



Punkt 7.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.054 og Lokalplan 1-2-121 Boliger mm., Kummerowsvej, Nørresundby Midtby (2. forelæggelse)

2018-083691

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.054 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 1-2-121 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i lokalplan

- For at sikre en bedre overgang og nedtrapning mellem de højeste byggerier og de laveste byggerier nedsættes den maksimale byggehøjde for den del af lokalplanens delområde B, der ligger mellem Kummerowsvej og Strand Allé. Etager og højder ændres fra 4 etager (17 meter) til 3 etager (13 meter) mod Kummerowsvej og 2 etager (9 meter) mod Strand Alle.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" konsekvensrettes teksten i forhold til de ændrede byggehøjder, som fremgår i afsnittet nedenfor.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 5.2 tilføjes i afsnittet delområde B:
"For den del af delområde B, der ligger mellem Kummerowsvej og Strand Alle gælder dog: Bebyggelse med facade mod Kummerowsvej kan bygges i maksimalt 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13 meter. Bebyggelse med facade mod Strand Alle kan bygges i maksimalt 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 9 meter."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter et eksisterende stort set udbygget byområde med et areal på 6,6 hektar. Den giver mulighed for blandet bolig- og erhvervsformål, med mulighed for at omdanne de gamle erhvervsjendomme til boligformål. Lokalplanen gør ligeledes op med uaktuelle bindinger i de gamle lokalplaner, hvilket blandt andet betyder, at der nu gives mulighed for, at der kan etableres boliger langs Thistedvej.

Kommuneplantillægget definerer byggehøjderne indenfor rammeområdets fem forskellige zoner, så det sikres, at bebyggelsen i området trapper ned mod den eksisterende lave bebyggelse i den østlige del af rammeområdet.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde 8. november 2018 (punkt 7)

Fordebatten var i perioden 14. november - 12. december 2018

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde 7. februar 2019 (punkt 11)

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 9. marts 2020 (punkt 3)

Magistratens møde 30. marts 2020 (punkt 9)

Byrådets møde 20. april 2020 (punkt 11).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 24. april til og med 25. maj 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-2-121](#)

[Kommuneplantillæg 1.054](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at realisere en omdannelse af Hansen Møblers tidligere lagerbygninger til etageboliger og tæt/lav bebyggelse. Lokalplanen fastsætter også overordnede principper for omdannelse og fornyelse af den øvrige del af lokalplanområdet, ligesom der gøres op med uaktuelle bindinger i områdets gældende lokalplaner.

Kommuneplantillæggets formål er at definere byggehøjderne indenfor rammeområdet, så det sikres at bebyggelsen i området trapper ned mod den eksisterende lave bebyggelse i den østlige del af rammeområdet.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 1.054 er udarbejdet for at definere byggehøjderne i områdets fem forskellige zoner. I forhold til den gældende kommuneplanramme er tilføjet yderligere én zone, hvor der kan bygges i op til 5 etager. Denne zone skal danne overgangen mellem de områder, hvor der kan bygges i henholdsvis 7-10 etager og 3 etager. Derved trapper bebyggelsen i området ned mod den eksisterende lave bebyggelse i den østlige del af rammeområdet.



Kommuneplantillægget fastsætter desuden konkrete bebyggelsesprocenter for de fire ejendomme, hvilket tilrettes i kommuneplanens bilag K.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et eksisterende stort set udbygget område, som afgrænses af Thistedvej, Lindholm Brygge, Anders Nielsens Vej og Lindholm Strandpark. Det er et område med meget forskellig karakter. Mod øst langs Strand Alle, Gadegårdsvej og Thistedvej overvejende boliger i 1½ etage på mindre grunde. Mod vest et mere blandet område, primært med kontor, undervisning, erhvervs- og servicefunktioner.

Lokalplanområdet opdeles i fem delområder A-E ud fra dels de eksisterende strukturer og dels de fremtidige byggemuligheder. Område A udgør ejendommene, hvor Hansen Møbler tidligere havde deres aktiviteter. Område B den resterende del af eksisterende erhvervsområde. Område C alle de ejendomme, der har facade mod Thistedvej. Område D den eksisterende børnehaven, og område E det fuldt udbyggede område med boliger overvejende i 1½ etage.

Den fremtidige omdannelse og fornyelse af området skal tilpasses de omkringliggende strukturer og volumener. Bygningshøjden trappes derfor ned fra 4-5 etager mod sydvest til 1½-2 etager mod nordøst. Derved opnås der en skalamæssig sammenhæng i området, ligesom de eksisterende boliger i 1½ etage respekteres.

