



Punkt 9.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.062 og Lokalplan 4-10-105 Erhverv, Langagervej - Humlebakken (2. forelæggelse)

2016-069496

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.062 med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 4-10-105 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

Kommuneplanen rettes således, at bruttoetagearealet bliver min. 1.000 m² og maks. 8.300 m².

Forslag til ændringer i lokalplan

For at sikre indkigget til Nørre Tranders Kirke har Aalborg Kommune i samarbejde med Aalborg Stift revurderet højden på bebyggelsen, etablering af træer langs Humlebakken og på parkeringsplads.

Jf. aftale med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse tilføjes standardtekst for at sikre, at de bliver hørt i forbindelse med planlægning af forsinkelses- og spejlbasiner indenfor Aalborg Lufthavns sikkerhedszone, som er 13 km. Endelig justeres bruttoetagearealet for butiksstørrelser, så minimum er 1.000 m², og maksimum sættes op til 8.300 m².

Lokalplanens redegørelse

Under lokalplanens indhold, Bebyggelsens disponering tilføjes:

For at sikre indkigget til Nørre Tranders Kirke er byggefeltet i delområde A delt op i to felter A₁ og A₂, som vist på Kortbilag 2. Byggefelterne giver mulighed for forskellige bygningshøjder. I byggefelt A₁ er det muligt at bygge op til kote 43,5 og i A₂ op til kote 41,5. Det er valgt at angive bebyggelsens mulige højde i maks. koter, idet det er muligt at terrænregulere ned til kote 35. Ved kote 35 vil bygningshøjden i A₁ være 8,5 m og i A₂ 6,5 m.

Under lokalplanens Indhold, Beplantning tilføjes:

Indenfor delområde A og D er der markeret et areal. Arealet er defineret som indkigszone, hvori der ikke må plantes træer, men kun buske og hæk i en maks. højde på 1 meter. På Kortbilag 2 er arealet illustreret med en stiple linje. Indkigszonen skal sikre, at der ikke vokser træer op, som kan hindre indkigget til Nørre Tranders Kirke.

Under lokalplanens Indhold, Beplantning, delområde D tilføjes til eksisterende tekst:

Trægrupper må ikke plantes indenfor indkigszonen, som vist på Kortbilag 2.

Under Anden Planlægning, Kommuneplan tilføjes:

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin, forsinkelsesbassin mv. indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner. I henhold til "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning" samt EU Forordning nr. 139/2014 af 12. februar 2014 må der ikke planlægges for anlæg, der kan tiltrække fugle indenfor 13 km sikkerhedszonen uden godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Kommuneplanens retningslinje 13.6 Aalborg Lufthavn fastsætter begrænsninger og hensyn ved etablering af anlæg, der kan tiltrække fugle. Her fastsættes også at etablering, retablering eller oprensning af sådanne anlæg skal til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, inden der kan gives tilladelse.



Anden Lovgivning, Kirkebeskyttelseszone ændres følgende tekst:

Fra: For at tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke og dens monumentale betydning i landskabet, er der bl.a. fastsat en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Herudover sættes der krav til tagbeklædning, tekniske anlæg og skiltning i lokalplanens bestemmelser.

Til: For at tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke og dens monumentale betydning i landskabet, er byggefeltet delt op i to A₁ og A₂, hvor der fastsættes to forskellige maks. koter for bebyggelsens højde. Herudover etableres der en indkigszone, hvori der ikke må plantes træer og der sættes krav til tagbeklædning, tekniske anlæg og skiltning i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser

I pkt. 1.1 Lokalplanens formål ændres følgende tekst:

Fra: at ny bebyggelse og beplantning ikke bliver højere end 8,5 meter og indpasses arkitektonisk i omgivelserne, særligt med respekt for kirken.

Til: at ny bebyggelse ikke overstiger de angivne maks. koter i byggefelt A₁ og A₂.

I pkt. 1.1 Lokalplanens formål tilføjes:

at der ikke plantes træer indenfor den angivne indkigszone på Kortbilag 2.

I pkt. 3.2 Butiksstørrelser ændres følgende:

Fra: Den enkelte butik skal have et bruttoetageareal på mindst 2.000 m² eller maks. 8.000 m². Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butik, er 8.000 m².

