



Punkt 6.

Godkendelse af opsamling på fordebat på kommuneplantillæg for udvidelse af Aflastningscenter City Syd

2018-031739

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljørapport på baggrund af et tilpasset projekt for udvidelse af aflastningsområdet City Syd samt lokalplan for Fiskene 10, det tidligere Metro.

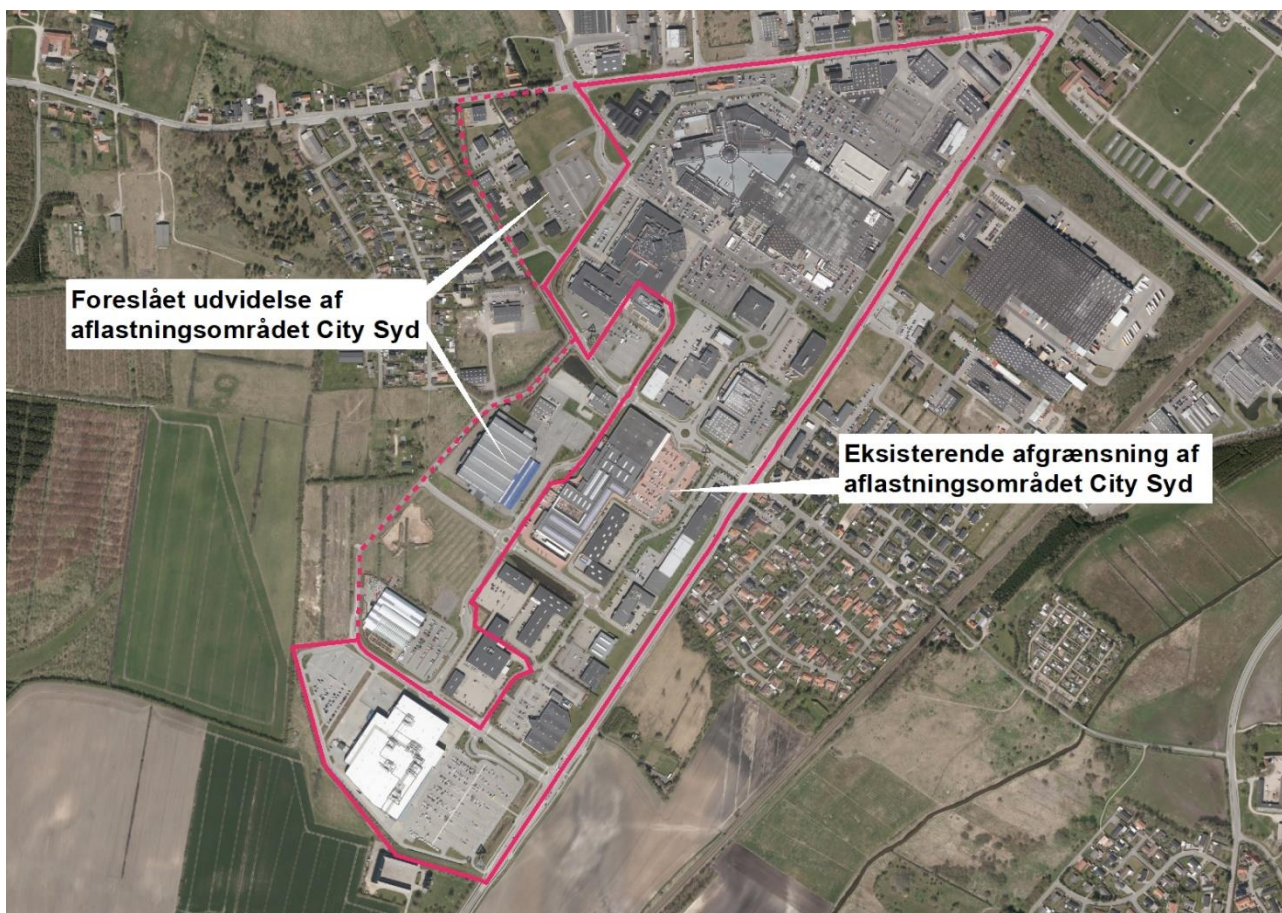
Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Oversigtskort



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 22.06.2018 punkt 6, igangsætning af fordebat for udvidelse af Aflastningsområdet City Syd. Fordebatten blev afholdt i perioden 26. juni – 24 juli 2018. Kommunen har modtaget 9 skriftlige henvendelser.

