



Punkt 6.

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

2018-004929

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.060 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 4-2-117 endeligt uden ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om 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 Frydendal 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.

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.

Tidsplan

Borgermøder

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

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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 15. august 2019 (punkt 5).

Magistratens møde den 26. august 2019 (punkt 4).

Byrådets møde den 09. september 2019 (punkt 3).

Forslagene har været offentliggjort i perioden den 13. september 2019 til og med den 8. november 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-2-117](#)

[Kommuneplantillæg 4.060](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Med baggrund i en fordialog med de erhvervsdrivende og borgerne i Frydendal til borgermødet den 23. oktober 2017 samt borgerforeningen for Frydendal, har By- og Landskabsforvaltningen udarbejdet 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, så 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. Der gives ikke længere mulighed for anvendelsen '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 f.eks. Ådalsmotorvejen.

Anvendelsen for området øst for Gammel Gugvej er i lokalplanen fastholdt til blandet bolig- og erhverv (dog er det kun mulighed for erhverv i det nordligste delområde, delområde A). 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.

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 lokalplanen er der udarbejdet en udbygningsaftale om finansiering af vejprojektet herunder etablering af cykelsti, fortov, beplantning og indsnævring af Gammel Gugvej. Aftalen ses i bilag.

Udbygningsaftalen er betinget af byrådets godkendelse og er underskrevet/godkendt af alle 5 parter.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan få indtægter ved salg af arealer. I forbindelse med lokalplanen er det muliggjort, at grundejerne, der har matrikler langs Gammel Gugvej, kan købe arealer i forlængelse af deres matrikler. Der er sendt salgstilbud til 8 grundejere, der selv har efterspurgt det, og 3 grundejere har pt accepteret salgstilbuddet. Dette giver en konkret indtægt til Aalborg Kommune på godt 1,3 millioner kroner. De 3 grundejere har fået besked om, at handlen afventer vedtagelsen af lokalplanen. Købesummerne er således heller ikke indkrævet endnu. De øvrige grundejere kan altid sidenhen vælge at købe arealer, hvorfor der kan komme indtægter efterfølgende.



Vejprojektet kommer til at koste 5.840.000 kr. Det finansieres delvist af en frivillig udbygningsaftale med 5 private parter. Udbygningsaftalen finansierer 2/3-dele af anlægsbeløbet dvs. 3.895.280 kr. Den resterende 1/3-del, dvs. 1.946.667 kr., betales af Aalborg Kommune via salg af arealer langs Gl. Gugvej og via den budgetlagte andel til kommunal medfinansiering af private udbygningsaftaler.

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget 9 bemærkninger i høringsperioden. Bemærkningerne er opsamlet og behandlet med forvaltningens indstilling i bilag. Der er bl.a. en bemærkning om flere offentlige parkeringspladser langs Gammel Gugvej, bemærkninger til cykelsti, en bemærkning til bestemmelsen om fladt tag og bemærkninger til at begrænse højden på byggeriet yderligere. Forvaltningen indstiller, at disse bemærkninger ikke imødekommes og lokalplanens bestemmelser fastholdes jf. begrundelser i bilag.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4-060 Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret (2. forelæggelse)

Udkast til Lokalplan 4-2-117 Boliger og erhverv, Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret (2. forelæggelse)

Opsamling på offentlig høring, Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret

Udbygningsaftale med bilag