



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Punkt 6.

City Syd, syd for Vægten, Erhverv og Butikker. Kommuneplantillæg 3.012, Lokalplan 3-6-107 samt delvis ophævelse af lokalplan 05-028, Aalborg City Syd, sydvestlige del (2. forelæggelse).

2010-30893.

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

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (april 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Kommuneplantillægget

I kommuneplantillæggets redegørelse vedr. store udvalgsvarebutikker er der tilføjet en passus om, at der er tale om opgradering af en eksisterende møbelbutik, der allerede er etableret i City Syd.

Øvrige ændringer

Der er tilføjet et afsnit, ”Affald”, på s. 17 i redegørelsen, som beskriver forholdene omkring renovation ved erhverv og detailhandel.

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 19. september 2013 (punkt 6)

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 19. marts 2014 (punkt 3)

Magistratens møde 31. marts 2014 (punkt 4)

Byrådets møde 7. april 2014 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 16. april til 11. juni 2014.

Formål

Lokalplanen er én ud af flere lokalplaner, der samlet set udgør et opdateret administrationsgrundlag for detailhandelsplanlægningen, i hele City Syd. Det vil sige en regulering af butikstyper og -størrelser samt mulighederne for etablering af detailhandel indenfor området.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Endvidere er der i alle lokalplanerne en række fælles bestemmelser, som fremadrettet skal medvirke til at sikre et mere sammenhængende City Syd med gennemgående elementer, der skal skabe en vis ensartethed i de overordnede rammer. Eksempelvis arbejdes der for hele City Syd med overordnede principper for beplantning (udformning og beplantningstyper) langs veje og på parkeringsarealer.

Formålet med planen er at sikre, at området kan anvendes til hhv. centerformål, let erhverv, boligformål og rekreative formål. Desuden skal planen sikre, at der etableres de fornødne parkeringspladser, fælles friarealer og vejanlæg, og at der fastlægges principper for udendørs oplag og skiltning, for beplantning langs veje og på parkeringsarealer, og for håndtering af overfladevand.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og udgør et areal på ca. 43,2 ha. Der er ingen aktuelle byggeprojekter indenfor lokalplanområdet.

Kommuneplanen

Parallelt med lokalplan 3-6-107 er der udarbejdet et kommuneplantillæg 3.012. Tillægget indeholder:

- en tilføjelse til retningslinje 7.1.2 Aflastningsområdet City Syd, så det bliver muligt at etablere to nye store udvalgswarebutikker i City Syd – dels konvertering af den eksisterende 20.000 m² store butik Bauhaus i City Syd fra en "butik til særlig pladskrævende varegrupper" til en "stor udvalgswarebutik" og dels udvidelse/omdannelse af eksisterende bygning på Nibevej 1C til en 3.500 m² ny stor møbelbutik,
- konsekvensrettelser af retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer og kommuneplanrammen for City syd i forhold til konverteringen af Bauhaus,
- en ændring så "kulturelle formål" er udgået af anvendelsesmulighederne i kommuneplanrammen for City Syd som opfølgning på "Hovedstruktur 2013 - en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune",
- en reduktion af det sydlige erhvervsområde af hensyn til vejreservationen til en 3. Limfjordsforbindelse og grundvandsbeskyttelsen,
- en tilbageførelse til landzone af eksisterende byzoneareal, der udtages af erhvervsrammen, og
- en mindre justering mellem boligområdet og erhvervsområdet for at sikre en bedre udnyttelse.

Endelig er der i retningslinjerne og i kommuneplanrammerne sket mindre redaktionelle ændringer.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Lokalplaner 05-027, 05-028, 05-039, 05-067 og 3-6-106

Hele området er lokalplanlagt, og er således i dag omfattet af lokalplanerne 05-027, 05-028, 05-039, 05-067 og 3-6-106. Lokalplanerne indeholder bestemmelser om bl.a. bebyggelsens placering og omfang, samt - i lokalplanerne 05-027, 05-028 og 05-039 - bestemmelser om grundejerforeninger.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Med godkendelsen af nærværende lokalplan, vil lokalplan 05-067 samt 3-6-106 blive ophævet i sin helhed og lokalplanerne 05-027, 05-028 og 05-039 vil blive ophævet på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger.

Den del af lokalplan 05-028, der ikke ophæves af lokalplan 3-6-107, giver ikke længere et retvisende billede af den fysiske planlægning for området, da arealet indgår som en del af vejreservationen til den 3. limfjordsforbindelse. Lokalplan 05-028 ophæves derfor i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33 for den del af lokalplanen, som ikke er omfattet af lokalplan 3-6-107. Samtidig sker der en tilbageførsel fra byzone til landzone for den del af lokalplan 05-028, som ikke er omfattet af lokalplan 3-6-107.

Økonomi

Størstedelen af de ubebyggede arealer ejes af Aalborg Kommune, og byggemodning og salg forventes at give en indtægt til kommunen.

