



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.047 og lokalplan 1-1-131, Butikker, Boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby (1. forelæggelse)

2016-074679

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- forslag til Kommuneplantillæg 1.047.
- forslag til Lokalplan 1-1-131.
- at der ikke skal laves en miljørapport for Lokalplan 1-1-131 og Kommuneplantillæg 1.047.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagen blev udsat på By- og Landskabsudvalgets møde den 03.05.2018, pkt. 5. Sagen genoptages.

Beslutning:

Anbefales, idet udvalget dog er bekymret for byggehøjden på Bredegade 12.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

I indstillingen under Lokalplanens indhold er tilføjet oplysninger om maksimale bygningshøjder, ligesom højderne fremgår af Fakta om planerne.

I selve lokalplanudkastets redegørelse er visualiseringerne i afsnittet Lokalplanens indhold erstattet af nye visualiseringer. Samtidig er de maksimale højder i bestemmelserne justeret i pkt. 5.3, Bygningshøjder fra hhv. 13 og 14 meter til hhv. 14 og 15 meter.

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et område på 650 m² med ejendommene Bredegade 10 og 12 samt et offentligt vejareal i Niels Ebbesens Gade. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af begge bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri. Bredegade 10 har et grundareal på 107 m², og der forudsættes tilkøbt 2,1 m af det offentlige vejareal, i alt 37 m², således at grundarealet til nybyggeri i alt bliver på 144 m² og den maksimale højde bliver på 14 m. Anvendelsen er publikumsorienterede erhverv i stueetagen, mens der kan etableres i alt tre boliger på de øvrige etager.

Bredegade 12 har et grundareal på 320 m². Bygningen drejes for at forbedre kigget til Vor Frue Kirke og lede hen til det grønne anlæg. Anvendelsen er ligeledes publikumsorienterede erhverv i stueetagen, mens der kan etableres fem boliger på de øvrige etager. Den maksimale bygningshøjde for Bredegade 12 er sat til 15 m.

Tidsplan

Startreddegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startreddegørelse på møde 24. august 2017 (punkt 11)

Forventet endelig godkendelse

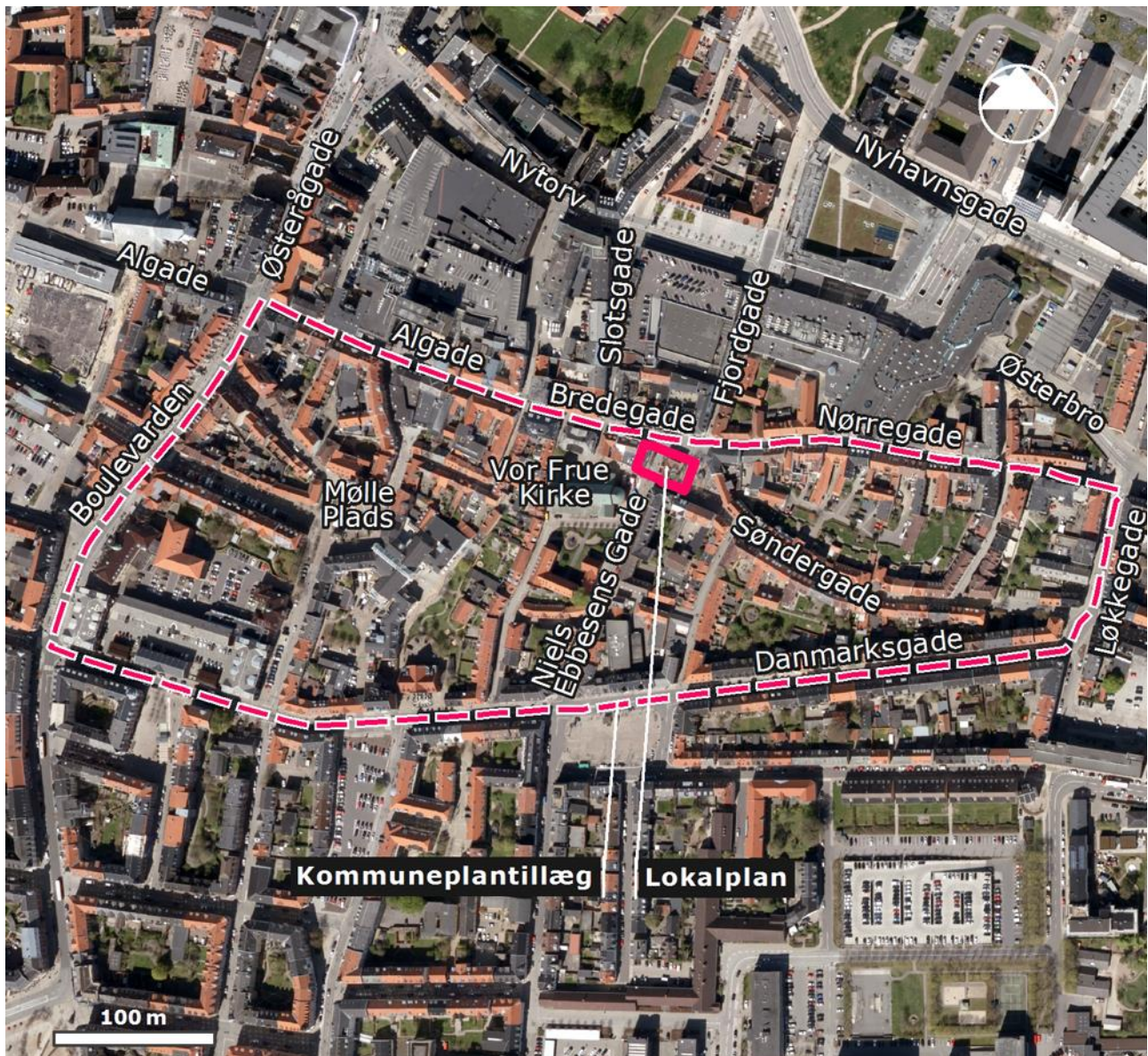
By- og Landskabsudvalget den 6. december 2018 og Byrådet den 14. januar 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-1-131](#)

