



**Punkt 7.**

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

2016-048025

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

- Kommuneplantillæg 3.027 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 3-2-107 endeligt uden ændringer.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. august 2017 (punkt 6)  
Magistratens møde 21. august 2017 (punkt 6)  
Byrådets møde 28. august 2017 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 1. september til og med 27. oktober 2017.

### 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 mm."

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, dog 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, samt 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, Mølleparkvej 61. Området kan bebygges med et samlet etageareal på 4.630 m<sup>2</sup>, 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. Indgangen skal fremstå imødekomende og transparent, så de besøgende inviteres indenfor.

Lokalplanen stiller en række vilkår til bebyggelsens højde og omfang, således 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 skabe afstand og afskærmning mod naboer, samt fastholde 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 vendemulighed 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/byplanvedtægt**

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**

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. Aalborg Kommune overtager vederlagsfrit den tilkøbte ejendom, Mølleparkvej 61. Aalborg Zoo står for nedrivningen af bygningerne på ejendommen.

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Thorkild Baisgaard, Bejsebakkevej 10
2. Mogens Næslund, Bejsebakkevej 20
3. Morten Holland, Bejsebakkevej 6
4. Ditte Huche Sørensen og Simon Rotbøll Jacobsen, Mølleparkvej 57
5. Skipper Samrådet v/Inger Tvorup
6. Susanne Hald, Mølleparkevej 59

Henvendelserne omhandler de generelle gener fra besøgende og driften af Aalborg Zoo, trafik og parkering, eventuelle indbliksgener og afskærmning mod naboer, bevaring af Mølleparkvej 61 og udformningen af det nye indgangsparti.

Henvendelserne har været sendt i partshøring ved Aalborg Zoo. Aalborg Zoo's bemærkninger indgår i svarene til indsigelserne.

Henvendelserne er behandlet i bilag.



**Bilag:**

Kommuneplantillæg 3.027 for udvidelse af Aalborg Zoo

Forslag til lokalplan 3-2-107 Aalborg Zoo, Hobrovej kvarteret

Indsigelser i samlet PDF

Partshøring - Bemærkninger lokalplan 3-2-107 Aalborg Zoo

Behandling af indsigelser