



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.060 og Lokalplan 4-2-117 Bolig og erhverv, Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret (1. forelæggelse)

2018-004929

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.060.
- forslag til Lokalplan 4-2-117.
- at der ikke udarbejdes en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen/planerne

Planlægningen omfatter et område på ca. 4,5 hektar ved vejstrækningen Gammel Gugvej. Aalborg Kommune ønsker med lokalplanen at skabe grundlag for byudvikling i området øst for Gammel Gugvej i Grønlandskvarteret med udgangspunkt i en tiltrængt omlægning af Gammel Gugvej.

Det er en forudsætning, at vejforløbet gøres smallere, så der sker en forbedring af forholdene for cyklister, og at der skabes en mere urban afslutning af bebyggelsen.

Der gives mulighed for fortsat at anvende området til blandet bolig og erhverv. Byggemulighederne for ejendommene langs Gammel Gugvej øges med henblik på at skabe økonomisk incitament for en udvikling og omdannelse af området samt en revitalisering af ejendommene.

Der er udarbejdet et udkast til en frivillig udbygningsaftale, som er godkendt af 5 private parter, som dermed har givet tilsagn om at betale 2/3 af vejprojektet.

Tidsplan

Borgermøder

By- og Landskabsforvaltningen afholdte borgermøde om den kommende lokalplanlægning den 23. oktober 2017.

By- og Landskabsforvaltningen afholdte borgermøde, hvor lokalplanens indhold blev fremlagt den 23. oktober 2018.

Forventet endelig godkendelse

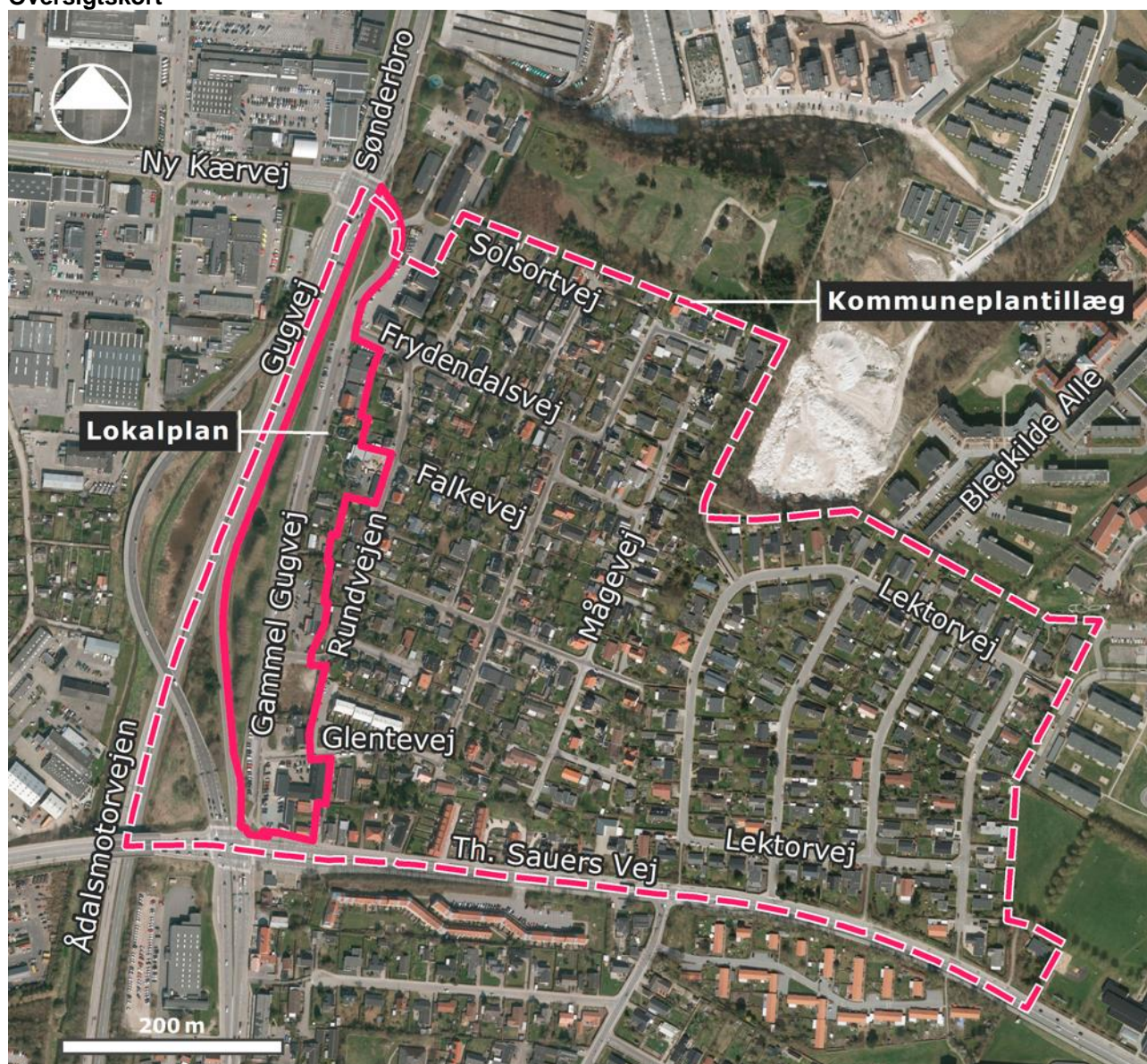
By- og Landskabsudvalget i møde den 5. december 2019 og byrådets møde primo 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-2-117](#)

[Kommuneplantillæg 4.060](#)

Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Med baggrund i bl.a. en for dialog med borgerne i Frydendal til borgermødet den 23. oktober 2017 samt borgerforeningen for Frydendal, har By- og Landskabsforvaltningen udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for blandet boliger og erhverv i 2 til 3 etager.

