



Punkt 8.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.052 og Lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby (2. forelæggelse)

2019-010820

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.052 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 1-1-139 med nedenstående ændringer.
- Udbygningssaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 7.3 justeres træers antal og placering jf. landskabsskitser.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 ændres træers antal og placering.
- På Kortbilag 3 ændres træers antal og placering.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere. Der er derfor ikke behov for fornyet høring.

Per Clausen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Lasse P. N. Olsen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Beslutning:

For indstillingen stemte 29. Imod stemte 2 (Enhedslisten).

Indstillingen var herefter godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et område på 650 m² med ejendommene Bredegade 10 og 12, et erhverv på Bredegade 16 A samt et offentligt vejareal i Niels Ebbesens Gade.

Kommuneplantillægget ændrer på de maksimale bebyggelsesprocenter for Bredegade 10 og 12 som angivet i kommuneplanens bilag K, og øger bygningsdybden for Bredegade 12.

Lokalplanen giver mulighed for bygningsudvikling ved nedrivning af bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri.

Bredegade 10 har et grundareal på 107 m², og der forudsættes tilkøbt 2,1 m af det offentlige vejareal, i alt 37 m², således at grundarealet til nybyggeri i alt bliver på 144 m².

Den maksimale bygningshøjde bliver på 14 m, som er lig med den højde, der fremgik af lokalplanforslag 1-1-131 Butikker, boliger mm., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby.

Bredegade 12 har et grundareal på 330 m² og den maksimale bygningshøjde er sat til 15 m, hvilket også er identisk med den tidligere bygningshøjde i lokalplanforslag 1-1-131.

I forhold til det tidligere lokalplanforslag, som blev annulleret i forbindelse med byrådets møde den 14. januar 2019, er byggeriet på Bredegade 12 flyttet længere mod øst, således at der åbnes for en større pladsdannelse sammen med Bredegade, Niels Ebbesens Gade og kirkens omgivelser. Desuden er byggeriets arkitektur bearbejdet, og der er indskrevet bestemmelser om, at bebyggelsen skal fremtræde med traditionelle facadematerialer og med mansard- eller saddeltag.

Anvendelsen for nybyggeriet er publikumsorienterede erhverv i stueetagen, mens der kan etableres boliger på de øvrige etager.

Tidsplan

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse i møde 24. august 2017 (punkt 11).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 5. december 2019 (punkt 2).

Magistratens møde den 16. december 2019 (punkt 5).

Byrådets møde den 13. januar 2020 (punkt 2).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 17. januar til og med 13. marts 2020.