En del af Aalborg Kommunes arealer tilbageføres til landzone, og der sker ændringer i plangrundlaget for dette areal. Det har betydning for jordens værdi.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Vejdirektoratet, Niels Bohrsvej 30, 9220 Aalborg Øst
2. Drastrup Beboerforening, v/Jens Sommer, Drastrup Skovvej 2A, 9200 Aalborg SV
3. FC Drastrup, v/Jens Sommer, Drastrup Skovvej 2A, 9200 Aalborg SV
4. Metro Cash & Carry Danmark ApS, Ejby Industrivej 111, 2600 Glostrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Vejdirektoratet vedrørende vejstøj.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at kommunen har pligt til at sikre, at støjbelastede områder ikke udlægges til boliger eller anden støjfølsom anvendelse, med mindre lokalplanen har bestemmelser om støjbeskyttelse.

Svar: **Taget til efterretning.**

2. Indsigelse fra Drastrup Beboerforening v/Jens Sommer *vedrørende adgang til naturområder. Der gøres indsigelse mod, at den skitserede motorvejs-linjeføring afskærer området direkte adgang til naturområderne ved Drastrup skov m.m. Det foreslås, at der etableres en "natursti-bro"*



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

over motorvejen, for at fastholde tilknytningen til naturen, og der udtrykkes bekymring for husenes værdi uden denne tilknytning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Placeringen af motorvejen er ikke en del af denne lokalplan. Arealet, hvor vejen påtænkes placeret, ligger således udenfor lokalplanområdet. For nærmere information henvises til den udarbejdede VVM-redegørelse for 3. Limfjordsforbindelse, som også indeholder information om nuværende og fremtidige stiforbindelser.

3. Indsigelse fra FC Drastrup v/Jens Sommer *vedrørende at størstedelen af fodboldbanen vest for det rekreative område inddrages til andre formål.*

Der gøres indsigelse mod at fodboldbanen fremover skal anvendes til "andre formål" (erhverv). Der eksisterer et godt, socialt liv omkring fodboldspillet, og flere børn og unge benytter også banen. Det foreslås, at banen kan etableres andetsteds i direkte forbindelse med det rekreative areal "Pletten", og at en eventuel flytning af banen skal ske for kommunens regning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Arealet, hvor fodboldbanen er placeret, har hele tiden været kommune- og lokalplanlagt til erhvervsformål, og denne anvendelse fastholdes i nærværende lokalplan. Det vurderes at være muligt at etablere en fodboldbane af nogenlunde samme omfang og kvalitet indenfor det nuværende rekreative areal "Pletten". Udgifterne til en eventuel flytning af banen er kommunen uvedkommende.

4. Indsigelse fra Metro Cash & Carry Danmark ApS *vedrørende ønske om at blive en del af aflastningscentret*

Metro Cash & Carry Danmark ApS ønsker planen ændret således, at området imellem Fiskene, Jomfruen, Krebsen og Vægten får samme anvendelsesmuligheder som aflastningscentret.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Hele City Syd området fremstår som et sammenhængende område, når det handler om de overordnede forhold som f.eks. infrastruktur. For disse overordnede forhold er der ensartede bestemmelser i hele City Syd.

Men når det handler om de specifikke anvendelser på ejendomme og områder, er billedet langt mere detaljeret. City Syd består således af aflastningscenter med udvalgsvarer og dagligvarer (kun i Storcentret), område til særligt pladskrævende varegrupper samt erhvervsområder.

Aflastningscentrets afgrænsning og størrelse (m² til butikker) er fastsat tilbage i amternes regionplanlægning og efterfølgende indarbejdet i kommuneplanen. Afgrænsningen og størrelsen ligger fast, og kan ikke bare justeres.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Den eneste mulighed der er for at udvide aflastningscentret er bestemmelsen i planlovens §5q,stk. 2 om store udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Konkrete ansøgninger om at etablere en af disse butikker, bliver drøftet som en del af arbejdet med en planstrategi. I dette arbejde tages der politisk stilling til principperne for placering af de store udvalgswarebutikker. Efterfølgende skal muligheden indarbejdes i kommuneplanen.

I City Syd er IKEA, Elgiganten og Bauhaus eksempler på butikker, som er etableret ud fra denne bestemmelse i Planloven.

Metro er beliggende i den del af City Syd, der er fastlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Metro er etableret som en engrosbutik med de vilkår det giver, og kan derfor ikke umiddelbart konverteres til hverken daglig- eller udvalgswarebutik.

Ejendommen fastholdes på den baggrund med de eksisterende anvendelsesmuligheder.

[Lokalplan 3-6-107 Boliger, erhverv og butikker, syd for Vægten, City Syd, Skalborg](#)
[LP 3-6-107 - Indsigelser i samlet PDF](#)
[Tillæg 3.012 for byggemuligheder i City Syd](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014