



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.062 og Lokalplan 4-10-105 Erhverv, Langagervej/Humlebakken, Landområde Øst (1. forelæggelse)

2016-069496

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.062.
- forslag til Lokalplan 4-10-105.
- at der ikke skal laves en miljørapport, og
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet er på omkring 17.700 m², og er i dag udlagt til øvrigt landområde i kommuneplanrammen 4.10.N2 Landbrugsskolen. Området er beliggende på hjørnet af Humlebakken og Langagervej i landområde øst (landzone), og består af matrikel 77c Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Området ejes af Aalborg Kommune, som ønsker at sælge arealet til erhvervsformål.
Med den nye planlægning overføres arealet til byzone, og der gives mulighed for detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper, miljøklasse 1-4.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 19. september 2018 (punkt 7).

Fordebatten var i perioden 20. september 2018 til 4. oktober 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 8. november 2018 (punkt 8).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 5. december 2019 og byrådet primo 2020.

Link til digitale planer

Lokalplan [4-10-105](#)

Kommuneplantillæg [4.062](#)



Oversigtskort



Kortet viser det nye lokalplanområde 4-10-105 og den i dag eksisterende Kommuneplanramme 4.10.N2. Den nye kommuneplanramme 4.10.H1 bliver sammenfaldende med det nye lokalplanområde, og udtræder derfor af den i dag eksisterende ramme.

Formål og baggrund

Aalborg Kommune har løbende modtaget forespørgsler om muligheden for at planlægge for detailhandel på arealet beliggende på hjørnet mellem Humlebakken og Langagervej. På den baggrund igangsættes nu planlægning for et nyt erhvervsområde med mulighed for særlig pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget 4.062 er udarbejdet med henblik på at overføre arealet fra landzone til byzone, samt ændre anvendelsen fra øvrigt landområde til erhvervsområde. Kommuneplantillægget giver en byggemulighed med en bebyggelsesprocent på maks. 50. Bebyggelsesarealet er på 5.800 m², hvor der må opføres et bruttoetageareal på min. 2000 m² og/eller maks. 8000m² pr. butik. Det er muligt at bygge i maks. 2 etager.

Herudover er der en højdebegrænsning på 8,5 for at tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke.

I følge en detailhandelsanalyse fra 2017, udarbejdet af ICP (institut for Center-Planlægning) for Aalborg Kommune, vurderes det, at arealet kan anvendes til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. Anvendelsen vurderes ikke at have større betydning for detailhandlen i området.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel til særlig pladskrævende varegrupper. Særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer og møbler (listen er ikke udtømmende).

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke. Aalborg Kommune har været i dialog med Aalborg Stift, som er positiv indstillet i forhold til det nye lokalplanområde. I lokalplanen er der derfor bl.a. lagt vægt på en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Herudover sættes der bl.a. krav til tagbeklædning, tekniske anlæg og skiltning i lokalplanens bestemmelser.

Vejadgang

Vejadgang skal ske via Langagervej, og der skal derfor etableres en ny venstresvingsbane på Langagervej, for at undgå kø på Humlebakken. Etablering og udgifter i forbindelse med venstresvingsbanen bliver op til den nye grundejer og bliver en forudsætning for købet af grunden.

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. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens 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 arealet.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.062 for erhvervsområdet ved Humlebakken og Langagervej

Udkast til lokalplan 4-10-105 Erhverv, Langagervej Humlebakken, Landområde Øst