Til: Den enkelte butik skal have et bruttoetageareal på mindst 1.000 m² eller maks. 8.300 m². Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butik, er 8300 m².

I pkt. 5.1 Delområde A ændres følgende tekst:

Fra: Bebyggelsen må maks. være 8,5 meter høj, målt fra et niveauplan fastsat til kote 35.

Til: Bebyggelsen indenfor byggefelt A₁ må maks. opføres op til kote 43,5. Bebyggelsen indenfor byggefelt A₂ må maks. opføres op til kote 41,5.

I pkt. 7.2 Beplantning ændres følgende tekst:

Fra: Der skal være grupper af træer eller træerækker i regelmæssig afstand af ca. 20 meter langs Humlebakken.

Til: Der skal være grupper af træer eller træerækker i regelmæssig afstand af ca. 10 meter langs Humlebakken.

I pkt. 7.2 Beplantning tilføjes:

Indenfor indkigszonen, som vist på Kortbilag 2, må der ikke placeres træer. Beplantning i indkigszonen må maks. have en højde på 1 meter.

I pkt. 7.3 Beplantning på parkeringspladser ændres følgende tekst:

Fra: Der skal plantes solitære træer svarende til mindst 1 træ pr. 12 parkeringsbåse, Træerne skal være opstammede, og skal fordeles harmonisk i hele området. Der skal sikres tilstrækkelige vækstmuligheder til beplantningen.



Til: Der skal plantes solitære træer svarende til mindst 1 træ pr. 12 parkeringsbåse der placeres udenfor den illustrerede indkigszone på Kortbilag 2. Træerne skal være opstammede, og de skal fordeles harmonisk i hele området. Der skal sikres tilstrækkelige vækstmuligheder til beplantningen.

I pkt. 9.3 Overfladevand, som kursivtekst tilføjes:

Da lokalplanområdet ligger indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner, skal etablering, retablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle, sendes til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, inden der kan gives tilladelse. Eventuel dispensation fra 9.3 kan kun ske efter dialog med og godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

I pkt. 9.7 Energianlæg ændres følgende tekst:

Fra: Energianlæg på tagflader må ikke være synlige fra de omkringliggende omgivelser, og skal være en integreret del af bebyggelsen, således bebyggelsen har en maks. højde på 8,5 meter.

Til: Energianlæg på tagflader må ikke være synlige fra de omkringliggende omgivelser, og skal være en integreret del af bebyggelsen, således det ikke overstiger bebyggelsens maks. kotehøjde.

Lokalplanens kortbilag 2

Konsekvensrettes ud fra overstående rettelser. Det nye Kortbilag 2 er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen.

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

Lokalplanområdet er på omkring 17.700 m² og er udlagt til øvrigt landområde i kommuneplanrammen 4.10.N2 Landbrugsskolen. Området er beliggende på hjørnet af Humlebakken og Langagervej, i landområde øst (landzone) og består af en matrikel, 77c Nr. Tranders, Aalborg Jorder

Området ejes af Aalborg Kommune, som ønsker at sælge arealet til erhvervsformål.

Med den nye planlægning overføres arealet til byzone og der gives mulighed for detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper, miljøklasse 1-4.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 19. september 2018 (punkt 7)

Fordebatten var i perioden 20. september 2018 til 4. oktober 2018

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 8. november 2018 (punkt 8)

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

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

Magistratens møde den 16. september 2019).

Byrådets møde den 23. september 2019 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 27. september 2019 til og med 22. november 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-10-105](#)

[Kommuneplantillæg 4.062](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Aalborg Kommune har løbende modtaget forespørgsler om muligheden for at planlægge for detailhandel på arealet beliggende på hjørnet mellem Humlebakken og Langagervej. På den baggrund igangsættes nu planlægning for et nyt erhvervsområde, med mulighed for særlig pladskrævende varegrupper.

I følge en detailhandelsanalyse fra 2017, udarbejdet af ICP (institut for Center-Planlægning) for Aalborg Kommune, vurderes det, at arealet kan anvendes til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. Anvendelsen vurderes ikke at have større betydning for detailhandlen i området.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget 4.062 er udarbejdet med henblik på at overføre arealet fra landzone til byzone, samt ændre anvendelsen fra øvrigt landområde til erhvervsområde. Kommuneplantillægget giver en byggemulighed med en bebyggelsesprocent på maks. 50, indenfor et bebyggelsesareal på 5.800 m². Herudover er der sat en højdebegrænsning på 8,5 m for at tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke.



