



Punkt 13.

Godkendelse af startredegerelse. Boliger, butikker og erhverv, Kastetvej og Borgergade, Vestbyen

2016-028660

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender,

- at lokalplanerne udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegerelsen

Beslutning:

Godkendt.

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

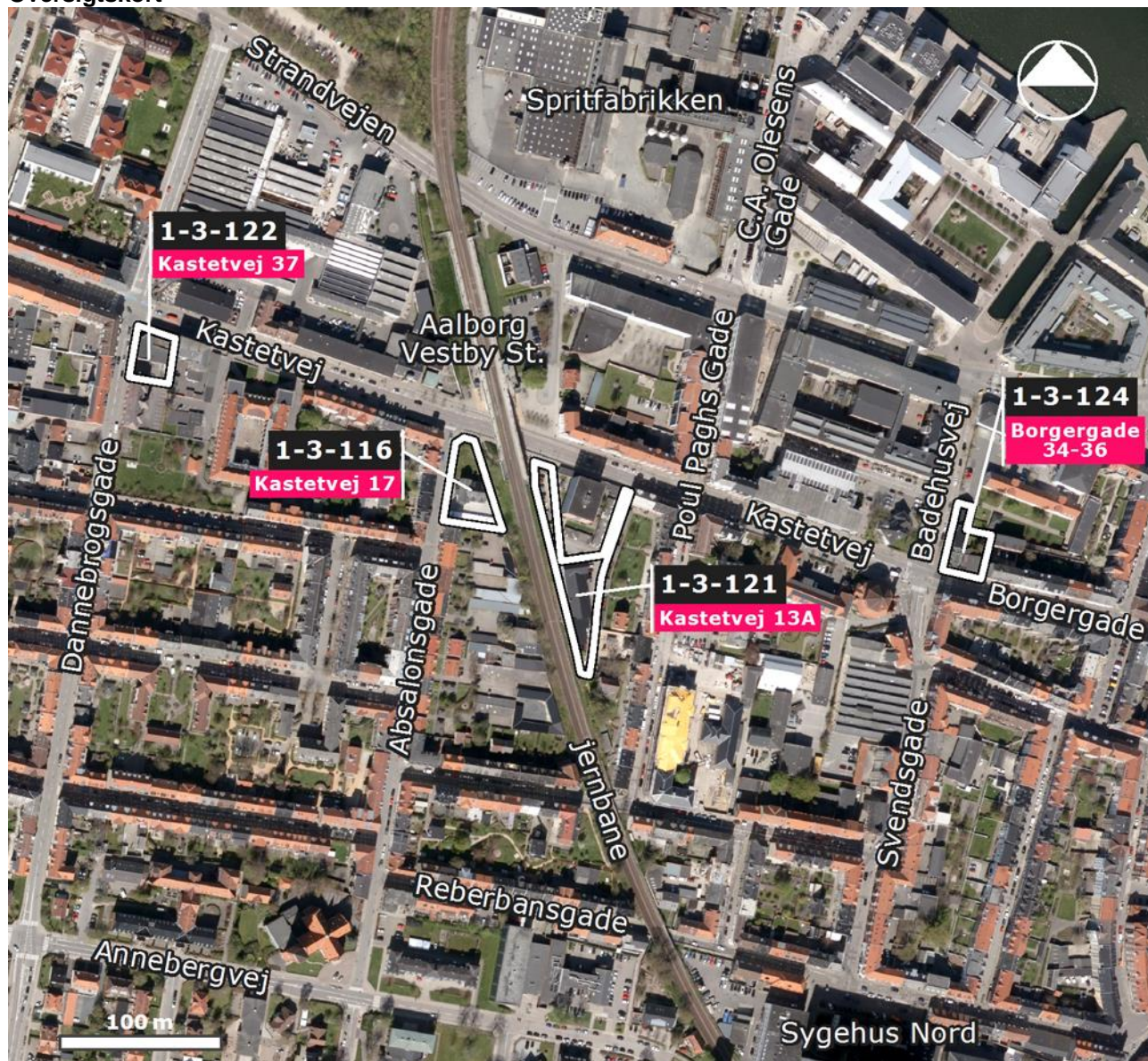


Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Startredegerelse](#)

Oversigtskort



Formål

Formålet med planerne er at give mulighed for stationsnær fortætning langs den kommende BRT-forbindelse på Kastetvej og Borgergade. Projekterne består af nye etagebebyggelser, der erstatter eksisterende bygninger.

Omfang

De fire bygherrer foreslår samlet set at planlægge for ca. 11.000 etagemeter, fordelt på ca. 138 boliger og ca. 1.000 m² erhverv/butikker. Forvaltningen anbefaler at reducere omfanget af nogle af projekterne, således at der samlet set planlægges for op til ca. 10.100 etagemeter.



Arkitektur

Som en del af ambitionerne for stationsnær fortætning langs BRT-forbindelsen, skal projekterne medvirke til at styrke Vestbyens struktur samt at forbedre bybilledet arkitektonisk. Forvaltningen vil derfor være i fortsat dialog med bygherrerne om arkitektonisk udformning samt by- boligkvalitet i de enkelte projekter.

Opholdsarealer

Grundet projekternes tæthed, etableres opholdsarealer primært på tage, dæk og som altaner. Så vidt muligt skal de udendørs opholdsarealer svare til mindst 30 % af etagearealet. Hvis der ikke kan leves op til det, skal der være øget fokus på at sikre høj kvalitet og god beliggenhed af opholdsarealerne. Der bør i planlægningen lægges særlig vægt på at begrænse skyggegener for naboer.

Miljø

Der er kraftig jordforurening på Kastetvej 13A, og stueetagen kan derfor ikke benyttes til boliger. Stueetagen skal være helt åben for luftgennemstrømning, således at giftige dampe ikke siver op i bygningens øvrige etager.

Parkering

Forvaltningen anbefaler, at der i de øvrige projekter planlægges for etablering af parkeringskældre til bilparkering, således at p-normen overholdes. I de efterfølgende byggesager vil der dog evt. kunne søges om dispensation fra p-normen med henblik på indbetaling til Aalborg Kommunes p-fond. Der skal planlægges for cykelparkeringspladser jf. p-normen.

Vejadgang

Som udgangspunkt skal der planlægges for vendepladser for lastbiler på egen grund. Da det for flere af projekterne i den tætte by er vanskeligt at leve op til dette krav, anbefaler forvaltningen at der kan indgås frivillige udbygningsaftaler om etablering af lommer for lastbiler i offentlig vej, forudsat at normal trafikafvikling kan opretholdes. Det vurderes at være relevant i Absalonsgade og på Badehusvej.



Bilag:

Startredegørelse for boliger, butikker og erhverv, Kastetvej og Borgergade, Vestbyen