



**Punkt 4.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.043 og Lokalplan 1-4-116 Boliger ved Digmansvej, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby (1. forelæggelse)**

2017-032709

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 1-4-116
- forslag til Kommuneplantillæg 1.043
- at der ikke skal laves en miljørapport for planforslagene, og
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Udviklingsplan for 1. etape af Stigsborg Havnefront

By- og Landskabsudvalget godkendte Udviklingsstrategi for Stigsborg Havnefront og Udviklingsplan for 1. etape i møde 9. marts 2017 (punkt 8). Byrådet godkendte planerne i møde 27. marts 2017 (punkt 5).

### Link til digitale planer

Udkast til lokalplan 1-4-116:

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=4363>

Forslag til kommuneplantillæg 1.043

[http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed\\_1.043-politisk.aspx](http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_1.043-politisk.aspx)

## Oversigtskort



## Formål og baggrund

Lokalplanområdet indgår i byudviklingsprojektet Stigsborg Havnefront, hvor det på sigt er hensigten at om-danne det tidligere industriområde til en ny bæredygtig bydel med 7-8.000 beboere. Formålet med de planer, der fremlægges her, er at skabe mulighed for at realisere et konkret boligprojekt på et af de byggefelter, som er defineret i Udviklingsplanen for 1. etape af Stigsborg Havnefront.



Boligprojektet indgår i et boligprogram for almene familieboliger, som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017. Der planlægges med det aktuelle boligprojekt etableret 88 boliger på Stigsborg Havnefront.

## **Kommuneplantillæggets indhold**

Kommuneplantillægget vedrører rammeområde 1.2.B2 Engvej kvarteret og 1.2.D9 Stigsborg kvarteret. Det ændrer følgende:

- Afgrænsningen mellem de to rammeområder ændres, så lokalplanområdet fremadrettet alene er omfattet af rammeområde 1.2.D9.
- Byggemulighederne ændres, så der fremadrettet kan bygges tæt-lav og etageboliger med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 80 for området som helhed inkl. veje, stier og grønne områder, og en maksimal bygningshøjde på 17 meter. Før var der også mulighed for åben-lav boliger, den maksimale bebyggelsesprocent var 60 og den maksimale bygningshøjde 15 meter.

Med kommuneplantillægget muliggøres således en mere tæt og urban bebyggelse i området i overensstemmelse med udviklingsstrategien for Stigsborg Havnefront.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en karré-lignende boligbebyggelse mellem Møndalsvej, Digmansvej og Engvej. Den traditionelle karréstruktur kan opløses med bebyggelsesstrukturer i byggefeltets indre, der opdeler gårdrummet i mindre rum.

Mod nord reserveres areal til grøn forbindelse og etablering af sti i det tidligere baneforløb (Syrestiens forlængelse) med forbindelse ind i Stigsborg kvarteret mod øst. Den grønne forbindelse skal gives en frodig grøn karakter med hjemmehørende arter og bevaring af udpegede eksisterende træer.

Der kan opføres 5.900 m<sup>2</sup> bebyggelse i området i 2-4 etager. Der lægges vægt på bebyggelsen samlet set fremstår varieret. Dette i form af variation i boligtyper samt skift i etageantal, tilbagetrækninger og andre visuelle virkemidler.

Lokalplanen skal desuden sikre, at de omgivende bygader opleves som veldefinerede gaderum med kantzoner/forarealer, der giver grobund for liv og udeaktiviteter. Gaderum skal indrettes som shared space med plads til både trafikafvikling, ophold, leg, beplantning, regnvandsafledning, gadeparkering og affaldshåndtering.

Bebyggelsens gårdrum prioriteres til frodige grønne opholdsarealer - dels som fælles ophold, og dels som private haver. Inden for byggefeltet kan der desuden indpasses mindre lommer med terrænparkeringspladser. Der er fastlagt en reduceret parkeringsnorm for området svarende til 1 p-plads pr. 8 boliger på maks. 50 m<sup>2</sup> og 1 p-plads pr. 2 boliger større end 50 m<sup>2</sup> pga. midtbyner beliggenhed og forventet lavt bilejerskab.

Al regnvand skal afledes på overfladen via fordampning og nedsivning. Dette muliggøres ved maksimering af permeable overflader, regnbede, terrænlonker, grønne tage, vandrender og nedsivningsområder.

## **Sammenhæng med anden planlægning for Stigsborg Havnefront**

Lokalplanområdet indgår i 1. etape af Stigsborg Havnefront, hvor strategien er at skabe en urban og bæredygtig fjordby i tæt sammenhæng til resten af Aalborg og Nørresundby. Stigsborg Havnefront skal samlet tilbyde nye attraktive måder at bo på i storbyen og udvikles som en levende bydel med sit eget bydelscentrum, skole og institutioner. Ringen - en cirkelformet bro - bliver en attraktion, både for beboerne og for gæster udefra. Det samme gælder en stor del af det tidligere Kemira-areal, der omdannes til en frodig grøn fjordpark.

Der forberedes en samlet lokal- og kommuneplanlægning for resten af 1. etape af Stigsborg Havnefront parallelt med udarbejdelsen af lokalplan 1-2-116. Dette blot med en tidsmæssig forskydning fordi planlægningen for den samlede 1. etape afventer dannelsen af det arealudviklingselskab, som skal realisere byudviklingen.



## **Miljøvurdering af planer**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

## **Økonomi**

Aalborg Kommune er en af de primære grundejere på Stigsborg Havnefront og ejer også det aktuelle lokalplanområde. Kommunen har således væsentlige økonomiske interesser i byudviklingen samt væsentlige udgifter forbundet med planlægning og klargøring af området.

Intentionen er at etablere et arealudviklingselskab i samarbejde med private investorer, som får til opgave at varetage grundejerinteressen – herunder byggemodning og videresalg af lokalplanområdets byggefelt til kommende bygherre.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 1-043, Stigsborg Havnefront

Udkast til lokalplan 1-2-116, boliger ved Digmannsvej, Stigsborg Havnefront