



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.054 og Lokalplan 4-1-112 Boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård (1. forelæggelse)

2015-032906

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.054.
- forslag til Lokalplan 4-1-112 Boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård.
- miljørapporten for Lokalplan 4-1-112 og Kommuneplantillæg 4.054.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat på møde 10. november 2016 (punkt 8)
Fordebatten var i perioden 16. november – 14. december 2016.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten på møde 24. august 2017 (punkt 4).

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-1-112](#)

[Kommuneplantillæg 4.054](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for en bæredygtig byfortætning på hjørnet af Universitetsboulevarden og Søhngårdsholmsvej, hvor beliggenheden i vækstaksen og på den kommende +BUS-rute generelt skaber et nyt byudviklingsperspektiv for hele bydelen, - et gradvist skifte fra forstad til mere tæt by. I tråd med ambitionerne om at skabe gode rammer for en mere bæredygtig mobilitet er det samtidig målet, at hjørnebebyggelsen skal understøtte dannelsen af et urbant mobilitets knudepunkt, der kan medvirke til at sikre et attraktivt byliv omkring den kommende +BUS-station ved Grønlandstorv.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 4.054 er dels udarbejdet med henblik på at muliggøre udvidelse af det eksisterende bydelscenter Grønlands Torv til også at omfatte lokalplanområdet, herunder at forøge arealrammen for detailhandelen i bydelscentret fra 5.500 m² til 6.500 m².

Forud for kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, som sandsynliggør, at der er et behov for dagligvarebutikker, da lokalområdet og oplandet hertil er underforsynet med dagligvarer. Derfor er der omsætningsgrundlag for et udvidet bydelscenter.

Endvidere udlægges en ny kommuneplanramme "4.1.C3 Ved Grønlands Torv" for lokalplanområdet, der vil muliggøre anvendelse til bl.a. boliger og erhverv, samt at nye bygninger må opføres i op til 15 etager og med en maks. højde på 50 m. Bebyggelsesprocenten i den nye ramme øges til maks. 280 (mod tidligere 50%).



Endelig omfatter kommuneplantillægget ændringer i henholdsvis retningslinjen for byudviklingsområder, "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål", hvor det nye byudviklingsområde er tilføjet, samt ændringer i retningslinje for højhuse "5.1.3 Højhuse", som er tilføjet mulighed for at opføre et højhus i lokalplanområdet.

Kommuneplanens retningslinjer om højhuse foreskriver, at der skal foretages en konsekvensvurdering af højhusprojekter, fx hvad angår skygge og vind. Højhuskonsekvensvurderingen indgår i forslaget til lokalplanen under øvrige bilag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter en p.t. ubebygget hjørnegrund, som har været udbudt til salg af Aalborg Kommune, i første halvdel af 2017.

I tråd med vinderprojektet 'KOA' giver lokalplanen mulighed for at opføre en kompakt bebyggelse, i et mix af butikker, erhverv og boliger. Hjørnebebyggelsen disponeres i udgangspunktet som en klassisk karrébebyggelse (i 6-8 etager), der ligger indpasset lidt tilbagetrukket fra Kollegievej og er lavest mod nabo-kollegier.

I karréens nord-vestlige hjørne gives mulighed for opførelse af et højhus i op til 15 etager, med en maksimal bygningshøjde på 50 m.

Med lokalplanen lægges der vægt på at sikre, at den nye bebyggelse fremstår som et markant arkitektonisk fyrtårn. I den forbindelse stilles krav om, at facader mod omgivende veje fremstår i tegl, og der stilles fx særlige krav til udformning af den del af øst-facaden, som rummer parkering i konstruktionen.

Lokalplanen stiller krav om publikumsorienterede funktioner i bebyggelsens stuetager, mod hhv. Universitetsboulevarden, Sohngårdsholmsvej samt Kollegievej. Mod Kollegievej disponeres endvidere med et ankomstareal med mulighed for parkering, primært tiltænkt kunder til butiksarealerne i bygningens laveste niveau (0), der grundet grundens skrånende terræn får indgang mod nord (pt tiltænkt en dagligvarebutik).

Endelig vægtes det højt at sikre, at det fremtidige byrum omkring hjørnet i form af en let hævet 'landskabstrappe', både bliver et urbant knudepunkt og et rart mødested med grønne kvaliteter, som vil understøtte flows og byliv i relation til den fremtidige +BUS-station. Som led i udarbejdelse af lokalplanen er der jf. kommunens højhuspolitik udarbejdet sol/skygge-analyser og vindstudier, hvor sidstnævnte bl.a. har medført krav om indpasning af læskabende beplantning på særlige udsatte steder ved foden af den relativt høje bebyggelse.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 13 (fra august 1964), som udlægger området til primært offentlige formål, herunder kollegier mv. Byplanvedtægten ophæves i sin helhed for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan 4-1-112 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 er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelig bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi



Gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at det gennemførte kommunale udbud og den forbundne indtægt kan endelig realiseres.
Som led i den forestående +BUS-planlægning, skal der koordineret med +BUS-anlægsprojektet etableres et nyt lyskryds ved Kollegievej. Udgiften hertil afholdes af +BUS-projektet.
Endvidere har Aalborg Kommune i forbindelse med salget reserveret støttekvoter til almennyttigt byggeri til brug på grunden, svarende til ca. 10.000 m² med et maksimalt rammebeløb på 19.370 kr. pr. m² inkl. moms og inkl. energitillæg.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.054 for området ved hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden

Udkast til Lokalplan 4-1-112 Boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård

Højhuskonsekvensanalyse for bebyggelse med boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård