



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.059 og Lokalplan 4-4-118 Blandet bolig, erhverv, uddannelse mm., Fredrik Bajers Vej, Universitetsområdet (1. forelæggelse)

2017-045884

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.059.
- forslag til Lokalplan 4-4-118.
- miljørapporten for Lokalplan 4-4-118 og Kommuneplantillæg 4.059.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Helle Frederiksen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Planerne sikrer udviklingsmuligheder for Aalborg Universitet (AAU), og skaber rammer for et nyt attraktivt omdrejningspunkt for bylivet i Universitetsområdet ved krydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej.

Dette skal bl.a. sikres ved by- og funktionsmæssig fortætning, ved udlægning af grønne friarealer og ved etablering af en ny pladسدannelse omkring den fremtidige BRT-station.

Lokalplanen er udformet som en rammelokalplan, dog med byggeretsgivende bestemmelser der muliggør opførelse af 70 ungdomsboliger med udadvendte funktioner i stueetagen og et nyt universitetsbyggeri i form af et læringshus/bibliotek mv.

Udformningen af området er udarbejdet i et tæt samarbejde med kerneaktører og borgere i området.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde 3. maj 2018 (punkt 15).
Fordebatten var i perioden 4. - 18. maj 2018.

Forventet endelig godkendelse

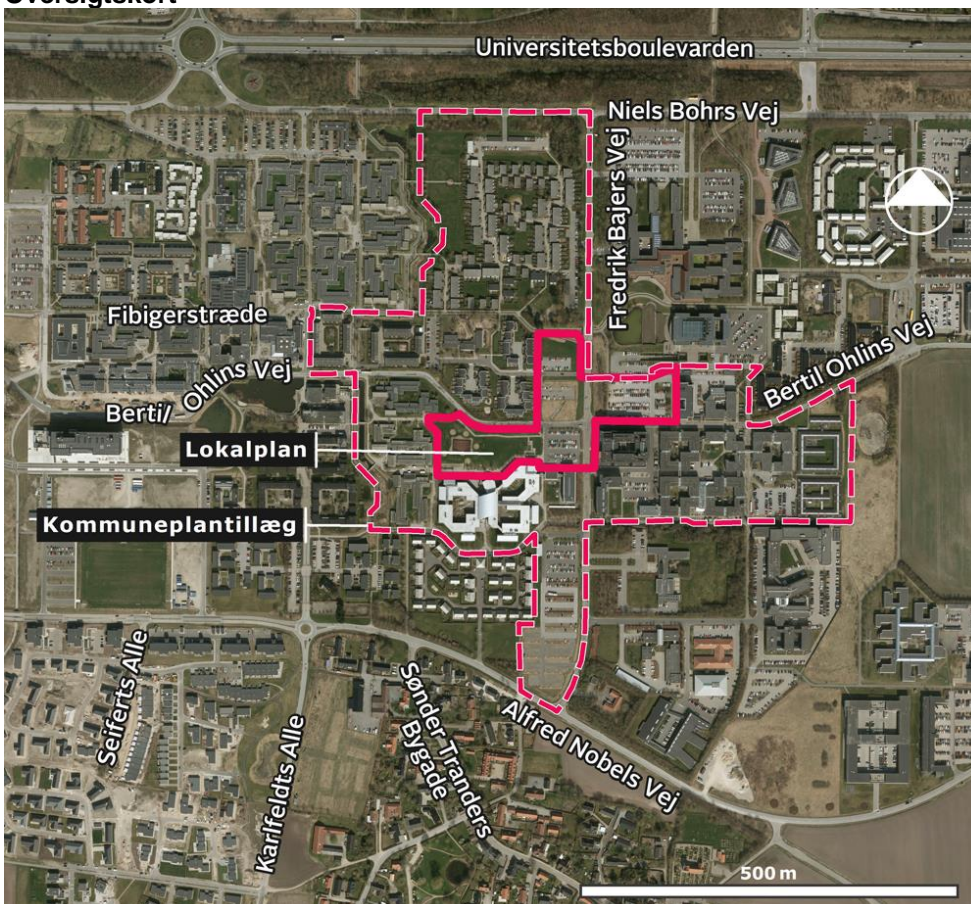
By- og Landskabsudvalget den 23. maj 2019 og byrådet den 17. juni 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-118](#)

[Kommuneplantillæg 4.059](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Aalborg Kommune ønsker at igangsætte en planlægning i Universitetsområdet, der muliggør en byfortætning med boliger, uddannelsesbygninger, butikker mm. ved krydset Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej. Ønsket er en udløber af den overordnede strategiske planlægning, der skal styrke krydset som et centralt mødested i bydelen.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til lokalt centerformål omkring vejkrydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej. Derved gives der mulighed for, at samlokalisere butikker med en række andre byfunktioner. Lokalcenteret har en lokal betydning og ændrer ikke væsentligt på detailhandelsstrukturen i forhold til gældende planforhold. Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse.

Bybåndet, som er en fortætningszone i Universitetsområdet, udvides, så hele det nye rammeområde til lokalcenter er omfattet. I bybåndet gives der mulighed for en by- og funktionsmæssig fortætning, der medvirker til et levende by- og campusmiljø. Fortætningen skal ske under hensyntagen til de eksisterende forhold. Byparken skal friholdes for bebyggelse og bibeholdes som et vigtigt fælles opholdsareal og mødested på campus.

I forbindelse med kommuneplantillægget foretages derudover yderligere tilpasninger i kommuneplanens rammeområder og bestemmelser, der opdaterer plangrundlaget til de nye udviklingsmål for området. Der sikres udviklingsmulighederne for Aalborg Universitet og grobund for et mangfoldigt og aktivt byliv.

Der lægges særligt vægt på, at stueetagerne rummer udadvendte funktioner der bidrager til et levende campusmiljø. Fælles byfunktioner ønskes koncentreret omkring det nye lokalcenterområde for at skabe synergieffekter og samle kræfterne der tiltrækker bylivet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal både være med til at sikre Universitetets udvikling i de kommende år, og muliggøre realiseringen af to konkrete byggeprojekter i form af et nyt læringshus/campusbibliotek samt en studieboligbebyggelse kombineret med øvrige centerfunktioner. Lokalplanen er derfor udformet med byggeretsgivende bestemmelser for udvalgte delområder, mens den er rammelokalplan for andre. Dele af planområdets nybyggeri kan således kun realiseres, såfremt der vedtages en ny lokalplan eller lokalplantillæg.

I den vestlige del af lokalplanområdet sikres et rekreativt opholdsareal – byparken. Omkring krydset Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej sikres der areal til en ny pladssdannelse – Campus Forum.

Områdets anvendelse fastlægges til forskellige offentlige formål, herunder undervisning og forskning samt blandede byfunktioner som etageboliger, service, butikker, restauranter, kulturelle- og rekreative formål samt tekniske anlæg. Af hensyn til bylivet i gadeplan må der ikke indrettes boliger i bebyggelsens stueetager ved Campus Forum. Stueetager skal her udformes som 'aktive facader' af samme grund.

Planlægningen muliggør opførelse af dagligvarebutikker og mindre udvalgswarebutikker med et samlet maksimalt butiksareal på 3.000 m². Dagligvarebutikker må opføres i en størrelse på op til 1.200 m². Udvalgswarebutikker må opføres med en størrelse på op til 500 m².

Ny bebyggelse i bybåndet kan opføres i op til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 20 meter. Indenfor det ikke byggeretsgivende delområde åbner lokalplanen mulighed for at indpasse bebyggelser i op til 7 etager og op til 28 meter. Mod byparken og nabobebyggelsen ved Damstræde nedtrappes bebyggelserne til en lavere skala, så der sikres en harmonisk overgang.

Indenfor de udlagte byggefeltet er der en samlet rummelighed på ca. 28.000 m² eksklusive parkeringsanlæg.

Primær vejadgang skal ske fra Fredrik Bajers Vej.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af:



Lokalplan 08-061, 'Universitetsbebyggelse ved Fredrik Bajers Vej', 2003 og Lokalplan 08-011, 'Universitetscenter og boligområde (AUC, Område A)', 1984. Lokalplanerne ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-118 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Lokalplanområdets delområde D er derudover omfattet af lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg. Etableringen af BRT i delområde D reguleres efter bestemmelserne i Lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg. Begge lokalplaner opretholdes.

Fordebat

Debatperioden forløb fra 4. maj til 18. maj 2018. I debatperioden modtog Aalborg Kommune to henvendelser fra henholdsvis Aalborg Vand A/S og Aalborg Kloak A/S. Henvendelserne vedrører henholdsvis en vandledning og et regnvandsbassin, som bør håndteres i forbindelse med en byggeretsgivende lokalplanlægning.

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.

Økonomi

For at sikre, at kommunen ikke bliver forpligtet til at overtage ejendomme pga. lokalplanens snævre anvendelsesbestemmelser til offentlige formål, er der fremsendt en erklæring til ejeren, om ikke at ville kræve ejendommen overtaget af kommunen. Det forudsættes, at underskriften foreligger inden lokalplanens endelige godkendelse. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.059 for nyt centerområde ved Fredrik Bajers Vej, Bertil Ohlins Vej

Udkast til Lokalplan 4-4-118 Blandet bolig, erhverv, uddannelse mm., Fredrik Bajers Vej, Universitetsområdet
(med miljørapport)