



Punkt 10.

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

2020-035648

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 1-2-124 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

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

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

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 4. juni 2020 (punkt 7)

Magistratens møde 8. juni 2020 (punkt 10)

Byrådets møde 15. juni 2020 (punkt 10)

Forslaget har været offentliggjort i perioden 19. juni til og med den 17. juli 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 byggefelt, som følger rammelokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering, udseende, ubebyggede arealer mv.

Denne lokalplan 1-2-124 er formelt en selvstændig lokalplan, men fungerer i praksis som 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. Det betyder, at der er to lokalplaner, som regulerer bebyggelse mm. for byggefelt B16.



Markering af de byggefelt, 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. Disse er gengivet herunder.

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

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

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er i offentlighedsfasen ikke modtaget nogen henvendelser.



Bilag:

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