1. Frejlev Samråd v/Fmd. Ruth Christensen
2. Alex Krogh Pedersen, Nibevej 59, 9200 Aalborg SV
3. Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup skovvej 27, 9200 Aalborg SV
4. Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup skovvej 27, 9200 Aalborg SV
5. Per Marc Pedersen og Lene Møgelby Jensen, Nibevej 64
6. Ceraco A/S vedr. Vandmanden 6, 9200 Aalborg SV v/LE43: Bente Lindstrøm
7. Wieben Design A/S, Krebsen 6-8, 9200 Aalborg SV v/byplusland: Gitte Christensen
8. Frejlev Samråd v/Fmd. Ruth Christensen
9. Nibe Handelsforening v/Fmd. Lars Kirk Larsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**Vedr. bemærkning 2, 3, 4, 5, der vedrører relationen mellem eksisterende boliger i og omkring Drastrup hører følgende uddybning:*

I praksis har kommuneplantillægget ikke nogen betydning for forholdet mellem City Syd og Drastrup. For en årrække siden blev der udarbejdet en række sammenhængende lokalplaner for City Syd, der blandt andet beskriver beplantningsforhold og bestemmelser for de enkelte områders indretning og anvendelse.



I dag er City Syd overordnet inddelt i 2 anvendelses kategorier i kommuneplanen. Det østlige område udgør selve aflastningscenteret hvor der kan placeres butikker, mens det vestlige område er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med den aktuelle planlægning ophæves rammeområdets interne opdeling således at der gives mulighed for at placere udvalgs varebutikker i hele rammen, imens betegnelsen pladskrævende varer udgår. De tilstødende arealer til lettere erhverv, placeret mellem City Syd og Drastrup, berøres ikke af nærværende plan.

Baggrunden for ønsket om at udvide aflastningsområdet er et ønske om at skabe større fleksibilitet og rummelighed i aflastningsområdet. Dette for at skabe mulighed for placering af fremtidige store udvalgs varebutikker, der mangler og hører hjemme i området. I praksis betyder udvidelsen, at aflastningsområdet City Syd vil have samme afgrænsning som kommuneplanramme 3.6.C1, der af mange betragtes som den reelle afgrænsning af handelsområdet.

Flere bemærkninger vedrører en detaljering, der ikke kan rummes inden for kommuneplanlægningen. Forslag vedrørende beplantningsbælter og træer er allerede indarbejdet i eksisterende lokalplaner for City Syd, og vil dermed blive videreført og behandlet i forbindelse med den detaljerede lokalplanlægning for de enkelte områder (se bilag). Det forventes, at der skal udarbejdes nye lokalplaner for ejendomme, der ønsker at implementere den nye anvendelsesmulighed for udvalgsvarer i Kommuneplanen, da eksisterende lokalplaner skal ophæves for de pågældende ejendomme. Derfor følges kommuneplantillægget også af en lokalplan for den tidligere Metrobygning.

1. Bemærkning fra Frejlev Samråd v/Fmd. Ruth Christensen vedrørende høringsfase i sommerferien, der menes at give for kort frist til at arbejde med materialet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Følgende er desuden fremsendt på mail:

Udover fordebatten vil der også komme en offentlig høring til sensommeren/efteråret, hvor I vil have mulighed for at kommentere på et mere konkret grundlag. Selve fordebatten har til formål at skabe opmærksomhed på at der er planlægning på vej og invitere input ind på et tidlig stadie i processen, det skal ikke forstås som at der ikke senere er mulighed for at bidrage eller kommentere på planlægningen.

Såfremt I har kommentarer eller andet til planlægningen (også uden for den nævnte frist) er det selvfølgelig noget vi i videst muligt omfang vil forholde os til.

2. Bemærkning fra Alex Krogh Pedersen, Nibevej 59, 9200 Aalborg SV. Indsiger udtrykker bekymring om hvorledes planen påvirker hans bolig, der er beliggende inden for afgrænsningen, og hvorvidt afgrænsningen bør revurderes. Desuden kommenteres på infrastruktur og belægningsgrad på tilstødende parkeringsareal.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Bemærkninger vedrørende yderligere afskærmende beplantning i forhold til eksisterende boliger tages til efterretning som opmærksomhedspunkt til lokalplanlægning.

I praksis har kommuneplantillægget ikke nogen betydning for den private ejendom. Ejendommen er beliggende inden for den eksisterende kommuneplanramme for City Syd. *Se også *samt svar til bemærkning 4.* Det skal nævnes at den eksisterende ramme ikke omfatter boliganvendelse, ligesom den gældende lokalplan for området lokalplan 3-6-105 (delområde E) heller ikke gør det. Dermed har den foreslåede ændring af kommuneplanen ikke nogen indvirkning på ejendommen, der fortsat kan anvendes som bolig under eksisterende lovlig anvendelse. Der rettes dog opmærksomhed mod, at det er lokalplanen fra 2014 der beskriver byggeretslige forhold samt principper om afskærmende beplantning mellem planområderne City Syd og Drastrup.

