



**Punkt 4.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 3.030 og Lokalplan 3-6-112, Erhverv og butik, City Syd (med miljørapport) (2. forelæggelse)**

2018-031739

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

- Kommuneplantillæg 3.030 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 3-6-112 endeligt uden ændringer.

**Forslag til ændringer i kommuneplantillæg**

I forhold til det forslag til kommuneplantillæg 3.030, der oprindeligt blev udsendt i høring, er der efter krav fra Erhvervsstyrelsen indarbejdet en maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker i City Syd på 35.000 m<sup>2</sup>.

**Uddybning**

Den 14. november 2018 modtog Aalborg Kommune en bemærkning fra Erhvervsstyrelsen om, at styrelsen ikke kunne få adgang til den uddybende redegørelse, der skal udarbejdes ved planlægning for udvidelse af aflastningsområder, i det forslag til kommuneplantillæg 3.030, der var indberettet til det statslige register Plandata.dk. Dette medfører, at kommunen ikke kan vedtage planen, før en fyldestgørende redegørelse har været i høring som en del af planforslaget. Endvidere bemærkede Erhvervsstyrelsen, at der skal fremgå en maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker i City Syd.

Bemærkningerne vedrører kun kommuneplantillæg 3.030 ikke lokalplan 3.6.112, da der allerede indgår en maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker specifikt for lokalplanområdet.

På den baggrund blev der indarbejdet en maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker i City Syd på 35.000 m<sup>2</sup>, så området kan rumme de store udvalgsvarebutikker, det er tiltænkt. Ændringen er i overensstemmelse med intentionerne i det af byrådet godkendte forslag til kommuneplantillæg 3.030, blot med en skærpelse fra ingen maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker til en max-grænse på 35.000 m<sup>2</sup>. På den baggrund vurderede forvaltningen, at der umiddelbart kunne foretages en supplerende høring.

Det reviderede forslag blev den 16. november 2018 udsendt i en supplerende høring og indberettet til det statslige register Plandata.dk sammen med den supplerende redegørelse og med en ny høringsfrist fra den 16. november til den 14. december 2018.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Per Clausen var fraværende.*



### Sagsbeskrivelse

Planerne var forventet forelagt By- og Landskabsudvalget på møde den 6. december 2018 og Byrådet den 14. januar 2019. Høringen blev efter bemærkning fra Erhvervsstyrelsen forlænget (se uddybning under "Tidsplan").

### Fakta om planen/planerne

I dag er City Syd i kommuneplanen overordnet inddelt i 2 anvendelses kategorier. Det østlige område udgør selve aflastningsområdet, hvor der kan placeres butikker, mens det vestlige område er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med kommuneplantillægget ophæves den interne opdeling, så der gives mulighed for at placere udvalgsvarer i hele City Syd-området, og samtidig udelukkes muligheden for butikker med særligt pladskrævende varer. De tilstødende arealer til lettere erhverv, placeret mellem City Syd og Drastrup, berøres ikke af nærværende plan.

Lokalplanen opgraderer anvendelsesbestemmelserne og muliggør fremadrettet udvalgsvarer. Øvrige overordnede eksisterende planbestemmelser og helhedshensyn ifht. City Syd videreføres.

### Tidsplan

#### *Fordebat*

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 22.06.2018 (punkt 6)

Fordebatten var i perioden 26. juni – 24 juli 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 23. august 2018 (punkt 6)

#### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 19. september 2018 (punkt 4)

Magistratens møde 1. oktober 2018 (punkt 12)

Byrådets møde 08.oktober 2018 (punkt 12).

