



Punkt 6.

Godkendelse af kommuneplantillæg 1.046 og Lokalplan 1-3-119 Boliger, Porthusgade, Vestbyen (2. behandling)

2017-027562

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.046 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 1-3-119 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

Der tilføjes følgende vedrørende yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter:

Planområdet består udelukkende af bebygget areal uden naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

I pkt. 6.7. Første sætning ændres fra: "Der må på tage etableres energiproducerende anlæg i form af solceller, solfangere eller lignende.....".

Til "Der må på tage, undtagen i byggefelt 1, etableres energiproducerende anlæg i form af solceller, solfangere eller lignende.....".

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter en karrébebyggelse i 4 og 5 etager.

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 10.500 m².

Den vestlige fløj ønskes omdannet fra undervisningsformål til boliger.

Øst og vestfløjen kan opføres i max. 5 etager med tagterrasse med to småbygninger på hver max. 30 m².

Nord og sydfløjen i max. 6 etager.

Parkering sker på egen grund og desuden tinglyst på en grund i lokalområdet

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 7. december 2017 (punkt 2)

Magistratens møde 18. december 2017 (punkt 4)

Byrådets møde 15. januar 2018 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 24. januar til og med 21. marts 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan1-3-119](#)

[Kommuneplantillæg 1.046](#)



Oversigtskort

Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre omdannelse af en tidligere erhvervsejendom til etageboliger og desuden at give mulighed for ombygning og udvikling af hele karréen med boliger i varierende størrelser.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer følgende på rammeområde 1.3.D2:

Bebyggelsesprocenten for ejendommen hæves fra maks. 200% til maks. 390%, idet ejendommen fortsat vil kunne være i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser om udnyttelsesgrad (højder og etageantal).

Bestemmelsen om at "det samlede bruttoetageareal ikke må overstige 85.000 m²" fjernes, da det vurderes som mere hensigtsmæssigt at regulere en fremtidig omdannelse ved brug af bebyggelsesprocenter og maksimale højder og etageantal.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra bygherre om omdannelse af en tidligere erhvervsejendom til etageboliger.



Med lokalplanen gives mulighed for ombygning og udvikling af hele karréen afgrænset af C. A. Olesens Gade, Nybrogade, Porthusgade og Skibbrogade med boliger i varierende størrelser. Den eksisterende karrébebyggelse, der hidtil har været anvendt til undervisningsformål, udvides for størstedelens vedkommende med én etage i højden. To steder indrettes tagterrasser, der sammen med bebyggelsens gårdrum vil tjene som opholdsareal for områdets beboere. Bebyggelsens gule teglstensfacader males hvide i overensstemmelse med den nordlige og sydlige nabobebyggelse. En del af facaderne beklædes med metal i brunlige eller kobberlignende nuancer.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 09-050.

Den eksisterende lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets 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. Screeningens 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.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. **Bemærkning** fra Bente Rasmussen, Porthusgade 12, st., Aalborg.
2. **Bemærkninger** fra Banedanmark – Teknik, Vejlevej 5, Fredericia
3. **Indsigelse** fra Arbejdsmarkedskontor Midt-Nord, Nybrogade 16, Aalborg
4. **Indsigelse** fra Ejerforeningen Vestre Havnepromenade 11 A og B, Aalborg.
5. **Indsigelse** fra Morten Gade, Porthusgade 14, 2. sal, Aalborg
6. **Indsigelse** fra Henrik Broen Mortensen og Pia Grønborg Steffensen, Vestre Havnepromenade 11B, 5.th., Aalborg
7. **Bemærkning** fra Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, Nørresundby.
8. **Indsigelse** fra Jesper Bjørn Jeppesen og Ann Færch Jeppesen, Vestre Havnepromenade 11 A, 5. sal, Aalborg.

1. **Bemærkning** fra Bente Rasmussen, Porthusgade 12, st. vedrørende ombygning som pågår inden lokalplanen er vedtaget.

Svar: Taget til efterretning. Det drejer sig om ombygning af de eksisterende boliger. Arbejdet omfattes af den eksisterende lokalplan, byggetilladelse er givet inden lokalplanprocessen startede og vedrører dermed ikke denne høring.

