



**Punkt 3.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.043 og Lokalplan 1-2-116, Boliger ved Digmannsvej, Stigsborg Havnefront (2. forelæggelse)**

2017-032709

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

- Kommuneplantillæg 1.043 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 2-2-116 endeligt med nedenstående ændringer.

Denne sagsfremstilling erstatter den tidligere 2. forelæggelse af ovennævnte planer (Byrådsmøde den 11. december 2017, punkt 18), hvor beslutningen blev udsat.

**Forslag til ændringer i kommuneplantillæg**

Ændringerne i kommunerammerne reduceres til kun at gælde inden for lokalplanens område.

Hvor bebyggelsesprocenten, etageantallet og bygningshøjden i forslaget til kommuneplantillæg, som har været i offentlig høring, er hævet i hele rammeområde 1.2.D9 Stigsborgkvarteret, gælder disse ændringer nu kun inden for et delområde A, som er identisk med lokalplanens område. Bestemmelserne for langt størstedelen af rammeområde 1.2.D9 Stigsborgkvarteret ændres således ikke. Dette sker bl.a. for at imødekomme Miljøstyrelsens ønske om redegørelse for kommuneplantillæggets konsekvenser for en økologisk forbindelse langs fjorden.

Bebyggelsesprocent for delområde A (lokalplanens område) inkl. andele af tilknyttede gaderum og grønne arealer hæves fra 80 til 85 som en konsekvens af et tilpasset projekt (uddybet i det følgende). Derudover ændres parkeringsnormen for biler til ½ p-plads pr. bolig (svarende til midtbynormen) for delområde A.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

Lokalplanen tager udgangspunkt i et alment boligprojekt, som har ændret sig fra små billige almene boliger til familie- og seniorboliger. Dette har resulteret i en række ændringer i lokalplanen. Derudover er der nogle bestemmelser, som er præciseret.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" konsekvensrettes beskrivelsen af byggemulighederne, så de passer til de tilrettede bestemmelser beskrevet nedenfor.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.1 Bebyggelsens omfang ændres: "*[...] et samlet bruttoetageareal på max. 5.900 m<sup>2</sup> til [...] et samlet bruttoetageareal på max. 6.080 m<sup>2</sup>.*"
- I pkt. 5.2 Bebyggelses placering slettes: "*Bebyggelsen kan desuden trækkes tilbage fra facadebyggelinjen med op til 2,5 meter, hvis dette sker med henblik på at sikre areal til kantzoner jf. pkt. 7.1.*"
- I pkt. 6.1 Facadeprincipper ændres: "*Når facadelængder overstiger 20 meter, skal facadeudtrykket varieres dels med skift i etageantal (som beskrevet i pkt. 5.1) og ved hjælp af arkitektonisk udtryk fx i form af forskydninger, tilbagetrækninger [...] til "Når facadelængder overstiger 20 meter, skal facadeudtrykket både varieres med skift i etageantal (som beskrevet i*



