



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.038 og Lokalplan 4-4-112 Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2015-026555

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

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (december 2015), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 28. maj 2015 (punkt 9).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. december 2015 (punkt 5).

Magistratens møde 14. december 2015 (punkt 8).

Byrådets møde 14. december 2015 (punkt 9).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 23. december 2015 til og med 17. februar 2016.

Formål

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør realiseringen af en samlet 'byfinger' vest for Sdr. Tranders, bestående af et nyt boligområde med åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse samt et rekreativt område.

Et af formålene med lokalplanen er at sikre oplevelsen af et byarkitektonisk sammenhængende byområde.

Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til henholdsvis Seiferts Alle og Kiplings Alle. For etageboliger skal der etableres mindst 1 p-plads pr. bolig. For andre boligtyper anvendes de gældende parkeringsnormer.

Pontoppidanstien flyttes i forbindelse med realiseringen af lokalplanen mod vest for at inddrage arealer til byudvikling samt for at give stien et bedre landskabsintegreret forløb og udseende. Flytningen af stien er en forudsætning for realiseringen af planen. Efter omlægningen skal stien fortsat være offentlig sti.

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen for rammeområde 4.4.B2 "Vest for Sdr. Tranders" som udvides i den nordlige halvdel mod vest.

Kommuneplanramme 4.4.O2 "Skole ved Alfred Nobels Vej" udgår. Rammeområdet overgår dels til rammeområde 4.4.B2 og dels til et nyt rekreativt rammeområde 4.4.R3 "Syd for Alfred Nobels Vej".

En fremtidig placering af institutioner indgår i den igangværende gentænkning af bydelen. Flytningen af arealreservationen til skolen styrker sammenhængen og funktionaliteten i landskabskilen.

Bebyggelsesprocenten for etagebyggeri i rammeområde 4.4.B2 ændres fra 40 til 60. Den 3. etage må fremover være fuld udnyttet. Den maksimale bygningshøjde øges fra 11 til 12 meter.

Lokalplan 4-4-102 Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-112 ophæves lokalplan 4-4-102 for det område der er omfattet af lokalplan 4-4-112.

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 modtaget følgende henvendelser:

1. Mette og Casper Juul-Gregersen, Kiplings Alle 51, 9260 Gistrup
2. Thomsen & Hvidberg Invest ApS, Ikarosvej 49 og 53, 9210 Aalborg SØ



3. Bygningsstyrelsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Mette og Casper Juul-Gregersen *vedrørende skolereservation.*

Der gøres indsigelse mod lokalplan 4-4-112 og kommuneplantillæg 4.038, som kommuneplanramme 4.4.02 "Skole ved Alfred Nobels Vej" ikke længere er en del af. Arealet ønskes fortsat reserveret til en folkeskole. Der fremføres en række argumenter, hvorfor en skolereservation i området er relevant, herunder:

- *en folkeskole skaber sammenhæng mellem de enkelte byudviklingsetaper*
- *bydelen styrkes med henblik på identitet og tilhørsforhold*
- *fortsat stigning i antallet af børnefamilier med skolesøgende børn i området*
- *bosætning i området sker med forventning om at området på sigt ville indeholde en folkeskole*
- *central placering med sikre skoleveje*
- *lang cykelafstand til eksisterende skoler.*

Det henvises desuden til startredegoelse.

Svar: Ikke imødekommet.

En fremtidig placering af institutioner, herunder en arealreservation til en skole, indgår i den igangværende helhedsorienterede nytænkning af planområderne syd og øst for Gigantium. Flytningen af arealreservationen styrker sammenhængen i landskabskilen.

2 a. Indsigelse fra Thomsen & Hvidberg Invest ApS *vedrørende uklare planer for sydvest og grøn hovedstruktur.*

I indsigelsen henvises til følgende formulering i redegørelsen for kommuneplantillægget: "En eventuel fremtidig udvidelse af rammeområdet mod sydvest bør på sigt følge samme intentioner omkring en mere landskabstilpasset bykant eller overgang mellem by og landskab.". I indsigelsen anses det som en glidebane, at man med lokalplanforslaget og redegørelsen til tillæg 4.038 antyder, at der kan komme yderligere bebyggelse i området, som ikke er angivet i lokalplanforslaget, hvorfor denne sætning ønskes fjernet. Der gøres indsigelse mod den usikkerhed, som beskrivelsen af lokalplanforslaget og "Redegørelse til tillæg 4.038" giver for området mod sydvest, som ikke er omfattet af lokalplanen.

Desuden opfattes det som en glidebane, at lokalplanen og redegørelsen til tillæg 4.038 indirekte vil åbne op for endnu flere bebyggelsesområder mod sydvest, der vil gribe ind i Flamsted-Vaarst-kilen. Det anses for yderligere problematisk, hvis man gør dette, mens der fortsat er byggemuligheder i området.

Svar: Ikke imødekommet.

Arealet vest for Kiplings Alle ligger uden for lokalplanens og kommuneplantillæggets område. Formuleringen i redegørelsen for kommuneplantillægget er valgt, for at fremhæve den gennemgående planlægningsmæssige sammenhæng af en mere landskabstilpasset bykant mod vest eller overgang mellem by og landskab, med henblik på en eventuel fremtidig planlægning. En eventuel fremtidig planlægning for området mod sydvest kræver en selvstændig planlægningsproces.

2 b. Indsigelse fra Thomsen & Hvidberg Invest ApS *vedrørende fjernelse af område udlagt til skole.*

Det anses for uhensigtsmæssigt, at området udlagt til skole fjernes, uden at der konkret udpeges et nyt område til skole.

Svar: Ikke imødekommet.

En fremtidig placering af institutioner, herunder en arealreservation til en skole, indgår i den igangværende helhedsorienterede nytænkning af planområderne syd og øst for Gigantium.

3. Bemærkning fra Bygningsstyrelsen *vedrørende Alfred Nobels Vej som er anlagt uden cykel- og gangsti. Der fremsendes ikke indsigelse mod selve planforslaget, men Aalborg Kommune opfordres til at revidere vejprofilen af Alfred Nobels Vej umiddelbart nord for planområdet. Store køretøjer kan ikke passere cyklister, hvorved der dannes kø.*

Svar: Taget til efterretning.



Stinettet, som i området primært forløber i eget tracé, er dels under udbygning og dels påvirket af byggearbejder, hvorfor Alfred Nobels Vej i større omfang benyttes som alternativ gang og cykelforbindelse. Lokalplanen medvirker til etablering af et sammenhængende stinet i området.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.038 for området vest for Sdr. Tranders

Lokalplan 4-4-112 Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Indsigelser mod Lokalplan 4-4-112