I de enkelte byggerier skal der lægges særlig vægt på, hvordan man møder kantzonerne, hvad enten det er mod Thistedvej som indfaldsvej, Kummerowsvej og Strand Alle som boligveje eller Lindholm Strandpark som rekreativt område. Kantzonerne er væsentlige for at få defineret de kommende byrum i området – byrum der i dag er meget udefinerede.

Området er karakteriseret ved sin nærhed til Limfjorden og Lindholm Strandpark. Det giver unikke muligheder i forhold til udsigtskvaliteter og let adgang til de store rekreative områder. Der er god stiadgang til midtbyen, kulturbroen mv., og der er god kollektiv forsyning med både busser og nærbanen.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad de eksisterende overkørsler fra Thistedvej og Lindholm Brygge. Der tages udgangspunkt i de eksisterende vejstrukturer. Det sikres dog, at der engang i fremtiden ikke er noget til hinder for, at der kan etableres vejadgang til området fra Anders Nielsens Vej. Det forudsætter dog et selvstændigt vejprojekt.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanerne 12-029 Lindholm Strandpark, 12-053 DAC-området, 12-019 DAC's fabriksområde og 12-047 Børneinstitution, Gadegårdsvej. Disse lokalplaner ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1-2-121 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget 16 henvendelser:

1. Banedanmark
2. Grundejerforeningen Lindholm Brygge
3. Keld Poulsen, Anders Nielsens Vej 19, t. 5, 9400 Nørresundby
4. Anders Wested, Lindegården 38, 1, 9400 Nørresundby
5. Ulf Klemmetsby, Anders Nielsens Vej 27, 2, lejl. 1, 9400 Nørresundby
6. Jess Hejselbæk, Anders Nielsens Vej 17, 1, 3, 9400 Nørresundby
7. Peter Juul Trangbæk, Strand Alle 5, 9400 Nørresundby
8. Krogh Arkitektur, på vegne af Fokus Folkeoplysning



9. Ib Krüger Troelsen, Anders Nielsens Vej 21B, 1. tv., 9400 Nørresundby
10. Andelsboligforeningen Lindholm Brygge, Anders Nielsens Vej 23, 25 og 27
11. Jasper Vagner Jensen, Strand Alle 9, 9400 Nørresundby
12. Torben Andersen, Gadegårdsvej 9, 9400 Nørresundby
13. Arne Hove, Gadegårdsvej 11, 9400 Nørresundby
14. Søren Ritter Madsen, Strand Alle 10, 9400 Nørresundby
15. John Jensen, Strand Alle 8, 9400 Nørresundby
16. Bøgild Bødker Christensen

Henvendelserne er behandlet i særskilt bilag "Opsamling på indsigelser og bemærkninger – Kommuneplantillæg 1.054 og Lokalplan 1-2-121 Boliger mm. Kummerowsvej, Nørresundby Midtby".

Hovedtemaerne i henvendelserne er:

- Bygningshøjder
- Byggeretter og sammenhæng i området
- Positivt med omdannelse
- Vejadgang fra Anders Nielsens Vej
- Vejadgang og Thistedvej
- Trafik På Lindholm Brygge
- Grøn kile mellem Lindholm Strandpark og Lindholm Søpark
- Lindholm Strandpark
- Forhold for cyklende og gående
- Dagligvarebutik og mulighed for butik, café og kulturelle formål
- Etablering af kulturhus
- Parkering
- Bevaring af gamle industribygninger
- Problematik vedr. regnvand og stormflod - klimasikring
- Konkret projekt Thistedvej 58.

Henvendelserne har givet anledning til ændringer i lokalplanen. For at sikre en bedre overgang og nedtrapning mellem de højeste bygninger og de laveste bygninger nedsættes den maksimale byggehøjde for den del af lokalplanens område B, der ligger mellem Kummerowsvej og Strand Alle. Etager og højder ændres fra 4 etager (17 meter) til 3 etager (13 meter) mod Kummerowsvej og 2 etager (9 meter) mod Strand Alle.



Bilag:

Kommuneplantillæg - 1-054 politisk behandling

Lokalplan 1-2-121 forslag til politisk behandling

Samlede bemærkninger endelig

Opsamling på indsigelser og bemærkninger - kommuneplantillæg 1.054 og lokalplan 1-2-121