



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.059 og Forslag til Lokalplan 4-4-118 Blandet bolig, erhverv, uddannelse mm., Fredrik Bajers Vej, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2017-045884

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.059 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 4-4-118 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Helle Frederiksen og Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Planerne sikrer udviklingsmuligheder for Aalborg Universitet (AAU), og skaber rammer for et nyt attraktivt omdrejningspunkt for bylivet i Universitetsområdet ved krydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej.

Dette skal bl.a. sikres ved by- og funktionsmæssig fortætning, ved udlægning af grønne friarealer og ved etablering af en ny pladسدannelse omkring den fremtidige BRT-station.

Lokalplanen er udformet som en rammelokalplan, dog med byggeretsgivende bestemmelser der muliggør opførelse af boliger med udadvendte funktioner i stueetagen og et nyt universitetsbyggeri i form af et læringshus/bibliotek mv.

Udformningen af området er udarbejdet i et tæt samarbejde med kerneaktører og borgere i området.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 3. maj 2018 (punkt 15).

Fordebatten var i perioden 4. - 18. maj 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 24. januar 2019 (punkt 5).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 24. januar 2019 (punkt 5).

Magistratens møde 4. februar 2019 (punkt 4).

Byrådets møde 11. februar 2019 (punkt 8).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 15. februar til og med 12. april 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-118](#)

[Kommuneplantillæg 4.059](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Aalborg Kommune ønsker at igangsætte en planlægning i Universitetsområdet, der muliggør en byfortætning med boliger, uddannelsesbygninger, butikker mm. ved krydset Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej. Ønsket er en udløber af den overordnede strategiske planlægning, der skal styrke krydset som et centralt mødested i bydelen.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til lokalt centerformål omkring vejkrydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej. Derved gives der mulighed for, at sammenlokalisere butikker med en række andre byfunktioner. Lokalcentret har en lokal betydning og ændrer ikke væsentligt på detailhandelsstrukturen i forhold til gældende planforhold. Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse.

Bybåndet, som er en fortætningszone i Universitetsområdet, udvides, så hele det nye rammeområde til lokalcenter er omfattet. I bybåndet gives der mulighed for en by- og funktionsmæssig fortætning, der medvirker til et levende by- og campusmiljø. Fortætningen skal ske under hensyntagen til de eksisterende forhold. Byparken skal friholdes for bebyggelse og bibeholdes som et vigtigt fælles opholdsareal og mødested på campus.

I forbindelse med kommuneplantillægget foretages derudover yderligere tilpasninger i kommuneplanens rammeområder og bestemmelser, der opdaterer plangrundlaget til de nye udviklingsmål for området. Der sikres udviklingsmulighederne for Aalborg Universitet og grobund for et mangfoldigt og aktivt byliv.

Der lægges særligt vægt på, at stueetagerne rummer udadvendte funktioner der bidrager til et levende campusmiljø. Fælles byfunktioner ønskes koncentreret omkring det nye lokalcenterområde for at skabe synergieffekter og samle kræfterne der tiltrækker bylivet.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal både være med til at sikre Universitetets udvikling i de kommende år, og muliggøre realiseringen af to konkrete byggeprojekter i form af et nyt læringshus/campusbibliotek samt en boligbebyggelse kombineret med øvrige centerfunktioner. Lokalplanen er derfor udformet med byggeretsgivende bestemmelser for udvalgte delområder, mens den er rammelokalplan for andre. Dele af planområdets nybyggeri kan således kun realiseres, såfremt der vedtages en ny lokalplan eller lokalplantillæg.

I den vestlige del af lokalplanområdet sikres et rekreativt opholdsareal – byparken. Omkring krydset Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej sikres der areal til en ny pladسدannelse – Campus Forum.

Områdets anvendelse fastlægges til forskellige offentlige formål, herunder undervisning og forskning samt blandede byfunktioner som etageboliger, service, butikker, restauranter, kulturelle- og rekreative formål samt tekniske anlæg. Af hensyn til bylivet i gadeplan må der ikke indrettes boliger i bebyggelsens stueetager ved Campus Forum. Stueetager skal her udformes som 'aktive facader' af samme grund.

Planlægningen muliggør opførelse af dagligvarebutikker og mindre udvalgsvarebutikker med et samlet maksimalt butiksareal på 3.000 m². Dagligvarebutikker må opføres i en størrelse på op til 1.200 m². Udvalgsvarebutikker må opføres med en størrelse på op til 500 m².

Ny bebyggelse i bybåndet kan opføres i op til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 20 meter. Indenfor det ikke byggeretsgivende delområde åbner lokalplanen mulighed for at indpasse bebyggelser i op til 7 etager og op til 28 meter. Mod byparken og nabobebyggelsen ved Damstræde nedtrappes bebyggelserne til en lavere skala, så der sikres en harmonisk overgang.

Indenfor de udlagte byggefelter er der en samlet rummelighed på ca. 28.000 m² eksklusive parkeringsanlæg.

Primær vejadgang skal ske fra Fredrik Bajers Vej.

