyggelsen får varierede højder, således at de højeste bygninger placeres mod øst og de laveste mod vest, så der opnås en nedtræpning fra Lindholm Brygge ud mod landskabet,
- bygningskroppene orienteres nordvest-sydøst og placeres med en ensartet rytme og afstand imellem sig.

Kommuneplanen

Områdets anvendelse til boliger med en højere bebyggelsesprocent end hidtil er helt i tråd med Kommuneplanens hovedstruktur - Vision 2025.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje 6.1.1. Retningslinjen beskriver:

- at stedets landskab skal være et bærende og strukturerende element,
- at der skal lægges særlig vægt på at forbedre byens netværk af parker og byrum, grønne karaktertræk skal fremmes og understreges,
- at naturindholdet skal styrkes, og
- at identitetsskabende bygrænser / grænser mellem bydele skal sikres.

Endvidere skal planlægning for de grønne indsatsområder medvirke til at forbedre aktivitets- og opholdsmuligheder i byen, og den biologiske mangfoldighed og lokale anvendelse af overfladevand skal fremmes.



Lokalplanen lever op til tankerne i retningslinjerne, idet projektets udformning sikrer store, grønne opholdsarealer med naturindhold i form af beplantning med træer og buske på 25% af arealet og mulighed for LAR-løsninger i form af f.eks. regnvandssøer og grønne tage og facader.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 1.029 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Kommuneplanrammen beskriver området som en ny alsidig bydel, hvor bevaringsværdier og moderne arkitektur står side om side og i tæt samspil med Limfjorden.

I kommuneplanen er det beskrevet, at området er udbygget ud fra ønsket om, at understrege og respektere oprindelige strukturer og udsigtslinjer mod fjorden. De nye boliger vil ligge bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til fjorden, og vurderes således ikke at ville påvirke sigtelinjerne.

Lokalplan 12-053 DAC-området, Thistedvej kvarteret

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 12-053.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1-2-112.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er i offentlighedsfasen ikke modtaget nogen henvendelser.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.029 for området ved Lindholm Brygge

Lokalplan 1-2-112 Boliger, Lindholm Brygge, Nørresundby Midtby