Formålet med planerne er, at den i dag meget brede Gammel Gugvej kan gøres smallere, så der skabes plads til at anlægge en ny cykelsti, og at ejendommene langs Gammel Gugvej kan tilkøbe arealer til brug for udvikling af deres ejendomme.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanrammernes afgrænsning ændres, således at matrikel 15bf, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, overgår fra ramme 4.2.B3 til 4.2.D1. Ændringen betyder, at matriklen, som i dag er udlagt til boligformål, fremover vil være udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Desuden overgår en del af kommuneplanramme 4.2.T1 til kommuneplanramme 4.2.D1, så der er mulighed for, at de matrikler langs Gammel Gugvej udvides mod vest ved opkøb af kommunale arealer. Ændringen



betyder, at et areal, som i dag er teknisk anlæg, fremover vil være udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ændringer i anvendelsesmulighederne for kommuneplanramme 4.2.D1: Der gives kun mulighed for servicevirksomheder uden stort lager, da det ikke passer ind i området, derimod er det ikke længere muligt med anvendelse som 'Hotel' og 'Institutioner' samt 'Engroshandel o.l.'.

Lokalplanens indhold

Med en omlægning af Gammel Gugvej ønsker Aalborg Kommune at skabe grundlag for byudvikling, for derved at opkvalificere områdets udtryk og anvendelse til gavn for både borgere i Frydendal, og for alle dem, der kommer til/fra Aalborg via fx Ådalsmotorvejen.

Anvendelsen for området øst for Gammel Gugvej er i lokalplanen fastholdt til blandet bolig- og erhverv (dog ikke mulighed for boliger i det nordligste delområde, delområde A, i lokalplanen). Udnyttelsesgraden for ejendommene øges i lokalplanen, i forhold til den tidligere byplanvedtægt, med henblik på at skabe både økonomisk incitament for en udvikling og tiltrængt omdannelse af vejstrækningen.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i op til 2-3 etager. Etageantallet er fastsat på baggrund af en foranalyse af området, hvor der tages hensyn til bagvedliggende udsigter fra eksisterende boliger.

Bestemmelser for etablering af detailhandel fastlægges ligeledes i lokalplanen. Da området ikke i kommuneplanen er fastsat til et lokalcenter med mulighed for flere butikker, gives i lokalplanen kun mulighed for etablering af en enkeltstående butik i den nordlige del af lokalplanområdet (i det delområde hvor butikken Fandanko i dag er placeret, delområde A). Der ligger i dag også andre butikker langs Gammel Gugvej, herunder en bilforhandler i lokalplanområdets sydligste del, som er en butik til pladskrævende varegrupper. Bilforhandleren og øvrige butikker kan fortsætte med eksisterende lovlig anvendelse. Lokalplanen indeholder ikke mulighed for denne anvendelse længere, da den ikke er forenelig med områdets nye identitet.

Vejadgang til lokalplanområdet skal primært ske fra Gammel Gugvej. For nogle matrikler i lokalplanen er det specificeret, at der skal vejtilsluttes via øvrige veje, da der ønskes færrest mulige krydsninger af cykelstien. Nuværende vejadgange til Gammel Gugvej kan anvendes som hidtil, indtil der ændres i anvendelsen/bebyggelsen.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende byplanvedtægt for det område, der er omfattet af denne lokalplan: Byplanvedtægt nr. 5, Frydendalskvarteret.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af vejprojektet herunder etablering af cykelsti, fortov, beplantning og indsnævring af Gammel Gugvej. Udkast til udbygningsaftalen er godkendt af de involverede parter og er vedlagt som bilag.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.



Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealer. I forbindelse med lokalplanen muliggøres det, at grundejerne, der har matrikler langs Gammel Gugvej, kan købe arealer i forlængelse af deres matrikler. Disse arealer ejes i dag af Aalborg Kommune. Der kendes endnu ikke, hvor mange parter der ønsker at købe arealer af Aalborg Kommune, men inden endelig vedtagelse af lokalplanen, vil de grundejere, der tilkendegiver til Aalborg Kommune, at de ønsker at købe arealer, få et salgstilbud. Dermed vil Aalborg Kommune, inden den endelige vedtagelse af lokalplanen, være bekendt med, hvor mange parter der vil købe arealer, og indtægten vil være præciseret inden endelig vedtagelse af lokalplanen.

Vejprojektet finansieres delvist af en frivillig udbygningsaftale med 5 private parter. Udbygningsaftalen finansierer 2/3-dele af anlægsbeløbet, og den resterende 1/3-del betales af Aalborg Kommune via grundsalg og via den budgetlagte andel til kommunal medfinansiering af private udbygningsaftaler.

Øvrige grundejere langs Gammel Gugvej kan også efterfølgende vælge at købe tilstødende arealer.

Aalborg Kommune vil fortsat eje Gammel Gugvej og tilstødende grønne offentlige arealer, hvorfor der fortsat vil skulle anvendes driftsøkonomi til pleje af området.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.060 Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret

Udkast til Lokalplan 4-2-117 Boliger og erhverv, Gammel Gugvej (med bilag og udbygningsaftale)