



Punkt 4.

**Godkendelse af annullering af kommuneplantillæg 1.047 og lokalplan 1-1-131,
Butikker, boliger m.m. Bredegade og Niels Ebbesens Gade**

2016-074679

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender annullering af forslag til Kommuneplantillæg 1.047 samt forslag til Lokalplan 1-1-131 med tilhørende udbygningsaftale.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Lokalplanområdet omfatter et område på 650 m² med ejendommene Bredegade 10 og 12 samt et offentligt vejareal i Niels Ebbesens Gade.

Kommuneplantillægget ændrer på de maksimale bebyggelsesprocenter for Bredegade 10 og 12 angivet i kommuneplanens bilag K, og øger bygningsdybden for Bredegade 12.

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning ved 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. Bredegade 12 har et grundareal på 320 m² og den maksimale bygningshøjde er sat til 15 m.

I offentlighedsfasen er der kommet 23 indsigelser, og samtidig har det i offentligheden været drøftet om byggefeltet for Bredegade nr. 12 kunne flyttes.

Samtidig med aflysningen af nærværende lokalplan, arbejdes der derfor med en ny plan, hvor byggeriet flyttes længere mod øst, således at der åbnes for en større pladsdannelse sammen med Bredegade Torv og ved kirkens omgivelser. Endvidere drøftes en anden arkitektur for eventuelt nybyggeri.

Tidsplan

Startredegørelse

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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 23. august 2018 (punkt 4)

Magistratens møde 03. september 2018 (punkt 5)

Byrådets møde 10. september 2018 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 14. september til og med 09. november 2018.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Nordjyllands Historiske Museum
2. Bent Nielsen, Fjordgade 1, 9000 Aalborg
3. Henrik Lehmann, Fjordgade 1, 9000 Aalborg
4. Henrik Lehmann, Fjordgade 1, 9000 Aalborg
5. Bo Christensen, Sdr. Tranders Vej 164 B, 9260 Gistrup
6. Enhedslisten, Søndergade 12, 9000 Aalborg
7. Kirkens Korshær v. Jonas Jakobsen, Søndergade 14, 9000 Aalborg
8. Kirsten Joy Jensen, Fjordgade 1, 9000 Aalborg
9. Ane Marie Holm Nielsen, Adelgade 14, 9000 Aalborg
10. John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S, Søndergade 5, 1. og Jomfru Ane Gades Ejendomsselskab A/S, Søndergade 12, 2. sal.
11. Jon
12. Midtbyens Samråd, v. Jørgen Birkemose Andersen, Møllegade 4, 3.
13. Mikkel Mylius Rasmussen, Nørregade 7,2., 9000 Aalborg
14. Wagner Ejendomme Aps., Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg
15. Navne- og adressebeskyttelse
16. Vor Frue Sogn Menighedsråd v. Bente Toft-Nielsen, Niels Ebbesens Gade 22 C, 9000 Aalborg
17. Jens Skovgaard, Skolemestervej 11, 9000 Aalborg
18. Thorkild Ingemann Pedersen, Søndergade 16, 9000 Aalborg



19. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Aalborg v. Erik Iversen, Sønder Skovvej xx, 9000 Aalborg
20. Aalborg Stift v. Marie Johansen
21. Anders Scheuer, Nr. Skovsgaard 51, 9460 Brovst
22. Interesseforeningen De Gamle Huse i Peder Barks Gade v. Børge Søndergaard, Peder Barks Gade 22, 9000 Aalborg
23. Ole Christensen, Klokketøbergade 8, 9000 Aalborg

Hermed en kort redegørelse for indsigelsernes fordeling i forhold til temaer:

Af de 23 henvendelser er der 13, der vedrører indsigelser mod byggeriets højde. Det gælder indsigelse 2,4,6,7,10,13,14,15,16,18,19,20 og 22. Argumenterne er, at byggeriet tager udsyn og vil skygge unødigt, og at større højde dermed vil udgøre en negativ kvalitet for genboer og byrum.

Indsigelserne 5, 6,7,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20 og 21 (15 stk.) har bemærkninger til forslaget arkitektur og byggestil. Der fremføres, at stil og materialer er totalt forskellig fra det eksisterende byggeri i området og beskrives med udtryk som 'lille modernistisk skyskraber', 'skotøjsæsker på højkant' og 'der skal tages mere hensyn til æstetikken'.

Indsigelserne 4,6,8,9,10,14 og 22 går på fortætning, som indsigerne mener, er uønsket, da byfortætning i højden ikke giver et mere attraktivt byliv. En indsiger undrer sig over, at hver kvadratmeter i byen skal bebygges.

Seks indsigelser, nemlig nr. 9,10,12,16,20 og 22 finder, at lokalplanforslaget ikke tager hensyn til Vor Frue Kirke og mener, at det nye byggeri bliver for dominerende i forhold til kirken. Ligeledes mener indsiger 4 og 13 at ny bebyggelse vil gå ud over det attraktive byliv på torvet.

Fire indsigelser (3,9,12 og 23) udtrykker betænkelighed over, at man i det hele taget er indstillet på at nedrive de eksisterende bygninger, som bliver betegnet som charmerende og er med til at give byen særpræg.

Fem indsigelser, 14,16,20,22 og 23, udtrykker betænkelighed ved byggeprocessen i forhold til risiko for skader på nabobyggerier ved evt. grundvandssænkning og pæleramning. Disse forhold styres ikke af lokalplanen, men der findes skærpede bestemmelser for fundering og grundvandssænkning i den historiske bykerne. Det er Byggeloven og Vandforsyningslovens domæne og der tages hånd om sådanne spørgsmål i den eventuel videre proces.

Betænkeligheder i forhold til trafik og parkering er omtalt i indsigelse 10,16,20 og 23. Det fremføres kritik af at flere boliger vil betyde flere biler, og at der frasælges en 2,1 meter bræmme af Niels Ebbesens Gades fortov. I forslaget bibeholdes selve vejprofilen, så det er alene fortovsarealet, der indsnævres.

Indsigelse 10,16, 20 og 22 kritiserer, at affaldshåndtering ikke er behandlet i forslaget. Lokalplanen har dog ikke til formål at løse affaldssituationen. Affaldsløsninger skal bearbejdes i forbindelse med byggesager, men skal i alle tilfælde overholde til Forsyningens regulativ, således som der henvises til i lokalplanens pkt. 9.1.

To indsigelser (nr. 8 og nr. 11) er alene kommentarer, der tages til efterretning, mens en indsigelse (nr. 1) anbefaler, at man inden en evt. nedrivning udfører en fyldestgørende undersøgelse af bygningerne, som kan være ældre end BBR beskriver.



Bilag:

Samlede indsigelser