



Punkt 10.

Godkendelse af Lokalplan 1-2-124 Tillæg 1 til Lokalplan 1-2-118, Stigsborg Parkvej, Nørresundby (1. forelæggelse)

2020-035648

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 1-2-124.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen muliggør en karrébebyggelse på et enkelt byggefelt (B16) på Stigsborg Havnefront.

I praksis fungerer denne aktuelle lokalplan som et tillæg til rammelokalplan 1-2-118 for Etape 1, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 3. september 2020 og byrådet den 28. september 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-2-124](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Stigsborg Havnefront skal udvikles til en ny bydel omkring Aalborgs bycentrum, som i de senere år har gennemgået en omfattende udvikling. Udviklingen af Stigsborg Havnefront er opdelt i tre etaper. Etape 1 er den centrale ubebyggede del af området. Etape 2 er den vestligste del, hvor Hedegaard Agro ligger, og Etape 3 er den østligste del, hvor Nørresundby Boldklubs træningsbaner tidligere lå.

Aalborg Byråd godkendte den 10. februar 2020 lokalplan 1-2-118 for hele Etape 1. Lokalplan 1-2-118 er udarbejdet som en blanding af en rammelokalplan og en traditionel byggeretsgivende lokalplan.

En rammelokalplan er en lokalplan, hvor der fastsættes principper og overordnede bestemmelser for et område. Lokalplan 1-2-118 regulerer og giver byggeret til etablering af alt det "mellem husene"; veje, stier, byrum, beplantning, terrænændringer, håndtering af regnvand (LAR) mv. Derudover regulerer lokalplanen bebyggelsesstruktur, anvendelser, arkitektur, parkering mv. for alle byggefelter i lokalplanen. Men lokalplanen giver kun byggeret for byggefelterne C3, C4, B6, B8 og B17, se kort.

Tanken har hele tiden været, at der efterfølgende skal laves byggeretsgivende lokalplantillæg for et eller flere byggefelter, som følger rammelokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering, udseende, ubebyggede arealer mv.

Denne lokalplan 1-2-124 er tillæg nr. 1 til rammelokalplanen og omfatter udelukkende byggefelt B16, se kort. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan er rammelokalplan 1-2-118 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af denne aktuelle lokalplan.



Markering af de byggefelter, som rammelokalplan 1-2-118 giver byggeret for (blå) og det byggefelt, som denne lokalplan giver byggeret for (rød).

Lokalplanens indhold

Den aktuelle lokalplan, der fungerer som tillæg til rammelokalplan 1-2-118, indeholder kun enkelte bestemmelser, der supplerer eller erstatter bestemmelserne i rammelokalplanen.

For det første præciseres det, at der tillades maks. 25 parkeringspladser på byggefelt B16. Rammelokalplanen fastlægger en ramme på 50 pladser samlet for byggefelterne B14 og B16.

Etagearealet for byggefelt B16 fastlægges til maks. 8.760 m². Etagehøjden følger i vid udstrækning bestemmelserne i rammelokalplan 1-2-118. Der er givet mulighed for en ekstra etage på udvalgte steder på karréen. Til gengæld er det i Kortbilag 2 præciseret, hvor der tillades maks. 6 etager, maks. 5 etager osv.



Det samme gør sig gældende for tage. Det er præciseret, at der skal være saddeltag med en hældning på min. 30° på en del af byggefelt B16, og Kortbilag 2 viser præcis hvor.

Rammelokalplanen giver mulighed for placering af selvstændige småskala-bygninger såsom orangeri, overdækket altan eller tilsvarende på tage. Denne lokalplan stiller krav om etablering af et orangeri eller tilsvarende på taget i karréens sydvestlige hjørne. Småskala-bygninger kan ses som nyfortolkning af byens tårne, kupler og spir, og kan give en spændende afslutning på bebyggelsen, hvis de opføres på egnede bygninger. Det vurderes, at et orangeri eller tilsvarende på det aktuelle sted kan medvirke til at give lokalgaden karakter og et "twist" på det klassiske brokvarter.

Rammelokalplanen stiller krav om åbninger i karréerne i Parkkvarteret, hvor byggefelt B16 hører til. I denne lokalplan er dette præciseret til at være en åbning på 6 m i karréens vestlige side og en port i dobbelthøjde (2 etager) i den østlige side ud mod parken. Port og åbning skal have et grønt udtryk og bl.a. være med til skabe både fysisk og visuel forbindelse, herunder grønne kig, ind og ud af det hævede gårdrum.

I forbindelse med byggemodningen af Stigsborg Etape 1, har det vist sig, at der kan være problemer med traditionel brandredning med en stigevojn, da det stiller store krav til pladsen i gaderummene. For at sikre grønne gaderum bl.a. med træer er det tilføjet et nyt pkt. 9.8, som fastslår, at brandredning skal indrettes, så den i videst muligt omfang ikke begrænser mulighederne for træer, beplantning og byinventar i de tilstødende gade- og byrum.

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 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 skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 1-2-124 Tillæg 1 til Lokalplan 1-2-118, Stigsborg Parkvej, Nørresundby Midtby