

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.02.2014

**Punkt 3.**

**Aalborg Øst, Smedegård, Blåkildevej, Boliger. Kommuneplantillæg 4.025, Lokalplan 4-6-104 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).**

2013-20369.

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Rose Marie Sloth Hansen var fraværende.

**Sagsbeskrivelse**

**Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 7. november 2013 (punkt 14).

**Formål**

Lokalplanforslaget er udarbejdet på grundlag af et ønske fra Himmerland Boligforening om at fortætte og renovere dele af den eksisterende bebyggelse i boligområdet ved Blåkildevej i Aalborg Øst.

Projektet er anden etape af en samlet fornyelsesindsats beskrevet i helhedsplanen "Kildeparken 2020", der omfatter de tre boligafdelinger; Blåkildevej, Ravnkildevej og Fyrkildevej. Den overordnede vision for indsatsen er at ændre områderne fra at være ensartede og aktuelt nedslidte boligområder til mangfoldige og nutidige byområder med et mere levende byliv og en større sammenhængskraft. Første etape af helhedsplanen var realiseringen af Sundheds- og Kvarterhuset på Fyrkildevej i 2012. Helhedsplanen "Kildeparken 2020" er godkendt i byrådet i 2012 som ramme for de renoveringsarbejder, der vil strække sig over en 10-årig periode.

I relation til den fremtidige byudvikling blev der i 2012 afholdt en arkitektkonkurrence - 'City in between' (CIB) - med henblik på at fastlægge en strategi for en mere bæredygtig udvikling af den østlige forstad til Aalborg. Fokus var rettet mod temaerne: Boformer, mobilitet, mødesteder og lokale ressourcer, som tydeligt afspejles i vinderforslaget i form af bl.a. fortætning, integration af nye boligformer og landskabet som gennemgående kvalitetsbærer for udviklingen. Idéerne fra CIB indgår som vigtig inspiration til den konkrete planløsning for Blåkildevej.

Der har været afholdt arkitektkonkurrence for omdannelse af området ved Blåkildevej og i efteråret 2013 blev vinderen af konkurrencen fundet. Lokalplanen baserer sig på de principper, som vinderforslaget bygger på.

Der er følgende principper i lokalplanforslaget:

- Omfanget af bebyggelsen øges fra 35.000 m<sup>2</sup> til ca. 55.000 m<sup>2</sup>. Der forventes etableret ca. 200 nye boliger i området.
- Fortætning med op til 6 nye punkthuse i op til 8 etager (maks. højde på 27 m).

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.02.2014

- Fortætning, omdannelse og energioptimering af eksisterende blokbebyggelse i 2 etager til forskellige bebyggelser i varierende højde og antal etager.
- Renovering og energioptimering af eksisterende gårdhavebebyggelse med mulighed for at bygge ny rækkehusbebyggelse i udpegede byggefelter.
- Mulighed for udstykning af sokkelgrunde til punkthuse og udstykning af klynger med gårdhavebebyggelse giver mulighed for en større variation i ejerformer.
- Brede anvendelsesmuligheder så også forskellige andre anvendelser end boliger kan etableres i området under hensyntagen til miljøgener for omgivelserne.
- Færre passager mellem gårdhavehuse skal medvirke til en højere grad af tryghed ved færdsel i området.
- Shared space-løsninger ved de interne veje og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Blåkildevej. Længdeparkering langs veje.
- Sammenhængende stinet (som også baseres på ”shared space-vejene”). Stiforbindelser skal tilkobles det overordnede omkringliggende stinet.
- Udpegning af P-zoner hvor der kan etableres samlede garageanlæg (P-norm på 1 p-plads pr. bolig).
- Arealreservation til forlængelse af Blåkildevej. En sammenhængende struktur for infrastruktur i Kildeparken er ikke fuldt afklaret på nuværende tidspunkt og eventuel anlæg af vej vil skulle afvente denne afklaring.
- Udpegning af ”aktive facader” i stueetagen på punkthuse og i den andel halvdel af stueetagen mulighed for parkering med en mere lukket facade.
- Udpegning af samlet grønt område mod vest hvor der ikke kan bebygges.
- Forøgelse af biodiversitet i lokalplanområdet.
- Forbedring af de udendørs opholdsarealer – en mere detaljeret plan for disse skal godkendes af Aalborg Kommune.
- Lokal nedsivning af regnvand i området (LAR-løsninger).