I forhold til linjeføringen for en 3. Limfjordsforbindelse vest for Drastrup har det ingen betydning for denne planændring. Der er i øvrigt ikke planer om at gøre Nibevej til "blind" vej. I det foreliggende forslag for en Vestforbindelse er Nibevej ført over forbindelsen. Projektmateriale om den 3. Limfjordsforbindelse kan findes



på Vejdirektoratets hjemmeside under dette link:

<http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejprojekter/limfjorden/Dokumenter/Sider/default.aspx>

Mht. den eksisterende udnyttelsesgrad af parkeringspladsen, er det noget der skal reguleres gennem evt. efterfølgende lokalplanlægning. *Se også bemærkning 9.*

Forslaget om en mulig ændret afgrænsning med inddragelse af arealer syd for Drastrup frem for arealer mod Nibevej imødekommes ikke. Der henvises til at baggrunden for kommuneplantillæg ikke er at udvide City Syd's areal, men derimod selve aflastningsområdet i City Syd (der hvor man må placere udvalgsvarer). Hermed vil aflastningsområdet få samme afgrænsning som kommuneplanramme 3.6.C1, der af mange betragtes som den reelle afgrænsning af handelsområdet.

3. Bemærkning fra Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup Skovvej 27, 9200 Aalborg SV. Bemærkning om at ikke hele Drastrup, herunder Drastrup beboerforening har modtaget høringsmateriale.

Svar: **Imødekommet.**

Materialet er efterfølgende fremsendt på mail til beboerforeningen, se desuden svar til bemærkning 1.

4. Bemærkning fra Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup skovvej 27, 9200 Aalborg SV

Bemærkningen vedrører relationen mellem City Syd og Drastrup, der ønskes bevaret med sit landsbypræg.

Svar: **Delvist imødekommet**

- Vedrørende forslag om ændring af afgrænsning, således at området op mod Nibevej ikke medtages. – ikke imødekommet
- Vedrørende forslag om beplantningsbælte syd for matrikel 21s og 21r – delvist imødekommet, del af eksisterende beplantningsplan. Beplantning indarbejdes i kommuneplantillægget som opmærksomhedspunkt til lokalplanlægning.
- Vedrørende grøn portvirkning - delvist imødekommet, del af eksisterende beplantningsplan.
- Vedrørende forslag om beplantningsbælte langs krebsen – taget til efterretning. I eksisterende lokalplan 3-6-107 (se lokalplanens bilag 3) er allerede fastsat beplantningsprincipper omkring 5y og 5t, beplantning forventes etableret i forbindelse med byggemodning. Beplantningsprincipper fra gældende lokalplan videreføres. I den nye lokalplan for Fiskene 10 (tidligere Metro) indarbejdes desuden mulighed for opsætning af støjværn i skel hvor der er vareindlevering, såfremt støjgrænser ikke kan overholdes. I forhold til støj fra trafik på Krebsen vurderes det ikke at være en konsekvens af den nye planlægning men derimod eksisterende trafikmønstre i City Syd. Spørgsmålet videregives til relevant myndighed, med henblik på at undersøge nærmere om grænseværdierne for støj er overskredet i forhold til eksisterende boliger.
- Vedrørende støj i nattetimerne - taget til efterretning. Alle virksomheder, der måtte etablere sig inden for lokalplanområdet, vil blive reguleret jf. miljøstyrelsens vejledning om "ekstern støj fra virksomheder". Dette betyder, at virksomhederne skal overholde grænseværdier for støj i dag-, aften- og nattetimerne i de tilstødende erhvervsområdeområder, såvel som ved skel til alle nærtliggende boliger. Såfremt der er problemer skal dette påklages. Bemærkningen videregives til relevant myndighed.
- Ønske om etablering af beplantning. – delvist imødekommet. Aalborg Kommune har i forbindelse med den konkrete lokalplanlægningen praksis om at stille krav til blandt andet beplantning som betingelse for ibrugtagningstilladelse.

5. Bemærkning fra Per Marc Pedersen og Lene Møgelby Jensen, Nibevej 64 vedrørende afgrænsning af aflastningsområdet og relation mellem Drastrup og City Syd.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se desuden * samt bemærkning 2 og 4.



