



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014

Punkt 4.

Aalborg Midtby, etageanvendelses- og bevaringsplan for Aalborg bykerne, ophævelse af lokalplan 10-011 (2. forelæggelse).

2013-38056.

Nærværende sag er sendt tilbage til By- og Landskabsudvalget efter Magistratens møde den 28. april 2014, pkt. 14.

Sagen blev behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde den 3. april 2014, pkt. 9. Sagen genoptages.

By- og Landskabforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ophævelse af lokalplan 10-011 endeligt.

Udvalget bemærker, at der fortsat ønskes aktive facader i stueetagen, og at der derfor, indtil ny lokalplan er vedtaget, vil blive ført en restriktiv praksis vedrørende boliger i stueetagen med henvisning til kommuneplanens rammer.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 21. november 2013 (punkt 5)

Magistratens møde 2. december 2013 (punkt 3)

Byrådets møde 16. december 2013 (punkt 16).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. december 2013 - 26. februar 2014. Der er indkommet to henvendelser.

Formål

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 u hensigtsmæssig 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.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014

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 afløst 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

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.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014

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

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

Økonomi

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

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. BESTSELLER A/S, Slet Parkvej 1-7, 8310 Tranbjerg J
2. ProDomus/Aalborg Grundejerforening, Boulevarden 11, 1.tv., 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra BESTSELLER vedrørende bekymring for det fremlagte forslag.

Som aktiv handlende i Aalborg midtby udtrykker Bestseller stor bekymring for det fremlagte forslag.

Ser med stor bekymring på, at der med ophævelsen af lokalplanen åbnes mulighed for, at der kan etableres boliger i stueetagen i de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Hvis der lukkes op for boliger i tidligere butikslokaler, vil det uundgåeligt betyde et mindre butiksudbud, og dermed også et mindre interessant handelsmiljø. I en tid hvor e-handel vinder frem, er det særligt vigtigt at skabe gode markedspladser for detailhandelen, og der er ingen tvivl om, at Aalborg kan være med i kampen om kunderne, hvis Aalborg vil det.

Aalborg har et udbud af kulturtilbud, restauranter og detailhandel samlet i midtbyen. Dertil kommer det velfungerende Aalborg Storcenter, der tiltrækker kunder langvejs fra – kunder som også skal trækkes ind til midtbyen af et spændende butiksmiljø i god kombination med kultur og restauranter.

Mener det er et forkert skridt at tage, at der lægges op til boliger i stueetagerne i Aalborg midtby. Appellerer derfor til, at forslaget overvejes kraftigt, og at det som minimum sikres, at der i den centrale bymidte fortsat kun kan være detailhandel i stueetagen. En åbning for boliger der, vil være et alvorligt skridt i den forkerte retning.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014

Svar: **Delvis imødekommet.**

Lokalplan 10-011 fastsatte bestemmelser for anvendelsen i stueetagen, på 1. sal samt de øvrige etager, i forhold til hvor der kunne være butikker, kontorer og boliger.

Med ophævelsen af lokalplan 10-011 falder administrationen indenfor området tilbage til kommuneplanens rammer, og de øvrige lokalplaner og byplanvedtægter, der er gældende. Det betyder bredere anvendelsesmuligheder af ejendommene. Det er således rigtigt, at der vil blive åbnet mulighed for at etablere boliger i stueetagen - men også på 1. sal, ligesom der åbnes mulighed for etablering af erhverv på etagerne over 1. sal.

Men baggrunden for ophævelse af lokalplanen er ikke at give anvendelserne frit. Baggrunden er, at det er blevet vanskeligt at administrere efter lokalplanen i udviklingen af en dynamisk bymidte, med den efterspørgsel der er, og de tilbud midtbyen skal kunne rumme.

Midtbyen og de bynære havnearealer har været og er midt i en stor forandring, og Aalborg Kommune har en stor interesse i at understøtte denne udvikling – både i forhold til handelsliv, kulturliv, uddannelse, boliger mv. Kommunen vil således arbejde for, at det fremadrettet er publikumsorienterede aktiviteter som butikker, caféer mv., der udgør den altovervejende anvendelse i stueetagerne.

Hvis der kommer ønsker om ændret anvendelse af for eksempel butiksejendomme til boliger, har kommunen mulighed for at beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givent område. Ved at udarbejde en ny lokalplan for området, kan kommunen sikre eller fastholde en bestemt udvikling i området – eksempelvis at der kan etableres boliger på 1. sal, men at stueetagen fortsat skal anvendes til publikumsorienterede aktiviteter.

Det vurderes således, at kommunen gennem planlægningen fortsat har mulighed for at sikre den ønskede udvikling af bymidten, og den mangfoldighed der ønskes her.

2. Bemærkning fra ProDomus/Aalborg Grundejerforening *vedrørende opbakning til ophævelse af lokalplanen*

ProDomus repræsenterer ca. 500 medlemmer, hvoraf mange ejer ejendomme indenfor lokalplanens område. De bakker fuldt op om ophævelsen, da de er interesserede i større fleksibilitet med mulighed for en bredere og blandet anvendelse.

Svar: **Taget til efterretning.**



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014

[LP 10-011 Indsigelser i samlet PDF](#)

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

Beslutning:

Anbefales, idet udvalget bemærker

- 1. Aflysningen af lokalplan 10-011 betyder, at området reguleres efter KP, som giver mulighed for anvendelse til butikker, boliger og kontorer.*
- 2. Målet er fortsat, at der skal være aktive facader i strøggaderne. Ved en ansøgning om boliger i stueetagen i bygninger med facade til strøggaderne, kan der nedlægges et paragraf 14 forbud og efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.*



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.05.2014