*pkt. 5.1) og ved hjælp af forskydninger, tilbagetrækninger [...]"*

- I pkt. 7.2 Grøn forbindelse tilføjes: *"Der må anlægges et bassin til lokal afledning af regnvand (LAR) i den grønne forbindelse. Bassinet skal indpasses i området, have flade brinker og må ikke hegnes."*
- Pkt. 8.4 Parkering ændres til følgende tekst: *"Der skal udlægges parkeringsareal svarende til: ½ P-plads pr. bolig (rundet op). Inden for byggefeltet kan der etableres maksimalt 12 p-pladser i form af terrænparkering i mindre parkeringslommer, som vist i princippet på bilag 2. Parkeringsarealer skal beplantes med mindst ét træ pr. 4 p-pladser. Parkeringspladser skal etableres med permeabel belægning for derved at medvirke til lokal afledning af regnvand. De resterende p-pladser skal findes ved tinglyste brugsretter på andre grunde i nærheden. Dette kan enten være i form af styret gadeparkering i de tilgrænsende gaderum uden for byggefeltet, på flader eller i konstruktion (p-hus)." Som kommentar med kursiv tilføjes: "Det er en del af parkeringsstrategien i udviklingsplanen for 1. etape af Stigsborg Havnefront, at en stor del af parkeringen løses i en stor fælles løsning i form af 2-3 p-huse. Resten af parkeringsbehovet dækkes af gadeparkering og parkering i mindre lommer på det enkelte byggefelt."*
- I pkt. 8.5 Cykelparkering ændres: *"Halvdelen af cykelparkeringspladserne kan etableres overdækket." til "Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal etableres overdækket."*
- Pkt. 9.3 Regnvand ændres til: *"Overfladevand skal håndteres som lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger). Hverdagsregn: Hverdagsregn defineret som en 10 års-hændelse skal håndteres inden for lokalplanområdet uden gener for bebyggelsens beboere og skader på bygninger. Det skal sikres ved, at bebyggelse og udearealer indrettes, koteres og anlægges således, at der sikres nedsivning, fordampning og forsinkelse af vand. Evt. magasinvolument, grøfter, kanaler, regnbede o.l. skal indgå som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer. Skybrud: Lokalplanområdets bebyggelse skal sikres mod skader i forbindelse med større regnhændelser ved, at lokalplanområdets regnvandsafledningssystem kobles på det samlede regnvandsafledningssystem for Stigsborg Havnefront etape 1 med afledning til fjorden."*

#### Lokalplanens bilag

- Kortbilag 1 opdateres med de aktuelle matrikulære forhold.
- Nyt kortbilag 3 – vedlagt som bilag.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Ole Risager var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Udgangspunktet for de planforslag, som har været i offentlig høring er et alment boligprojekt for Nørresundby Boligselskab med 89 billige almene boliger. Boligprojektet indgik i et boligprogram for almene familieboliger, som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017. Byrådet besluttede i mødet den 11. december 2017 at udsætte den endelige godkendelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Siden da har By- og Landskabsforvaltningen været i dialog med Nørresundby Boligselskab og Byudviklingsselskabet Stigsborg, som er grundejer, om et tilpasset projekt. Udgangspunktet er nu 69 almene familie- og seniorboliger. Indvendigt er indretning af boligerne derfor ændret radikalt, mens det udvendige hovedgreb og den overordnede disponering af byggeriet er uændret. Bruttoetagearealet er dog ændret fra 5.900 m<sup>2</sup> til 6.080 m<sup>2</sup>, og antallet af parkeringspladser er ændret. Da der var tale om relativt små boligstørrelser i det første boligprojekt stod der "1 p-plads pr. 8 boliger for boliger på 50 m<sup>2</sup> og derunder og 1 p-plads pr. 2 boliger for boliger i øvrigt" i lokalplanforslaget. Det er ændret til ½ p-plads pr. bolig, hvilket betyder, at antallet af parkeringspladser stiger fra ca. 27 til 35. Omvendt er det maksimale antal parkeringspladser på terræn inden for byggefeltet reduceret fra 22 til 12. Det betyder, at en større del af parkeringspladserne skal etableres i nærliggende p-hus og som gadeparkering i de tilstødende gaderum i tråd med parkeringsstrategien for Stigsborg.

### Tidsplan

*Udviklingsplan for 1. etape af Stigsborg Havnefront*

By- og Landskabsudvalget godkendte Udviklingsstrategi for Stigsborg Havnefront og Udviklingsplan for 1. etape i møde 9. marts 2017 (punkt 8). Byrådet godkendte planerne i møde 27. marts 2017 (punkt 5).

*Godkendelse af forslag til lokalplan 1-2-116 og kommuneplantillæg 1.043 til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 10. august 2017 (punkt 4).

Magistratens møde 21. august 2017 (punkt 4).

Byrådets møde 28. august 2017 (punkt 3).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 1. september til og med 27. oktober 2017.

*Godkendelse af endelige planer*

By- og Landskabsudvalgets møde 23. november 2017 (punkt 7).

Magistratens møde 4. december 2017 (punkt 10).