Gældende kommuneplanrammer

Forslag til nye kommuneplanrammer

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel til særlig pladskrævende varegrupper. Særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer og møbler (listen er ikke udtømmende).

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 forvente at få indtægt ved salg af arealet.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. N1 A/S Juelstrupparken 16, 9530 Støvring
2. Banedanmark, Vasbygade 10, 2450 København
3. NEWSEC ADVISORY A/S, Silkegade 8, 1113 København K
4. Vejdirektoratet, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst
5. Bevaringsforeningen for Landsbyen Nørre Tranders, Michael Øhle Skellose, Lemvigvej 83, 9220 Aalborg Øst
6. Aalborg Stift Bispeembedet, Thulebakken 1, 9000 Aalborg
7. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring.



Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Henvendelse fra N1 A/S vedrørende ledningsnet.

N1 gør opmærksom på, at der ligger et 60KV kabel langs Langagervej, og at kommende bygherre skal være opmærksom på kablet i forbindelse med etablering af indkørsel til lokalplanområdet.

Svar: **Taget til efterretning**

I forbindelse med byggesagen vil det være den kommende bygherre og N1, der har dialogen om ledningsforholdene.

2. Henvendelse fra Banedanmark som ingen bemærkninger har til planen.

Svar: **Taget til efterretning**

3. Henvendelse fra NEWSEC ADVISORY A/S vedr. ønske om restaurant og større pylon.

Der er et ønske om at placere en fastfood restaurant indenfor lokalplanområdet, da der er gode trafikale forhold til målgruppen. Ved ønske om restaurant ønskes der også mulighed for en højere pylon, som kan ses fra det omkringliggende vejnet.

Svar: **Taget til efterretning**

Aalborg Kommune ønsker ikke at etablere fastfoodrestauranter i området. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for placering af restauranter inden for lokalplanområdet, og der holdes fast i, at arealet udelukkende udlægges til særlig pladskrævende varegrupper. Der er i lokalplanen sat bestemmelser for skiltning pkt. "7.7 Fritstående skilte", hvori der gives mulighed for en pylon i maks. 4 meters højde. Grunden til den begrænsede højde er at sikre, at der bevares et helhedsudtryk i forhold til konteksten, som er skov og landsby, og for at sikre at skiltning ikke overskygger eller tager fokus fra indkigget til Nørre Tranders Kirke.

4. Henvendelse fra Vejdirektoratet med bemærkninger vedr. adgangsvej, vejbyggelinjer og støj.

Vejdirektoratet har ingen indsigelser til lokalplanen, men gør Aalborg Kommune opmærksom på, at vejskelgrænsen er tegnet forkert på Kortbilag 2, og at vejmyndigheden ikke står til ansvar for evt. støj fra motorvejen.

Svar: **Taget til efterretning**

Vedr. vejskel til motorvejen er det en teknisk fejl, der vil blive rettet til på Kortbilag 2.

Vedrørende støj sikres det i lokalplanens bestemmelse "10.1 Støj fra trafik I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsom anvendelse samt ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt".

5. Henvendelse fra Bevaringsforeningen for Landsbyen Nørre Tranders vedr. at der planlægges for bebyggelse på arealet.

Bevaringsforeningen for Landsbyen Nørre Tranders har lavet en underskriftsindsamling, med 217 borgere, der har skrevet under på, at de ikke ønsker bebyggelse på arealet, der lokalplanlægges for. Foreningen mener, at det vil ødelægge kulturmiljøet og indblikket til Nørre Tranders Kirke. Foreningen mener også, at bebyggelsens maks. højde på 8,5 m, ikke er med til at sikre indkigget til Nørre Tranders Kirke. Herudover er der bekymringer om øget trafikbelastning på Lemvigvej, hvis der etableres detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Svar: **Taget til efterretning**

Syd for lokalplanområdet, på den anden side af Humlebakken, er der et større erhvervsområde, hvilket i dag bl.a. indeholder Brdr. Hosbond A/S, Volvo Truck Center, Aalborg Universitetet og Fitness World. Aalborg Kommune ser det nye lokalplanområde, som en naturlig forlængelse af det eksisterende erhvervsområde. Aalborg Kommune har ud fra en detailhandelsanalyse fra 2017, udarbejdet af ICP



(institut for Center-Planlægning) for Aalborg Kommune, vurderet at arealet kan anvendes til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. På den baggrund ønsker Aalborg Kommune stadig at udvikle arealet.