[Kommuneplantillæg 1.047](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for byfortætning i form af erstatningsbyggeri på sydsiden af Bredegade Torv med en bebyggelse, der har transparente underetager og flere boliger.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer på de maksimale bebyggelsesprocenter for Bredegade 10 og 12 angivet i kommuneplanens bilag K. Desuden øges bygningsdybden for Bredegade 12. Ændringen sker, idet der ønskes at give mulighed for en yderligere fortætning i Midtbyen og dermed muliggøre flere boliger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri med publikumsorienterede formål i stueetagen (butikker, restauration og lign.), mens der på de øvrige etager også kan ske indretning til boliger og centerformål.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal opføres med en høj, transparent underetage og altaner, der skal medvirke til at skabe gode, private opholdsarealer. For Bredegade 10's vedkommende skal der være afskårne hjørner mod gaden, hvilket sammenholdt med bygningens skala og udseende skal tilpasse den til



gadens karakter. Bredegade 12 ligger solitært og får derfor en mere nutidig udformning. Bebyggelsen skal opføres med fokus på bykvalitet og fortætning, og der skal plantes vejtræer i den østlige side af Niels Ebbesens Gade. Tiltagene skal medvirke til et attraktiv byliv ved Bredegade Torv og den nordlige del af Niels Ebbesens Gade.

Bygningshøjderne er tilpasset og afstemt med de omkringliggende bygningers højde. Således er bygningshøjden for Bredegade 10 sat til maks. 14 m og 15 m for Bredegade 12.

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Aalborg Midtby ved Bredegade Torv. Den del af Niels Ebbesens Gade, som er omfattet af lokalplanen, er udlagt til gågade.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Niels Ebbesens Gade/Søndergade.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af 6 nye træer i østsiden af Niels Ebbesens Gade til erstatning for de 6 træer i vestsiden som fjernes som følge af udvidelsen af byggefeltet. Desuden omfatter udbygningsaftale reetablering af belægning i kantzoner på grund af drejning af Bredegade 12. Udkast til udbygningsaftale er vedlagt som bilag.

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. Derimod kan kommunen forvente en mindre indtægt ved salg af de 37 m² vejareal.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1.047 for et område i Bredegade

Udkast til lokalplan 1-1-131, Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby (1. forelæggelse)

Udbygningsaftale Bredegade 10-12 (19-4-2018)