Byrådets møde 11. december 2017 (punkt 18). Beslutning: UDSAT

### Link til digitale planer

[Lokalplan 1-2-116](#)

[Kommuneplantillæg 1.043](#)



## Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Lokalplanområdet indgår i byudviklingsprojektet Stigsborg Havnefront, hvor det på sigt er hensigten at omdanne det tidligere industriområde til en ny bæredygtig bydel med 7-8.000 beboere. Formålet med de planer, der fremlægges her, er at skabe mulighed for at realisere et konkret boligprojekt på et af de byggefelter, som er defineret i Udviklingsplanen for 1. etape af Stigsborg Havnefront. Lokalplanen skal sikre, at disponering og udformning af bebyggelse og friarealer lever op til de intentioner, der er i udviklingsplanen.

**Kommuneplantillæggets indhold**

Kommuneplantillægget vedrører rammeområde 1.2.B2 Engvej-kvarteret og 1.2.D9 Stigsborg-kvarteret. Det ændrer følgende:

- Afgrænsningen mellem de to rammeområder ændres, så lokalplanområdet fremadrettet alene er omfattet af rammeområde 1.2.D9.
- Byggemulighederne i rammeområde 1.2.D9 ændres for et delområde A, som svarer til afgrænsningen for lokalplan 1-2-116. I delområde A kan der fremadrettet bygges tæt-lav og etageboliger med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 85 for området som helhed inklusiv veje, stier og grønne områder, og et etageantal på 2-4 svarende til en maksimal bygningshøjde på 17 meter. Før var den maksimale



bebyggelsesprocent 60 og den maksimale bygningshøjde 15 meter. Der er fastlagt en reduceret parkeringsnorm for delområde A svarende til ½ p-plads pr. bolig pga. midtbynær beliggenhed og forventet lavt bilejerskab.

- Byggemulighederne for delområde B forbliver uændrede med den undtagelse, at muligheden for at bygge åben-lav boliger fjernes.

Med kommuneplantillægget muliggøres således en mere tæt og urban bebyggelse i området i overensstemmelse med udviklingsplanen for Stigsborg Havnefront.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en karré-lignende boligbebyggelse mellem MøIndalsvej, Digmannsvej og Engvej. Bebyggelsen skal typologisk fremstå som et mix af etageboliger og byrækkehuse. Den traditionelle karréstruktur kan opblødes med bebyggelsesstrukturer i byggefeltets indre, der opdeler gårdrummet i mindre rum.

Mod nord reserveres areal til grøn forbindelse og etablering af sti i det tidligere baneforløb (Syrestiens forlængelse) med forbindelse ind i Stigsborgkvarteret mod øst. Den grønne forbindelse skal gives en frodig grøn karakter med hjemmehørende arter og bevaring af udpegede eksisterende træer.

Der kan opføres 6.080 m<sup>2</sup> bebyggelse i området i 2-4 etager. Der lægges vægt på, at bebyggelsen samlet set fremstår varieret. Dette i form af variation i boligtyper samt skift i etageantal, tilbagetrækninger og andre visuelle virkemidler.

Lokalplanen skal desuden sikre, at de omgivende bygader opleves som veldefinerede gaderum med kantzoner/forarealer, der giver grobund for liv og udeaktiviteter. Gaderum skal indrettes som shared space med plads til både trafikafvikling, ophold, leg, beplantning, regnvandsafledning, gadeparkering og affaldshåndtering.

Bebyggelsens gårdrum prioriteres til frodige grønne opholdsarealer - dels som fælles ophold, og dels som private haver. Inden for byggefeltet kan der desuden indpasses mindre lommer med parkeringspladser på terræn – i alt maks. 12 p-pladser. Resten af parkeringsbehovet dækkes af parkering i nærliggende p-huse og gadeparkering.

Regnvand skal afledes på overfladen via fordampning og nedsivning. Dette kan f.eks. være permeable overflader, regnbede, terrænlunker, grønne tage, vandrender og nedsivningsområder. Konsekvenserne af skybrud håndteres ved, at området kobles på det samlede regnvandsafledningssystem for Stigsborg Havnefront etape 1 med afledning til fjorden via lokalvejene og den centrale bygade.

## Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

## Økonomi

Lokalplanområdet er en del af Stigsborg Havnefront 1. etape, som Byudviklingsselskabet Stigsborg ejer. Det er således arealudviklingsselskabet, der fremadrettet varetager byggemodning og videresalg af lokalplanområdets byggefelt til Nørresundby Boligselskab.