Området er planlagt til at skulle betjenes fra det overordnede vejnet, dvs. med indkørsel fra Langagervej. Det vil være muligt at køre til området via Lemvigvej, men det vurderes, at det ikke vil øge den trafikale belastning væsentligt på Lemvigvej, idet forbindelsen Budumvej-Lemvigvej, ikke tidsmæssigt vil være en fordel, da ruten via Budumvej-Humlebakken er lige så hurtig. Det vurderes derfor, at der kun kan forventes en meget begrænset øget trafik på Lemvigvej, som følge af det foreslåede erhvervsområde.

Det tages til efterretning, at bebyggelse er angivet for høj på dele af byggefeltet, så indkigget til Nørre Tranders Kirke ikke tilgodeses som ønsket. Der har været en tæt dialog mellem Aalborg Stift og Aalborg Kommune. Resultatet af dialogen ses i svaret til Stiftet under pkt. 6.

6. Henvendelse fra Aalborg Stift vedr. bebyggelsens højde og placering.

Aalborg Stift har indsendt en indsigelse i henhold til planlovens § 29, stk.3, hvori de har ret til at stoppe planen, indtil der er opnået enighed mellem Aalborg Kommune og Aalborg Stift om de evt. nødvendige ændringer i lokalplanen. Aalborg Stift, ønsker, at der kigges nærmere på placering af lokalplanens byggefelt og bebyggelsens højde. Stiftet beder Aalborg Kommune om at udarbejde flere visualiseringer, der viser forholdet imellem den nye bebyggelse og Nørre Tranders Kirke.

Svar: Imødekommet

Efter en tæt dialog mellem Aalborg Kommune og Aalborg Stift vedr. bebyggelsens højde, og placering af træer indenfor lokalplanområdet, har Aalborg Stift frafaldet indsigelsen, såfremt Aalborg Kommune i lokalplanen indarbejder, at der etableres to byggefelter i stedet for et. De to byggefelter angives med maks. koter for, hvor høj bebyggelsen må opføres til. Byggefelt A₁, imod vest, må maks. opføres til kote 43,5, og Byggefelt A₂, imod øst må maks. opføres til kote 41,5. Fastsættelsen af maks. koter er udarbejdet for at sikre indkigget til Nørre Tranders Kirke. Herudover etableres der en indkigszone, hvori der ikke må plantes træer.

7. Henvendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vedr. indsigelse mod lokalplanens regnvandsbassin.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har indsendt en indsigelse i henhold til planlovens § 29, stk.3, hvori de har ret til at stoppe planen, indtil der er opnået enighed mellem Aalborg Kommune og Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse om de evt. nødvendige ændringer i lokalplanen. Baggrunden for indsigelsen er, at lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af forsinkelses- og spejlbasiner, indenfor en 13 km sikkerhedszone for Aalborg Flyvestations landingsbaner.

Svar: Imødekommet

Aalborg Kommune har haft en generel dialog med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse om lokalplanlægning og forsinkelses- og spejlbasiner indenfor Aalborg Lufthavns sikkerhedszone på 13 km, hvor der er begrænsninger og hensyn ved etablering af anlæg, der kan tiltrække fugle. I den forbindelse har Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse frafaldet indsigelsen, såfremt Aalborg Kommune i lokalplanen indarbejder, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal høres, inden der gives tilladelse til et forsinkelses- og spejl bassin indenfor sikkerhedszonen. Alle rettelser som følge af indsigelsen er fremlagt i sagsfremstillingen



Bilag:

Kommuneplantillæg - 4-062 for område ved Humlebakken og Langagervej

Forslag til Lokalplan 4-10-105 Erhverv, Langagervej - Humlebakken, Landområde Øst (2. forelæggelse)

Indsigelser og frafald af indsigelser, Lokalplan 4-10-105

4-10-105 - Kortbilag 2