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i den del af Aalborg Øst, der betegnes Smedegård. Smedegård er en forstad til Aalborg præget af boligbebyggelse, der er adskilt af rummelige grønne forbindelser med en markant stistruktur. Serviceforsyningen sker fra Planetcentret og Tornhøjcentret, mens bydelen tilhører tre skoledistrikter; Mellervangskolen, Herningvejens skole og Tornhøjskolen.

Området ligger i tæt tilknytning til den vækstakse, der udgør ryggraden i byens fremtidige udvikling. Vækstaksen strækker sig som et bånd gennem Aalborg fra lufthavnen i nordvest til Østhavnen i sydøst og er dynamo for hele væksten i den nordlige region.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.6.B3 Blåkildevej m.fl.

Området er udlagt til boliger (tæt/lav- samt etagebebyggelse). Desuden er der mulighed for at placere en række andre aktiviteter i området, herunder eksempelvis kontorfaciliteter, kulturelle formål,

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.02.2014

institutioner og rekreative formål. Der kan bygges i op til 2,5 etage i dag, og den maksimale bygningshøjde er 12,5 m.

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.

### **Ophævelse af byplanvedtægt nr. 32 for lokalplanens område**

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 32, vedtaget i byrådet i 1973. Området er beliggende i byzone og er udlagt primært til boligformål (tæt/lav- og etagebebyggelse). Gårdhavehusene samt det grønne areal mod vest er beliggende i delområde A2. Etageboligerne er beliggende i delområde B. I byplanvedtægten er angivet en retningsgivende bebyggelsesplan.

I område A2 (gårdhavehusene) må bebyggelse kun opføres i 1 etage og i område B (etageboligerne) i 2 etager.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-6-104 ophæves byplanvedtægt nr. 32, Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-6-104.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen kan ses i rapporten ”Redegørelse for bæredygtighed”.

### **VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet**

Forslaget omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ”Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet”, hvorfor der ikke skal udarbejdes en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det udløse en VVM-screening. Her afgøres, om det pågældende bygge- eller anlægsarbejde kan påvirke miljøet væsentligt og herved kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

### **Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi**

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi og Klimastrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen.

- Lokalplanen fremmer målet om at håndtere regnvand lokalt og om at øge biodiversiteten.
- Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO<sub>2</sub>, da der stilles krav om lavenergibyggeri. Desuden sker der energirenovering af eksisterende boliger. Desuden er området forsynet med fjernvarme, og der åbnes op for opsætning af solceller.
- Lokalplanen fremmer målet om at byudvikle nær den kollektive trafik. Det eksisterende stisystem styrkes bl.a. gennem større tryghed i området, og der opstilles norm for cykelparkering.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.02.2014

- Området er separatkloakeret, og med lokalplanen fremmes målet om anvendelsen af LAR samt permeable belægninger, hvorved der nedsives regnvand på egen grund, og sker anvendelse af regnvand som rekreativ gevinst for området og biodiversiteten.
- Med lokalplanen skabes mere naturindhold, selvom der åbnes op for at inddrage en del af det grønne til byggeri. Dette gøres ved at åbne op for muligheden for grønne tage og facader, LAR-løsninger, udpegning af bevaringsværdige træer og beplantninger samt etablering af mere og ny beplantning.
- Ved at håndtere regnvandet lokalt vil det medføre en reduceret spildevandspåvirkning af natur og vandmiljø.

**Økonomi**

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

Der er foretaget kapacitetsberegninger i forhold til trafikafviklingen i krydset mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Der er ikke indikationer på afviklingsmæssige udfordringer mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Øget trafikmængde på Smedegårdsvej som konsekvens af nye boliger eller funktioner på de nærliggende veje vurderes ikke at få betydning for trafikafviklingen i det analyse-rede kryds.

[Kommuneplantillæg 4.025](#)

[Lokalplan 4-6-104 - Redegørelse for bæredygtighed](#)

[Lokalplan 4-6-104 Boliger, Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 03.02.2014