Aalborg Kommune ejer 49% af Byudviklingsselskabet Stigsborg, mens PFA Ejendomme A/S sammen med A. Enggaard A/S ejer 51% af arealudviklingsselskabet.

## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Lars Lund Thomsen, Holger Trydes Vej 16, 9400 Nørresundby
2. Lars Lund Thomsen, Holger Trydes Vej 16, 9400 Nørresundby
3. Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.



**1. Bemærkninger** fra Lars Lund Thomsen vedrørende grøn stiforbindelse, grønt byggeri, kvalitetsrig arkitektur og infrastruktur til elbiler.

Svar: **Taget til efterretning.** Ønskerne til en grøn profil for lokalplanområde og bebyggelse vurderes at være indeholdt i lokalplanforslagets bestemmelser. Infrastruktur til elbiler tages op i forbindelse med lokalplanlægningen af den samlede 1. etape af Stigsborg Havnefront.

**2. Bemærkning** fra Lars Lund Thomsen vedrørende refleksion af trafikstøj.

Svar: **Taget til efterretning.** Bebyggelsen i lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra Engvej med en grøn forbindelse som buffer mellem bebyggelse og vej. På grund af tilbagetrækningen vurderes den kommende bebyggelse ikke at medføre væsentlig refleksion af støj mod eksisterende bebyggelse på nordsiden af Engvej.

**3. Bemærkninger** fra Miljøstyrelsen vedrørende kommuneplantillæggets hensyntagen til udpeget økologisk forbindelse og udpegede § 3-arealer jf. naturbeskyttelsesloven.

Svar: **Imødekommet.**

Formålet med kommuneplantillægget har alene været at justere byggemulighederne, således at lokalplanforslag 1-2-116 bringes i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanforslagets område berører hverken de udpegede økologiske forbindelser eller § 3-arealer. Det har således ikke været intentionen med kommuneplantillægget at ændre på varetagelsen af disse naturhensyn. Miljøstyrelsens kommentar er imødekommet ved at inddele kommuneplanramme 1.2.D9 i to delområder, hvor byggemulighederne kun ændres som delområde A, som matcher lokalplanen.

I kommuneplantillægget tilføjes følgende redegørelse:

Den fjordnære del af kommuneplanramme-område 1.2.D9 er i kommuneplanens retningslinje 11.3.8 udpeget som økologisk forbindelse. Det betyder at planlægning og arealadministration skal medvirke til at forbedre levesteder og spredningsmuligheder for dyr og planter, som er naturligt hjemmehørende på strandeng. Dette sikres, ved at fastholde kommuneplanrammens overordnede mål, om at oprindelige natur- og landskabsmæssige karakteristika skal spille en fremtrædende rolle i planlægningen. Kommuneplanrammen fastholder desuden uændret bestemmelser om, at ny bebyggelse skal placeres under hensyn til natur og landskab, og at der skal sikres en ubrudt rekreativ forbindelse langs fjorden.

Der er registreret § 3-søer inden for området, som stammer fra den vejledende registrering fra 1995. Der er siden foretaget en konkret besigtigelse af søerne, som blandt andet bekræftede, at søerne er opstået som lunger oven på betonflader. Betonfladerne stammer fra den industrielle anvendelse af området og er blevet anvendt til midlertidigt oplag af knust beton, hvorefter de har sat sig, således at vandet naturligt har samlet sig her. I forbindelse med besigtigelsen, blev det vurderet, at søerne ikke har egentlig naturmæssig værdi. På den baggrund har Aalborg Kommune således tidligere meddelt dispensation fra Naturbeskyttelsesloven for så vidt angår søerne. Kommuneplanretningslinjens kortgrundlag er ikke opdateret på dette punkt, men dette planlægges gjort samlet i forbindelse med en igangværende generel revision af retningslinjer i kommuneplanen.



**Bilag:**

Kommuneplantillæg 1.043 for Stigsborg Havnefront

Forslag til lokalplan 1-2-116 boliger ved Digmannsvej, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby

Kortbillag 3 - Illustrationsplan

Indsigelser til kommuneplantillæg 1.043 og lokalplan 1-2-116 - samlet pdf