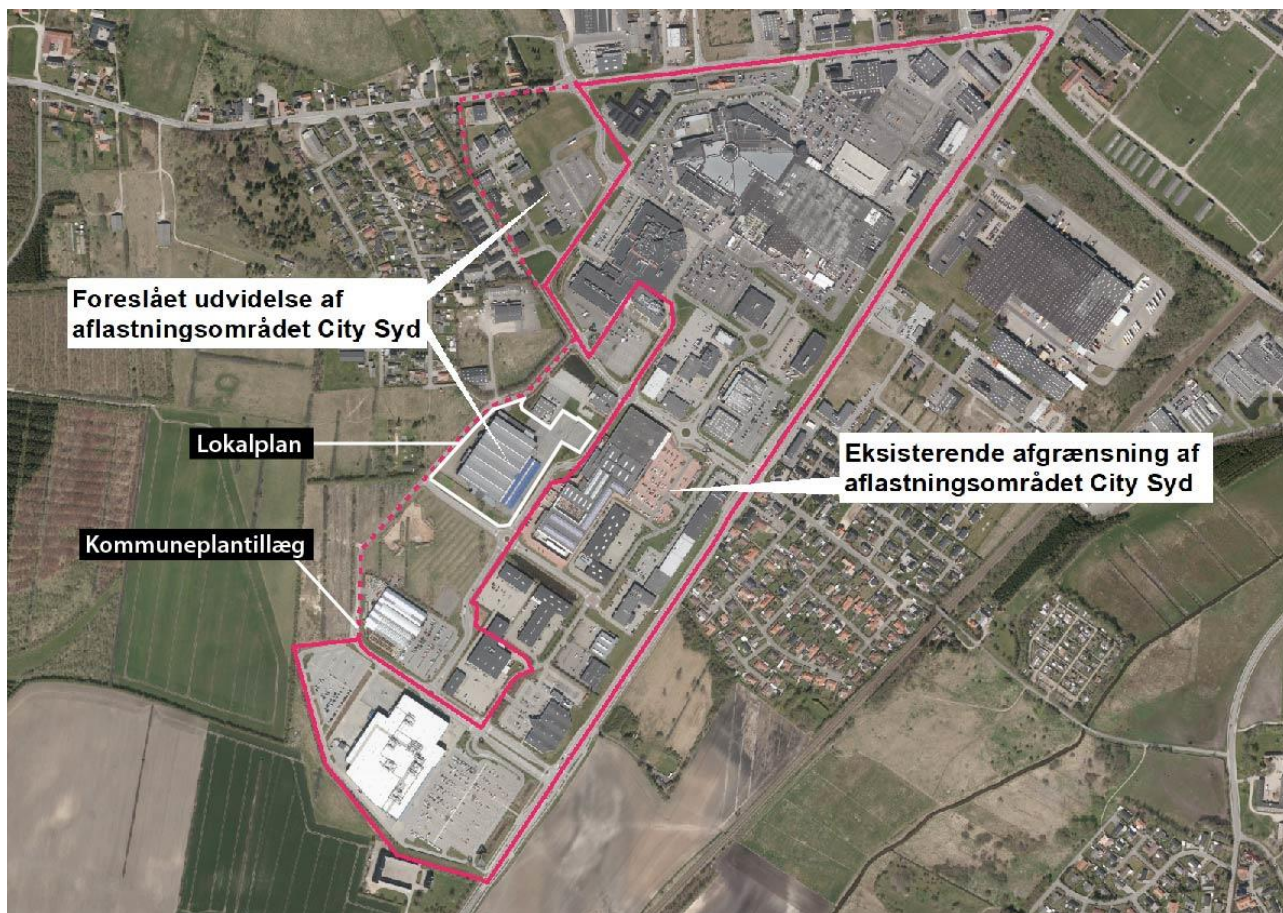
Forslagene har først været fremlagt for offentligheden fra den 12. oktober til og med den 8. december 2018. Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen er der gennemført supplerende høring fra den 16. november til den 14. december 2018.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 3-6-112](#)

[Kommuneplantillæg 3.030](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for en udvidelse af aflastningsområdet City Syd. City Syd er et regionalt handelscenter, der skal supplere Aalborg Midtby specielt med store udvalgsvarebutikker. Afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd definerer, hvor der reelt kan placeres butikker.

Baggrunden for ønsket om at udvide aflastningsområdet er, at Aalborg kommune har modtaget en konkret henvendelse om at placere 2 nye store udvalgsvarebutikker i den tidligere Metrobygning. Da Metrobygningen ligger uden for afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd, må der ikke inden for gældende plangrundlag placeres udvalgsvarebutikker i bygningen.

Udvidelsen omfatter mere end Metrobygningen, så der samtidig skabes større fleksibilitet og rummelighed i aflastningsområdet. Hermed skabes mulighed for placering af fremtidige store udvalgsvarebutikker, 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.

Den ønskede udvidelse af aflastningsområdet City Syd medfører, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for udvidelsen af aflastningsområdet. Samtidig udarbejdes en afgrænset lokalplan konkret for omdannelse af Metrobygningen.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd ændres ikke i afgrænsningen, men detailhandelsbestemmelserne i rammen tilrettes, så anvendelsen "Butikker til særlig pladskrævende varegrupper" udgår. Endvidere er der indarbejdet en maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker i City Syd på 35.000 m<sup>2</sup>, samt en bestemmelse om minimumsbutiksstørrelse for udvalgsvarebutikker på 500 m<sup>2</sup> i aflastningsområdet.



Som følge heraf ændrer kommuneplantillægget retningslinje 7.1.2 City Syd i forhold til max- og minimumsgrænser for udvalgswarebutikker, som beskrevet ovenfor. Endvidere ændres afgrænsningen af aflastningsområdet, så det følger kommuneplanrammens afgrænsning.

Den ændrede afgrænsning konsekvensrettes i retningslinje 7.1.4. Særlig pladskrævende varer, så arealerne omfattet af dette kommuneplantillæg udgår.

### Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området fremadrettet ændrer anvendelse fra pladskrævende varer til udvalgsvarer, som en del af aflastningsområdet City Syd.

Herudover viderefører lokalplanen i store træk gældende planlægning samt opgraderer enkelte bestemmelser, så som krav til parkering, beskyttelse af grundvand mm.

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er 50. Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10,5 meter.