2. **Bemærkninger** fra Banedanmark – Teknik, Vejlevej 5, Fredericia vedrørende diverse hensyn til banearealer og togdrift.

Svar: Taget til efterretning. Det vurderes ikke at de nævnte forhold har betydning for lokalplanen.



3. Indsigelse fra Arbejdsmarkedskontor Midt-Nord, Nybrogade 16, Aalborg vedrørende øget pres på parkeringsmulighederne i området.

Svar: Delvis imødekommet. Den overvejende del af parkeringsbehovet imødekommes i den eksisterende parkeringskælder. Øvrig parkering (ca. 10 pladser) foregår på tinglyste parkeringspladser i nærområdet (Kastetvej og Valdemarksgade). Det vurderes således ikke at projektet vil medføre forringede parkeringsforhold i området.

4. Indsigelse fra Ejerforeningen Vestre Havnepromenade 11 A og B vedrørende:

- a. forringelse i lysindfald og dermed faldende ejendomsværdi og
- b. øget pres på parkeringsmulighederne i området.

Svar:

- a. **Delvis imødekommet.** Der er foretaget studier af lysindfald og sigtelinjer (der henvises til bilag "Supplerende oplysninger til lokalplan 1-3-119"), og det vurderes ikke, at der samlet set er tale om en væsentlig forringelse af ejendommens lysforhold og dermed heller ikke ejendomsværdien. Endvidere er solcelleanlægget på taget af nordfløjen udgået af projektet og det samlede anlæg er dermed blevet ca. en meter lavere.
- b. **Delvis imødekommet.** Se svar nr. 3.

5. Indsigelse fra Morten Gade, Porthusgade 14, 2. sal, Aalborg vedrørende mindre lysindfald som følge af forhøjelse af bygningen og etablering af altaner.

Svar: Delvis imødekommet. Der henvises til svar 4a. Det kan tilføjes, at de altaner som tilføjes har en begrænset udstrækning og ikke vurderes at føre til forringede lysforhold i gaderummet.

6. Indsigelse fra Henrik Broen Mortensen og Pia Grønborg Steffensen, Vestre Havnepromenade 11B, 5.th., Aalborg vedrørende:

- a. Indkig,
- b. Forringet udsigt,
- c. Risiko for gener fra genskin i solpaneler og
- d. Forringede parkeringsforhold.

Svar:

- a. **Ikke imødekommet.** Det vurderes ikke – på baggrund af studier af sigtelinjer og afstanden mellem bygningerne (der henvises til bilag "Supplerende oplysninger til lokalplan 1-3-119") - at projektet giver anledning til indbliksgener udover hvad der generelt må forventes i centrale byområder.
- b. **Delvis imødekommet.** Projektet vil give anledning til forringet udsigt ind over byen for de øverste lejligheder i Vestre Havnepromenade 11 a og b. Det er dog besluttet ikke at montere solpaneler på taget så det samlede anlæg dermed bliver ca en meter lavere.
- c. **Imødekommet.** Se svar 6 b.
- d. **Delvis imødekommet.** Se svar 3.

7. Bemærkning fra Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, Nørresundby. Forvaltningen har ingen kommentarer til planforslaget.

Svar: Taget til efterretning.

8. Indsigelse fra Jesper Bjørn Jeppesen og Ann Færch Jeppesen, Vestre Havnepromenade 11 A, 5. sal, Aalborg vedrørende:

- a. Forringede parkeringsforhold
- b. Forringet udsigt,
- c. Forringede lysforhold



- d. Støjgener fra tagterrasser.

Svar:

- a. **Delvis imødekommet.** Se svar 3.
b. **Delvis imødekommet.** Se svar 6 b.
c. **Delvis imødekommet.** Se svar 4 a.
d. **Ikke imødekommet.** De planlagte tagterrasser er til brug for ejendommens beboere, og forventes ikke at give anledning til større støjgener. Eventuelle støjgener vil skulle håndteres gennem henvendelse til Aalborg Kommunes Miljøafdeling.



Bilag:

Lokalplanforslag 1-3-119 - PDF

LP 1-3-119 - Indsigelser i samlet PDF

Supplerende oplysninger til LP 1-3-119