



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.026 og Lokalplan 3-6-110 Bolig og erhverv, Hobrovej/Nibevej, Skalborg (2. forelæggelse)

2016-051135

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 3.026 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-6-110 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Krarup kan ikke anbefale indstillingen.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 24. august 2017 (punkt 9).

Magistratens møde 4. september 2017 (punkt 4).

Byrådets møde 11. september 2017 (punkt 8).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 15. september til og med 10. november 2017.

Link til digitale planer

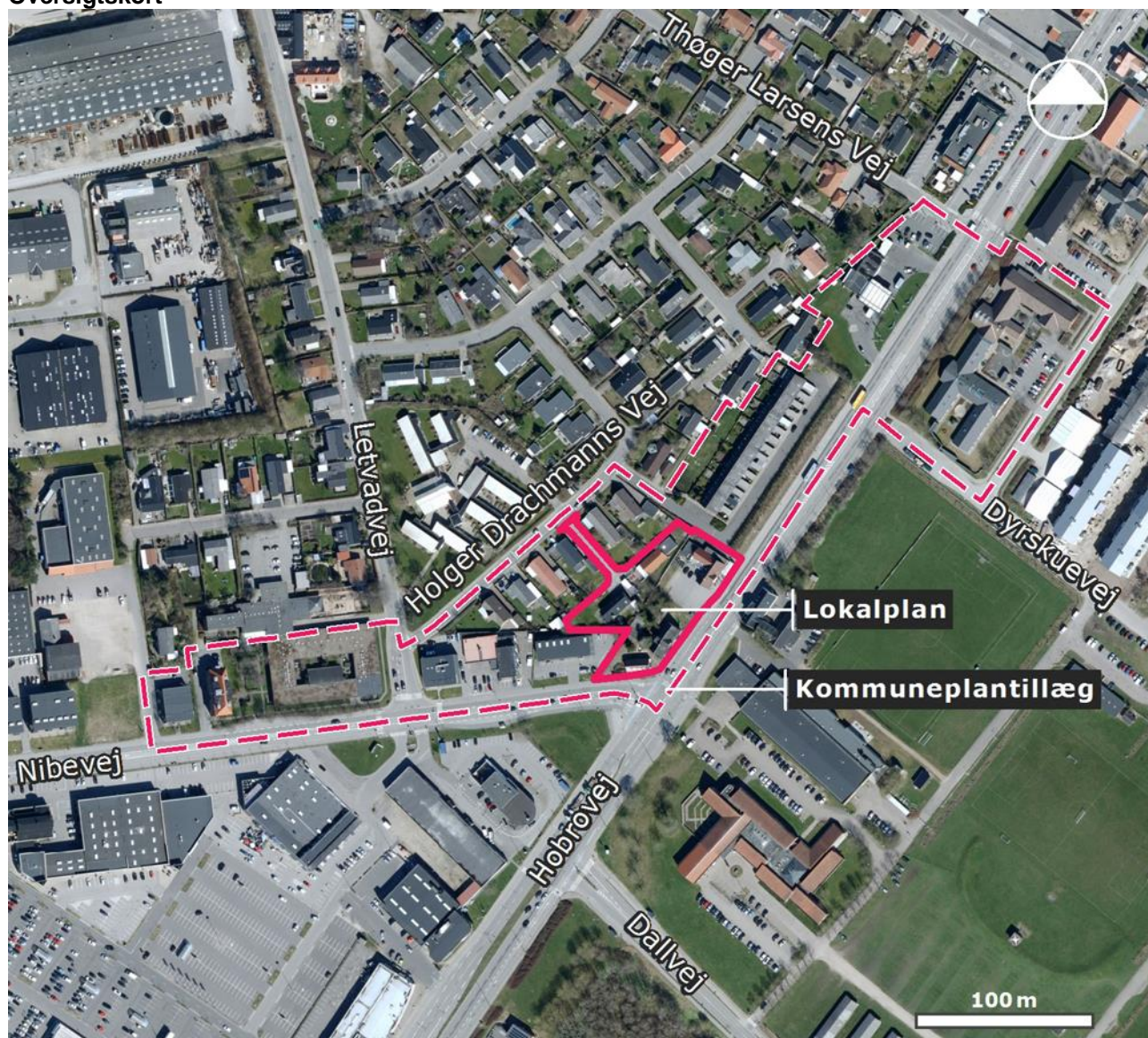
Udkast til lokalplan 3-6-110:

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=4323>

Forslag til kommuneplantillæg 3.026

http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_3-026-politisk.aspx

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er at give mulighed for byfortætning i form af en arkitektonisk varieret randbebyggelse på hjørnet af Nibevej og Hobrovej med en højde på mellem 2 til 6 etager. Stueetagen udgøres af erhvervslejemål, mens de øvrige etager anvendes til boligformål.



Den fremtidige bebyggelse placeres bag vejbyggelinjen, hvilket muliggør etablering af:

- et 3 meter bredt befæstet forareal, der forbedrer forholdene for gående væsentligt
- en 2 meter bred grøn rabat med allébeplantning, der udmønter byudviklingsplanen, understreger bakkefoden og bidrager til strategien om grønne indfaldsveje
- en markant arkitektur, der markerer overgangen mellem Skalborg og City Syd
- en nedlæggelse af 2 overkørsler mod Hobrovej og ensretning af svingende trafik til forbedring af de trafikale forhold.