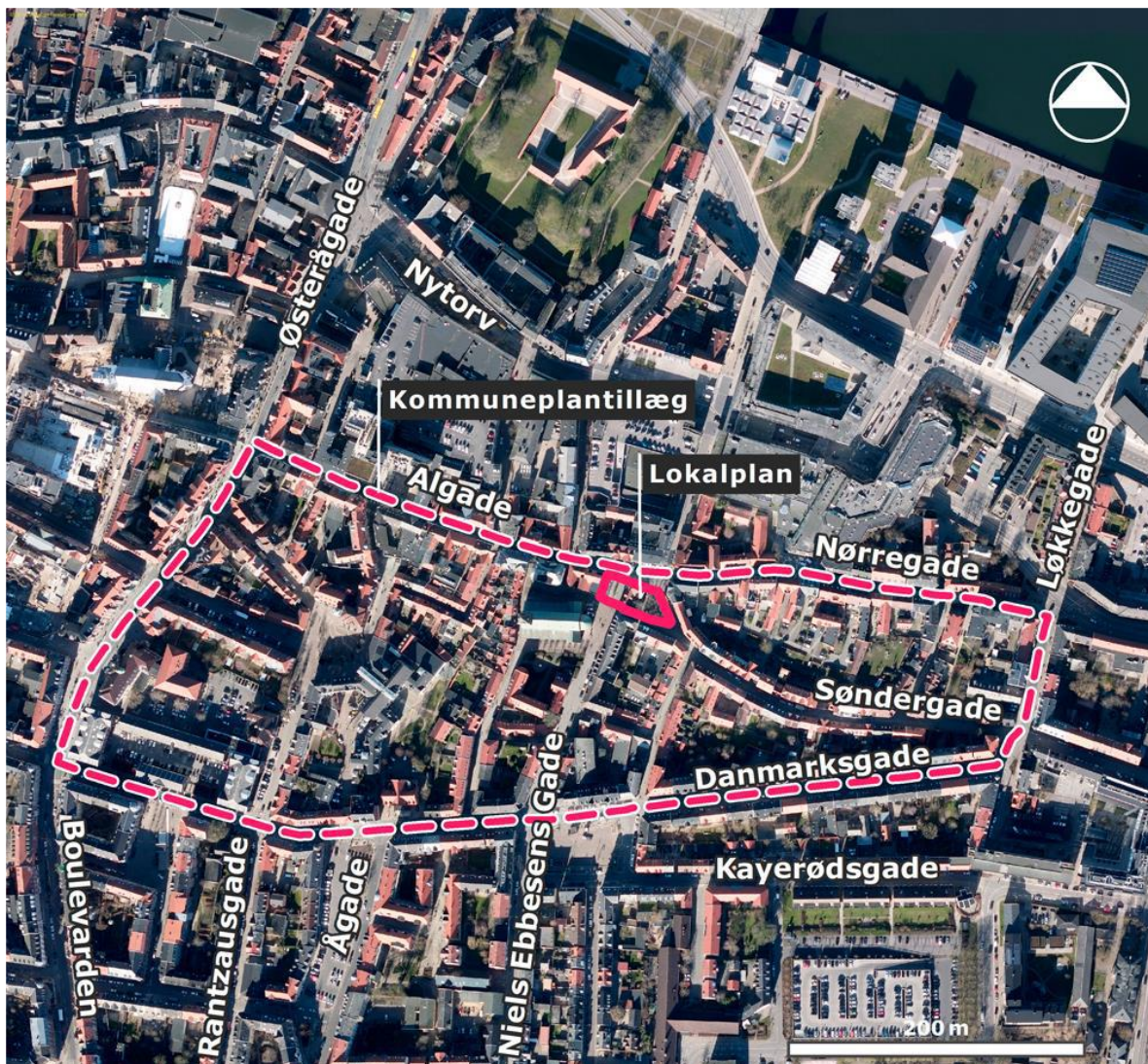
Link til digitale planer

[Lokalplan 1-1-139](#)

[Kommuneplantillæg 1.052](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for byfortætning i form af erstatningsbyggeri på sydsiden af Bredegade med bebyggelse, der har transparente underetager og flere boliger end i dag.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 1.052 er udarbejdet dels med henblik på at hæve de maksimale bebyggelsesprocenter angivet i Bilag K og dels at bygningsdybden for Bredegade 12 øges.

I rammebestemmelserne er der fastsat en husdybde på 8-10 m, som for Bredegade 12's vedkommende foreslås ændret til 17,5 m., da der er tale om en solitær bygning med facade til tre sider.

Bebyggelsesprocenterne hæves som følge af det konkrete projekt.

Ændringen sker med baggrund i at få skabt en funktionel og æstetisk robust bygning tilpasset stedet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri med publikumsorienterede formål i stueetagen (butikker, restauration og lignende), mens der på de øvrige etager også kan ske indretning til boliger og centerformål.

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Aalborg Midtby ved Bredegade Torv. Den del af Niels Ebbesens Gade som er omfattet af lokalplanen, er fortsat udlagt til gågade.



Bebyggelsen i lokalplanområdet skal opføres med en høj, transparent underetage og altaner, der skal medvirke til at skabe byliv og gode, private opholdsarealer.

For Bredegade 10's vedkommende skal hjørnerne mod nordøst og sydøst være afskåret, hvilket sammenholdt med bygningens skala og materialer skal tilpasse bygningen til gadens karakter.

Nybyggeriet på Bredegade 12 ligger solitært. Bebyggelsen skal opføres med fokus på bykvalitet og bygningsudvikling, og har afskårne hjørner mod sydvest og sydøst. I det nordøstlige side af Niels Ebbesens Gade plantes der træer.

Tiltagene skal medvirke til et attraktiv byliv ved Bredegade Torv og den nordlige del af Niels Ebbesens Gade. Bygningshøjderne er tilpasset og afstemt med de omkringliggende bygningers højde henholdsvis maks. 14 m og 15 m.

Der nedlægges et vejareal på ca. 37 m². Nedlæggelsen sker under forudsætning af lokalplanens godkendelse. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Niels Ebbesens Gade og Søndergade.

Navngivning af nyt byrum

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget navngivningen "Bredegade Torv" til det nye byrum, der opstår i den nordlige ende af Niels Ebbesens Gade. Navnet gives som stedsnavn.

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 indgået aftale med grundejeren om finansiering af belægning og erstatningstræer.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejeren, jf. bilag.