For lokalplanområdet som helhed må der etableres 14.000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 14.000 m<sup>2</sup> pr. butik, mens den mindste butiksstørrelse fastsættes til 500 m<sup>2</sup> pr.

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal gives et harmonisk helhedsindtryk. Det indskærpes, at facader skal holdes i et neutralt udtryk og ikke må have signalfarver. Indgangspartier er undtaget for denne bestemmelse.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Fiskene og vareindlevering fra Krebsen, som tilfældet i dag.

Parkeringsnormen fastholdes, dog udløser anvendelsen "udvalgsvarer" en højere parkeringsnorm pr m<sup>2</sup> end "særligt pladskrævende varer".

### Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Eksisterende lokalplan 3-6-107, Boliger, erhverv og butikker, syd for Vægten, City Syd, Skalborg aflyses i sin helhed, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

### Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planerne. I forbindelse med den endelige godkendelse af planerne er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Integrering af miljøhensyn i planen:

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der blevet foretaget en afgrænsning af de vurderede miljøforhold (også kaldet en 'scoping'). Den aktuelle plan om udvidelsen af aflastningsområdet medfører ikke i sig selv en væsentlig miljøpåvirkning. Miljøhensyn har fra planens start været integreret i planlægningen gennem opgradering og videreførelse af miljøhensyn i eksisterende planlægning

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

I offentlighedsfasen blev der stillet spørgsmål ved den trafikale situation. Aalborg Kommune vurderer ikke, at dette er en konsekvens af pågældende planlægning. Aalborg kommune følger løbende med i trafikudviklingen i området, der skal løses gennem overordnet planlægning og ikke på enkelt-sagsniveau.

Ligeledes er der udtrykt ønske om etablering af afskærmende beplantning uden for lokalplanens område. Dette er allerede redegjort for i planlægningen og vil blive etableret i forbindelse med omdannelsen af de pågældende arealer.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Lokalplanen har til formål at muliggøre udvalgswarebutikker i et område, der tidligere har været forbeholdt pladskrævende varer. Dette forudsætter en ændring af kommuneplanen. Fremfor kun at medtage det berørte område medtages hele Kommuneplanens rammeområde, således der opnås størst muligt gennemsigtighed og pragmatik i planlægningen af City Syd som et hele. Konkret betyder det, at afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd udvides så det kommer til at dække samme areal som



Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd, der af mange betragtes som den reelle afgrænsning af handelsområdet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Det vurderes ikke at planen har væsentlige miljøpåvirkninger, da området allerede i dag er udlagt og nærmest fuldt udbygget. Aalborg Kommune vil løbende vurdere situationen i og omkring City Syd. Endelig fastsætter lokalplanen afbødende foranstaltninger der ifm. byggesagen sikrer, at der ikke planlægges for en miljøkonflikt mellem eksempelvis støj fra vareindlevering og boliger.

### Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark, Vasbygade 1, 2450 København SV
2. Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø
3. Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup skovvej 27, 9200 Aalborg SV
4. Banedanmark, Vasbygade 1, 2450 København SV
5. Frejlev Samråd v/Fmd. Ruth Christensen
6. Aalborg Kommune, Boulevarden 13, 9000 Aalborg
7. Ankestyrelsen, 7998 Statsservice
8. Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

**Vedrørende Bemærkninger 1, 4, 6, 7 og 8** omhandler de enten kvittering af modtaget høring uden bemærkninger eller kvittering for den forlængede høring.

Svar: **Disse tages til efterretning**

#### 2. Bemærkning fra Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen konstaterer, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Der skal foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter.

#### Svar: **Taget til efterretning**

I forbindelse med Miljøscreeningen af planerne er det vurderet, at planerne ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Det er fremadrettet indarbejdet i kommunens plankoncepter og skabeloner, at vurderingen kommer med i planernes redegørelse.

**3. Bemærkning** fra Drastrup Beboerforening v/Michael Pedersen, Drastrup skovvej 27, 9200 Aalborg SV vedrørende manglende og mangelfulde beplantningsbælter omkring Drastrup.

#### Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg kommune har ikke fældet beplantningen mellem Drastrup og naboerhverv. Beplantningsbælterne skal etableres (og genplantes) jf. eksisterende lokalplan. Idet der er tale om privat ejendom er dette et privatretsligt spørgsmål. Den aktuelle klage er videregivet til relevant myndighed (Aalborg Kommunes Bygningsmyndighed).

Vedrørende ønske om ny beplantning fastholder Aalborg Kommune tidligere besvarelse fra fordebatten idet beplantning vil blive etableret i forbindelse med byggesagsbehandlingen for de enkelte ejendomme.



*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.*

**5. 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 tilkørslen fra Kærvedgaardsvej er Aalborg Kommune opmærksomme på, at der om morgenen i visse tidsrum kan være problemer med bilkø og længere ventetider for sidevejstrafikanterne.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 3-6-112, Erhverv og butikker, City Syd (med miljørapport)

Samlet indsigelser

Kommuneplantillæg 3.030 for udvidelse af aflastningsområdet City Syd