Samtidig inddrages to bagvedliggende ejendomme for at sikre de nye brugere tilfredsstillende udendørs opholdsarealer og parkering, samt sikre en afstand mellem randbebyggelsen og de bagvedliggende villaejendomme.

Lokalplanforslaget sikrer endvidere, at det på længere sigte vil være muligt at etablere en cykelsti langs Hobrovej, der sammenbinder cykelpendlerstien langs Hobrovej og Nibevej.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget 3.026 omfatter en ændring af kommuneplanramme "3.6.D1 Hobrovej", som deles op i to delområder hhv. delområde 1 og 2. Hermed muliggøres boligbebyggelse i op til 6 etager svarende til 25 meters højde ud mod Hobrovej på matriklerne 1ae og 1af Skalborg By, Skalborg (delområde 2). Rammerne for delområde 1 er uændrede med en maks. bebyggelse på 2 etager og en maks. højde fra 8,5 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Nibevej og Hobrovej.

Bebyggelse i lokalplanområdet vil visuelt være meget synlig fra flere lokaliteter på grund af byggeriets højde og placering. Derfor indeholder lokalplanen specifikke krav til facadeudformning, højde variation, skiltning mm. Specielt langs Hobrovej er der stillet specifikke krav til grønne forarealer, så der skabes en god helhed i byrummet.

Lokalplanen udlægger området til blandet bolig og erhverv i en samlet bebyggelse, hvor der kan etableres erhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Formålet er at sikre, at der kan opføres attraktive boliger og erhverv, som skal erstatte den utidssvarende bygningsmasse i området. Desuden skal bebyggelsen udformes som en randbebyggelse, der skærmer det bagvedliggende villakvarter, imens forarealerne udformes således, at bløde trafikanter tilgodeses, og Hobrovej og Nibevej fremstår som grønne indfaldsveje.

Der skal være mulighed for et fælles udendørs opholdsareal tilknyttet bebyggelsens boliger. Dette vil sikre en rekreativ værdi inden for lokalplanområdet. Opholdsarealet skal fremstå grønt med havepræg og kan indrettes med "opholdszoner" til afslapning, leg mv. samt regnbede, lunger og lignende anlæg til håndtering af regnvand. Arealet skal afskærmes med beplantning mod parkerings- og vejareal og mod naboejendommene.

Der er i dag 3 overkørsler fra Hobrovej, hvoraf de to nedlægges. Der vil med realiseringen af projektet kun være én overkørsel fra Hobrovej og én fra Nibevej, hvorfra der kun kan ske indkørsel via højresving. Øvrig adgang til og fra lokalplanområdet skal ske fra Holger Drachmanns Vej. I forbindelse med nye overkørselstilladelser vil detailprojekterne for ind- og udkørslerne blive behandlet.

Fordebat

Der har i den forløbne årrække været flere projektforslag for udnyttelse af ejendommene mod Hobrovej og Nibevej. I forbindelse med udarbejdelsen af byudviklingsplanen for Skalborg (2015-2016) har der været særlig fokus på bygningsmassen og den fremtidige anvendelse af arealet. Dette medførte, at By- og Landskabsudvalget på mødet den 7. januar 2016 punkt 7, drøftede og derefter afviste en forespørgsel om placering af en detailhandelsbutik på arealet. Denne beslutning blev endeligt fastslået med godkendelse af Byudviklingsplanen for Skalborg. Her blev det endeligt besluttet at området skulle omdannes og fortættes med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.



Lokalplanen har været længe undervejs, og området er siden det første udkast blevet udvidet, således at også de 2 bagvedliggende parcelhusgrunde indgår. Dette er resultatet af en dialogproces med blandt andet de pågældende ejere og deres bemærkninger til projektet.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Peder Hvolbæk, Pva. Ejerlauget Holger Drachmanns Vej 20A til 20O, 9200 Aalborg SV
2. Per Andersen, Dyrskuevej, 9200 Aalborg SV
3. Fritz Nielsen, Holger Drachmanns Vej 18, 9200 Aalborg SV
4. Tonny Gaardsvig-Kjær, Holger Drachmanns Vej 20C, 9200 Aalborg SV
5. Erik Røge Pedersen, Holger Drachmanns vej 19, 9200 Aalborg SV

Hovedtemaerne i henvendelserne omhandler vejadgang til den private fællesvej og bygningshøjder.

Henvendelserne er behandlet i vedlagte bilag "Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger - Kommuneplantillæg 3.026 og Lokalplan 3-6-110 Bolig og erhverv, Hobrovej/Nibevej".



Bilag:

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger - Kommuneplantillæg 3.026 og Lokalplan 3-6-110 Bolig og erhverv, Hobrovej/Nibevej

Forslag lokalplan 3-6-110 Bolig og erhverv, Hobrovej/Nibevej

Indsigelser i samlet PDF

Forslag til kommuneplantillæg 3.026