

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Punkt 16.

Aalborg Midtby, etageanvendelses- og bevaringsplan for Aalborg bykerne, ophævelse af lokalplan 10-011 (1. forelæggelse).

2013-38056.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender ophævelse af lokalplan 10-011.

Tina Staun Sørensen var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Mariann Nørgaard var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Baggrund for ophævelse af lokalplan 10-011

Lokalplan 10-011 blev udarbejdet i 1982. Baggrunden var et øget pres på lejemålene i strøggaderne - særligt i forhold til anvendelsen i stueetagen. Årsagen var et stigende antal pengeinstitutter og lignende, der ønskede at placere sig i midtbyen. Resultatet var en uhensigtsmæssig udvikling set fra et byplanmæssigt synspunkt, da detailhandlen i bykernen uønsket blev udtyndet.

Siden lokalplanen blev udarbejdet - og særligt indenfor de seneste 10-12 år - har både detailhandel og liberale erhverv ændret sig markant i forhold til ønsker og krav til lokalisering, butikstyper mv. Dette afspejler sig i gadebilledet, og betyder en ændret tilgang til de anvendelsesmuligheder, der ønskes i bymidten.

En konsekvens af dette er bl.a., at flere større delområder af lokalplan 10-011 er blevet aflyst og erstattet af nye lokalplaner. Endvidere er der fra bygherrer pres på, for at kommunen skal dispensere fra bestemmelserne om, at der ikke må være boliger på 1. sal og i stueetagen.

Samtidig er den centrale del af Aalborg under stor forandring, hvilket i et lidt mere overordnet perspektiv er med til at definere, hvilke funktioner og anvendelser, der skal være i bymidten for at skabe og fastholde en attraktiv og levende bymidte. Det drejer sig om alt fra flere boliger, kulturelle tilbud, uddannelsesinstitutioner mv.

Samlet set betyder denne udvikling, at det er blevet vanskeligt at administrere efter lokalplanen i udviklingen af en dynamisk midtby. Det er vanskeligt at håndhæve de oprindelige intentioner, der var i lokalplanen, ligesom det er vanskeligt at opretholde en ensartet administration i byggesagsbehandlingen.

Konsekvenser af ophævelsen

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Lokalplan 10-011 fastsatte bestemmelser for anvendelsen af facadeejendommene i strøggaderne i bykernen. Anvendelsen var således reguleret i stueetagen, på 1. sal samt de øvrige etager, i forhold til hvor der kunne være butikker, kontorer og boliger.

Med ophævelsen falder administrationen indenfor området tilbage til kommuneplanens rammer, og de øvrige lokalplaner og byplanvedtægter, der er gældende. I forhold til anvendelsen er det kommuneplanens rammer, der fremadrettet vil være gældende. Det betyder bredere anvendelsesmuligheder for de ejendomme, der har været omfattet af lokalplan 10-011. Der vil blive åbnet mulighed for at etablere boliger i stueetagen og på 1. sal, ligesom der åbnes mulighed for etablering af erhverv på etagerne over 1. sal.

Disse muligheder for en bredere og mere blandet anvendelse kan give risiko for ændrede støjpåvirkninger i forhold til i dag. Dels i forhold til den eksterne støj fra veje, hvor boliger kan komme tættere på gaden. Dels i forhold til den interne støj mellem lejemål på de forskellige etager i en ejendom.

Hvis der kommer ansøgninger om at ændre anvendelse, vil denne problematik blive taget op i forbindelse med byggesagsbehandlingen. I byggesagsbehandlingen vil det således være et vilkår og en forudsætning, at de gældende støjkrav kan overholdes. Ellers kan der ikke opnås tilladelse til anvendelsen. Denne problemstilling er ikke væsentlig anderledes end situationen med lokalplan 10-011 som grundlag. Forskellen er, at skellet mellem erhverv og bolig kan være andre steder.

I forbindelse med byggesager vil bygningsreglementets regler være gældende. Projekter, der skaber væsentlige ændringer af de eksisterende forhold og påvirkninger på omgivelserne, kan kræve udarbejdelse af en lokalplan. Endelig kan kommunen vælge at udarbejde en lokalplan for et givent område, for at sikre eller fastholde en bestemt udvikling af området.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Ophævelsen af lokalplan 10-011 er omfattet af loven. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening med det resultat, at ophævelsen af lokalplan 10-011 ikke skal miljøvurderes, idet den ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsskemaet offentliggøres sammen med ophævelsen af lokalplan 10-011.

Økonomi

Ophævelsen af lokalplan 10-011 skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

[Ophævelse af lokalplan 10-011 Etageanvendelses- og bevaringsplan, Aalborg Midtby](#)

Beslutning:

Godkendt.

Konservative bemærkede, at de ønsker at der kun skal kunne etableres butikker i stueetagen.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013