



**Punkt 9.**

**Godkendelse af kommuneplantillæg 4.054 og Lokalplan 4-1-112 Boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård (2. forelæggelse)**

2015-032906

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

- Kommuneplantillæg 4.054 endeligt uden ændringer
- Lokalplan 4-1-112 endeligt uden ændringer

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Per Clausen kan ikke anbefale.*

*Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen/planerne

- pt. ubebygget hjørnegrund vis-a-vis Grønlands Torv og fremtidig +BUS-station, tæt på parkområde
- mål: markant arkitektonisk fyrtårn og et byrum som urbant knudepunkt og mødested med grønt præg
- ny byggemulighed 13.560 m<sup>2</sup> (eks. parkering i konstruktion) - bebyggelsesprocent max. 280.
- kompakt karrébebyggelse i 6-8 etager med mulighed for et højhustårn i nordlige hjørne op til 15 etager (bygningshøjde max. 50 m)
- mix af boliger (almene), butikker og erhverv

### Tidsplan

#### Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 10. november 2016 (punkt 8).  
Fordebatten var i perioden 16. november – 14. december 2016.  
Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 24. august 2017 (punkt 4).

#### Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 8. februar 2018 (punkt 8)  
Magistratens møde 12. februar 2018 (punkt 9)  
Byrådets møde 26. februar 2018 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. marts til og med 27. april 2018.

### 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 Sohngårdsholmvej, 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 Grønlands Torv.

### 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 m<sup>2</sup> til 6.500 m<sup>2</sup>.

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 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

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planerne. I forbindelse med den endelige godkendelse af planerne er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Redegørelsen er vedlagt som et selvstændigt bilag.

### 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 almenyttigt byggeri til brug på grunden, svarende til ca. 10.000 m<sup>2</sup> med et maksimalt rammebeløb på 19.370 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms og inkl. energitillæg.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Aalborghus Gymnasium v/ Rektor Torben Poulsen, Sohngårdsholmsvej 60, 9000 Aalborg
2. Miljø- og Fødevarerministeriet, Miljøstyrelsen
3. Ivan Sønder, Grønlands Torv 5, 12.th, 9210 Aalborg SØ

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Indsigelse** fra Aalborghus Gymnasium vedrørende skyggevirksomheder fra højhuset, frygt for yderligere belastning af gymnasiets p-pladser samt bekymring for etablering af café eller fastfood-restaurant.

Svar: **Delvis imødekommet.**

#### Skyggevirksomheder fra højhuset:

Som led i planlægningen af den kommende højhus-bebyggelse er udarbejdet en højhuskonsekvensvurdering, som bl.a. omfatter en nærmere analyse af områdets fremtidige sol-skygge forhold. I den forbindelse er genereret skyggefilm, som viser situationen før og efter det kommende nybyggeri, herunder skyggernes bevægelse time for time, hen over årets 12 måneder.

Studierne viser, at det er i årets 4 mørkeste måneder (hvor skyggerne er længst), at skygger fra den nye bebyggelse vil nå helt over til gymnasiets østfløj, dette primært i formiddagstimerne. Man kan samtidig se, at skyggerne ikke vil udfylde hele østfløjens facader, men rykker sig partielt hen over facaden. I forlængelse heraf er det kommunens samlede vurdering, at nybyggeriets skyggegener for gymnasiet er tålelige, set i forhold til den daglige undervisning.

Skyggefilmene ligger offentligt tilgængelige på dk-plan (under øvrige sagsbilag).

#### Parkeringsforhold:

I relation til anlæg af den kommende +BUS / BRT-forbindelse, har der været afholdt møde med kommunen, hvor bl.a. den aktuelle belastning af gymnasiets p-plads har været drøftet.

I forhold til et nybyggeri på hjørnegrunden, vil den nødvendige parkering i tilknytning hertil jf. lokalplanen skulle tilvejebringes på egen grund. Med hensyn til byggefasen er kutymen, at der ifm. byggesagsbehandlingen også fx redegøres for, hvor håndværkere skal parkere, og man kan i den forbindelse ikke råde over anden ejers p-pladser.

#### Etablering af café / fastfood-restaurant:

Det er kommunens ambition, at den nye hjørnebebyggelse skal medvirke til at skabe et urbant knudepunkt og rart mødested, også set i relation til den fremtidige +BUS-station ved Grønlandstorv. Derfor stiller lokalplanen bl.a. krav om at der skal være publikumsorienterede funktioner i bebyggelsens stuetager, mod hhv. Universitetsboulevarden, Sohngårdsholmsvej samt Kollegievej.

Kommunen anerkender gymnasiets ambition om at understøtte en sund og bæredygtig madkultur for eleverne. Dog ligger det uden for planlovens rammer fx at forbyde særlige typer af caféer / restauranter, og der er derfor ikke taget stilling til typen af caféer / restauranter i lokalplanen.



**2. bemærkning** fra Miljøstyrelsen vedrørende bilag IV-arter - det bemærkes, at det ikke fremgår af kommuneplantillægget, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

**Svar: Taget til efterretning**

Vurderingen i forhold til bilag IV-arter er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af planerne. Den fremgår således af miljøscreeningen og lokalplanens redegørelse, men ikke i kommuneplantillæggets redegørelse. Fremadrettet gøres vurderingen til en fast del af kommuneplantillæggenes redegørelse.

**3. indsigelse** fra Ivan Sønder vedrørende højhusbyggeri grundet bekymring for h.h.v. udsigtsgener samt et generelt mindre attraktivt bebyggelsesmiljø ved Grønlands Torv.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Det er kommunens vurdering, at nybyggeriet kun i mindre udsnit vil fratage udsigten for de eksisterende lejligheder i højhuset på Grønlands Torv, og dermed ikke vil påvirke det eksisterende højhus' attraktionsværdi, set i forhold til udsigtsforhold.

Med hensyn til værdien af det samlede bebyggelsesmiljø omkring Grønlands Torv er det netop ambitionen bag lokalplanen at understøtte et generelt mere attraktivt og levende bymiljø og byliv, hvorfor kommunen ikke deler indsigers bekymring.



Bilag:

Indsigelser i samlet PDF

Forslag til Lokalplan 4-1-112 Boliger og erhverv, Kollegievej, Vejgård (med miljørapport)

Kommuneplantillæg 4.054 for området ved hjørnet af Sohngårdsholmsvej / Universitetsboulevarden

Sammenfattende redegørelse for miljørapport