6. Bemærkning fra Ceraco A/S vedr. Vandmanden 6, 9200 Aalborg SV v/LE43: Bente Lindstrøm vedrørende bevaring af ejendommens byggeret jf. lokalplan 3-6-105 samt ændret anvendelse

Svar: **Imødekommet.**

Forhold vedrørende ændret anvendelse og byggeret medtages i detailhandelsredegørelsen og behandles dermed som del af det samlede Kommuneplantillæg. Der henledes opmærksomhed på at det forventes der skal laves særskilt lokalplan for ejendommen (ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 3-6-105, delområde C – der jo så skal ophæves). I en ny lokalplan vil indgå bestemmelser om afskærmning mod eksisterende bebyggelse (se * samt bemærkning 2 og 4). Desuden henledes opmærksomhed på ændret parkeringsnorm ved skift fra pladskrævende- til udvalgswarebutikker og særlige forhold vedr. grundvandsinteresser idét den nordvestlige del er omfattet af Kildepladszone til Drastrup Vandværk.

7. Bemærkning fra Wieben Design A/S, Krebsen 6-8, 9200 Aalborg SV v/By+Land: Gitte Christensen vedrørende yderligere udvidelse af afgrænsningen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Vedrørende ændret afgrænsning med inddragelse af yderligere arealer henvises til, at baggrunden for kommuneplantillægget *ikke* er at udvide City Syd's areal men derimod at selve aflastningsområdet i City Syd (der hvor man må placere udvalgsvarer) justeres således at det får samme afgrænsning som kommuneplanramme 3.6.C1, der af mange betragtes som den reelle afgrænsning af handelsområdet. Formålet er formelt at justere plangrundlaget samt skabe større fleksibilitet og rummelighed inden for eksisterende ramme. Dermed skabes mulighed for placering af fremtidige store udvalgswarebutikker, der mangler og hører hjemme i området i tråd med ICP's analyse.

Der er således ikke ønske om at udvide centerområdet yderligere og de eksisterede erhvervsområder vest for City Syd, vurderes at være en god buffer mellem aflastningscenteret og boligbebyggelsen i Drastrup. Se desuden * samt bemærkning 4 og 9.

8. Bemærkning fra Frejlev Samråd v/Fmd. Ruth Christensen vedrørende bekymringer om trafikbelastning og infrastruktur samt områdets afgrænsning.

Svar: **Taget til efterretning.**

En ændring i anvendelsen af det udvidede aflastningsområde fra butikker med pladskrævende varegrupper til funktioner som fx større udvalgswarebutikker vurderes kun at medføre en beskedent mertrafik til og fra City Syd. Ændringerne har derfor kun ringe betydning for vejnettet uden for City syd området.

Planerne for realiseringen af den 3. Limfjordsforbindelse ligger i øvrigt uden for denne planændring.

Mht. behovet for opgradering af tilførslen fra Kærvedgaardsvej er Aalborg Kommune opmærksomme på, at der om morgenen i visse tidsrum kan være problemer med bilkø og længere ventetider for sidevejstrafikanterne.

9. Bemærkning fra Nibe Handelsforening v/Fmd. Lars Kirk Larsen ønsker ikke, at den foreslåede udvidelse af Aflastningsområdet City Syd gennemføres, da de mener, at det går ud over den lokale handel i oplandsbyerne, - blandt andet Nibe. De anbefaler, at der gennemføres en analyse af detailhandels vilkår i periferien af Aalborg.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kernen i Aalborg Kommunes detailhandelsstruktur er Aalborg Midtby og City Syd, der er Nordjyllands vigtigste handelsudbudspunkter, hvor der også i fremtiden forventes et stort udbud af udvalgsvarer. Dertil



kommer de udlagte bymidter i oplandsbyerne og bydelscentre/lokalcentre i Aalborgs bydele, der udgør vigtige knudepunkter for den lokale handel. Aalborg Midtby skal rumme et bredt udbud af handels-, kultur-, service- og oplevelsestilbud, hvor City Syd skal kunne rumme nye butikskoncepter og udvidelse af butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Midtbyen.

Den foreslåede udvidelse af City Syd muliggør netop en fleksibel mulighed for at udnytte de allerede eksisterende bygninger/byggemuligheder til nye butikskoncepter (typisk større udvalgswarebutikker), der ikke naturligt kan indpasses i Midtbyen.

Den foreslåede udvidelse af aflastningsområdet i City Syd vurderes derfor ikke at være i konflikt med intentionen om at sikre god lokal forankret handel i oplandsbyernes bymidter.

Der er udarbejdet en Detailhandelsanalyse 2018 for hele Aalborg Kommune, der kan rekvireres ved henvendelse til Plan & Udvikling. Endvidere udarbejdes der en særlig Detailhandelsredegørelse for udvidelsen af aflastningsområdet City Syd som en del af den videre planlægning.



Bilag:

Bemærkninger i samlet PDF

Kortbilag - eksisterende beplantningsplan for City Syd, udkast til Kortbilag 3 for lokalplan 3-6-112