I lokalplanen er der foretaget en præcisering af hensyn ifm. det eksisterende regnvandsbassin der ligger i den ikke byggeretsgivende del af lokalplanen - delområde C.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af:

Lokalplan 08-061, 'Universitetsbebyggelse ved Fredrik Bajers Vej', 2003 og

Lokalplan 08-011, 'Universitetscenter og boligområde (AUC, Område A)', 1984.

Lokalplanerne ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-118 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Lokalplanrådets delområde D er derudover omfattet af lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg.

Etableringen af BRT i delområde D reguleres efter bestemmelserne i Lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg. Begge lokalplaner opretholdes.

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 forhold til bymiljø og arkitektur vil ny bebyggelse have en visuel indvirkning, men er skalamæssigt afstemt ift. eksisterende bebyggelse. Planerne tager generelt 'lokale' hensyn ift. at nedtrappe bebyggelsen i overgange til en lavere nabobebyggelse. I lokalplanen afbødes virkningen med krav til facader, så der sikres et godt samspil med bylivet og den menneskelige skala i de tilstødende byrum. Endvidere styrkes bymiljøet ved at sikre byparken, skabe rammer for en ny pladسدannelse og ved bestemmelser om bygningernes stueetager.



I forhold til trafik og fremkommelighed sikrer planerne at biltrafikken fortsat vil kunne afvikles uden kapacitetsproblemer og at forholdene for de øvrige trafikantgrupper vil blive væsentligt forbedret.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

Under de 8 ugers offentlige høring på lokalplan 4-4-118 modtog kommunen 3 høringssvar, hvoraf 1 af høringssvarene relaterer sig til emner der er omfattet af Miljøvurderingen. Dette høringssvar lød på, at bygningshøjder er for bastante og vil medføre væsentlige gener for indsigerens ejendom. Dette imødekommes ikke, da det vurderes at der på grund af afstanden og lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang, udformning og placering ikke opstår væsentlige gener.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Planlægningen er valgt frem for 0-alternativet, fordi den giver mulighed for en fortsat udvikling af levende campus- og bymiljø og fordi udviklingen er i overensstemmelse med Aalborg Kommunes overordnede planlægning og strategier.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

De væsentlige miljøpåvirkninger vil fremover blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor lokalplanens bestemmelser danner grundlag for at miljøpåvirkningerne afbødes som beskrevet ovenfor.

Økonomi

I forbindelse med planernes første fremlæggelse blev der fremsendt en erklæring til ejeren om ikke at ville kræve ejendommen overtaget af kommunen. Forvaltningen har imidlertid genvurderet sagen, og er i den forbindelse nået frem til at der ikke er behov for en aftale om fraskrivelse af overtagelsespligten.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Bane Danmark
2. Miljøstyrelsen
3. Anette Kær, Fredrik Bajers Vej 270, 9220 Aalborg Øst

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. **Bemærkning** fra Bane Denmark om at der ingen bemærkninger er.

Svar: **Taget til efterretning.**

2. **Bemærkning** fra Miljøstyrelsen vedr. reglerne om vurdering af bilag IV arter.

Svar: **Taget til efterretning.**

Miljøstyrelsen har indsendt en bemærkning, hvor der orienteres om, at vurderinger af bilag IV arter skal fremgå af redegørelsen til planforslag. Vurderingen i forhold til bilag IV arter er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af planerne. Vurderingen tilføjes kommuneplantillæggets redegørelse.

3. **Indsigelse** fra Anette Kær vedrørende for høj bebyggelse og henvisning til lejligheder andet steds i byen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Afstanden mellem indsigerens bolig og lokalplanens byggefelt er ca. 80 meter. Afstanden til legepladsen er ca. 40 meter. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at bebyggelsens volumen nedtrappes mod nabobebyggelser og omgivelser for at sikre en skalamæssig overgang til tilstødende byggerier og friarealer. Det vurderes at der på grund af afstanden og lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang, udformning og placering ikke opstår væsentlige gener af det planlagte byggeri til omgivelserne, herunder legepladsen og eksisterende boliger.

Lokalplanen muliggør en fortsat udvikling af Universitetsområdet som et blandet og levende campus- og bymiljø. Lokalplanområdet udgør samtidigt et vigtigt centralt og strategisk mødested i bydelen.



Planlægningen er i overensstemmelse med Aalborg Kommunes overordnede planlægning og strategier der prioriterer en byudvikling i Vækstaksen og den planlagte Plusbus – særligt omkring stationsområder. For at styrke campuslivet og bymiljøet muliggør planerne bl.a. opførelse af nye boliger, idet de anses for at kan medvirke til byliv og styrke bosætningsmuligheder i Universitetsområdet.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.059 for nyt centerområde ved Fredrik Bajers Vej, Bertil Ohlins Vej

Forslag til Lokalplan 4-4-118 Blandet bolig, erhverv, uddannelse mm., Fredrik Bajers Vej, Universitetsområdet
(med miljørapport)

Samlet indsigelser - LP 4-4-118 Blandet bolig, erhverv, uddannelse mm., Frederik Bajers Vej,
Universitetsområdet