



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.027 og Lokalplan 3-2-107 Aalborg Zoo, Hobrovej kvarteret (1. forelæggelse)

2016-048025

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 3-2-107.
- forslag til Kommuneplantillæg 3.027.
- at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-2-107](#)

[Kommuneplantillæg 3.027](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre en udvidelse af indgangspartiet til Aalborg Zoo, samt at sikre at området fortsat kan anvendes til rekreativt formål. Aalborg Zoo ønsker at udvide indgangspartiet med en større butik og en restaurant i tilknytning til haveanlægget. På sigt har Aalborg Zoo også planer om at lade opføre et nyt tropehus, som kan opleves fra restauranten.

Aalborg Zoo har købt boligejendommen, Mølleparkvej 61, der grænser op til Aalborg Zoo's arealer mod øst. Realisering af planerne forudsætter, at bebyggelsen på ejendommen nedrives.



Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kommuneplanramme 3.2.R1 "Skovbakken m.m.", samt ramme nr. 3.2.B2 "Vestre Allé m.m."

Rammeområde 3.2.R1 udvides til også at omfatte Mølleparkvej 61, som ved nærværende plans udarbejdelse ligger inden for rammeområde 3.2.B2.

Inden for rammeområde 3.2.R1 udlægges et delområde (nr. 2) med samme afgrænsning som lokalplanområdet. Rammebestemmelserne for rammeområde 3.2.R1 fastholdes. For delområde 2 ændres rammebestemmelserne om bebyggelsesprocent fra 15 til 90. Desuden ændres det maksimale tilladte etageantal fra 2 til 3 og bygningshøjden fra 8,5 meter til 11 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse til udvidelse af indgangspartiet til Aalborg Zoo. Et nyt indgangsparti kan indeholde en større butik, end den nuværende butik, restaurant, faciliteter til undervisning, administration og mindre dyreanlæg.

Lokalplanområdet omfatter indgangsområdet med den nuværende administrationsbygning og butik, samt Bjørnespringvandet, det nuværende anlæg til flamingoer og den tilkøbte boligejendom. Området kan bebygges med et samlet etageareal på 4630 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 80 for lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen udlægger et større samlet byggefelt, hvor der kan ske nyopførelse af indgangspartiet eller tilbygning til eksisterende bebyggelse. Bjørnespringvandet og træerne, der omkranser springvandet, skal bevares.

Lokalplanen skal gennem bestemmelser om arkitektur og materialevalg sikre, at bebyggelsen fremstår med en høj arkitektonisk kvalitet med mulighed for at fremstå, som et ikon/vartegn for Aalborg Zoo. Det skal sikres, at indgangen fremstår imødekommende og transparent, så de besøgende inviteres indenfor.

Lokalplanen stiller en række vilkår til bebyggelsens højde og omfang, der skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i området og udformes under hensyntagen til naboerne. Dette sikres bl.a. ved en lavere bygningshøjde på maks. 6,5 meter nærmest naboer på Bejsebakkevej og Mølleparkvej. Bygningsvolumenet kan optrappes til en bygningshøjde på maks. 11 meter længst mod Faunavej og Mølleparken. Der skal langs lokalplanområdets afgrænsning mod naboer på Bejsebakkevej og Mølleparkvej fastholdes og videreføres et minimum 8 meter bredt beplantningsbælte. Dette skal sikre afstand og afskærmning mod naboer, samt sikre områdets grønne præg.

Der skal anlægges en forplads med mulighed for ophold og for at markere indgangen til Aalborg Zoo. Forpladsen skal indrettes som "shared space" med beplantning og byrumsinventar, samt med vennemulighed for lastvogne og afsætning af besøgende.

En nedrivning af boligen på Mølleparkvej 61 forudsætter en tilladelse fra kommunen iht. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljø, da bebyggelsen er registreret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 06-017 Aalborg Zoo, Aalborg. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 3-2-107 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Aalborg Kommune overtager vederlagsfrit den tilkøbte ejendom, Mølleparkvej 61. Aalborg Zoo står for nedrivningen af bygningerne på ejendommen.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 3-027 for udvidelse af Aalborg Zoo.pdf

Udkast til Lokalplan 3-2-107 Aalborg Zoo, Hobrovejkvarteret.pdf