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 skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen, bortset fra drift af arealet, Bredegade Torv, som træder i kraft, når de tre års etableringspleje udløber.

Gennemførelse af projektet forudsætter dog, at bygherre køber ca. 37 m² kommunalt vejareal til Bredegade 10.

Det planlagte byggeri på Bredegade 12 er ca. 330 m² i forhold til de 321 m² som bygherre ejer i dag. Det bliver derfor nødvendigt for bygherre at købe ca. 9 m² til Bredegade 12, altså i alt ca. 46 m². (De eksakte m² for arealerne skal fastlægges ved opmåling).

I købesummen skal fratrækkes en udgift til nedrivning af erhvervsbygningen (pølsekiiosk) på Bredegade 16 A.

Bygherres udgift til belægning og erstatningstræer er i udbygningsaftalen anslået til 700.000 kr.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark, Vasbygade 10, 2450 København
2. Lasse Pedersen, Søndergade 18
3. Wagner Ejendomme Aps.
4. Bjørn Nielsen, som driver pølsekioksen ved Søndergade
5. Bestyrelsen Klokketøbergården, Klokketøbergade 1 og Søndergade 18 (Lasse Pedersen, Jan Ørtoft, Anders Reberholt og Rikke Larsen)
6. John Nørsgaard Erhvervs Ejendomme A/S, Rådhuspladsen 16, 1550 København V.
7. Kirkens Korshær v/ Jonas Jakobsen



8. Thomas Lønstrup
9. Vor Frue Sogns Menighedsråd v/Bente Toft-Nielsen
10. Mogens Normann Frennesen, Nørregade 2
11. Claus Lønstrup, Søndergade 12
12. Aalborg Stift, Stiftsøvrigheden v/Marie Johansen
13. Midtbyens Samråd v/ Jørgen Andersen
14. Vor Frue Sogns Menighedsråd v/Ole Kamp
15. Per Svensson, Fjordgade 2.

Henvendelserne er behandlet i særskilt bilag ” Behandling af indsigelser og bemærkninger til Kommuneplantillæg 1.052 og Lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger mm., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby”.

Tre indsigelser er positive (dog med bemærkninger), og to er neutrale.

Der er indsendt to enslydende indsigelser fra menighedsrådet ved Vor Frue Kirke fra to forskellige medlemmer, hvilket betyder, at der reelt kun er 14 indsigelser.

To af indsigelserne omhandler ’mistet værdi’ ved nybyggeri. Det gælder dels indsigelse nr. 4 fra pøsekiosken og indsigelse 7 fra Kirkens Korshær. I begge tilfælde vil kommunen gå i dialog med indsigerne men ift. pøsekiosken er en økonomisk erstatning kommunen uvedkommende, da der ikke foreligger en skriftlig aftale.

10 gør indsigelse mod byggeriets omfang og højde og følgerne heraf, såsom skygge, mistet udsigt mv. Kommunen anerkender, at nybyggeriet vil medføre en højere bebyggelsestæthed men vurderer samtidig, at det må være forventeligt i en bymæssig kontekst.

6 gør indsigelse mod fundering, pilotering og evt. grundvandssænkning. Disse indsigelser imødekommes, da funderingen sker ved borede pæle, og der ikke udføres grundvandssænkning.

4 gør indsigelse mod altaner (indkig mv.), Altaner er forventeligt ifm. nybyggeri i en bymæssig kontekst, og placeringen af disse vurderes ikke at give væsentlige indbliksgener.

4 gør indsigelse mod mindre grønt/fjernelse af træer. Indsigelserne imødekommes ikke, da det grønne fortsat har en høj prioritering.

2 gør indsigelse mod nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Det vurderes, at Aalborg Kommune ikke vil have saglige grunde til at nægte ejer nedrivningstilladelse, da ejendommen ikke er fredet eller omfattet af et nedrivningsforbud.

2 gør indsigelse mod manglende cykelparkering. Disse indsigelser afvises, da kommuneplanens retningslinjer følges, og der desuden laves aftale om flytning af de offentlige cykelstativer.

1 gør indsigelse mod anvendelse. Her fastholdes den nuværende anvendelse til bolig- og centerformål.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.052 - for et område ved Bredegade

Forslag til lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby

Samlede bemærkninger LP 1-1-139

Udbygningsaftale, underskrevet af bygherre

Teknisk notat vedr. belægning og beplantning

Skyggediagrammer

Bilag til sagsbeskrivelse - Behandling af indsigelser og bemærkninger til Kommuneplantillæg 1.052 og Lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade, Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby