



Punkt 4.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.030 og Lokalplan 3-6-112, Erhverv og Butikker, Fiskene 10, City Syd, Skalborg (1. forelæggelse)

2018-031739

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 3.030.
- forslag til Lokalplan 3-6-112.
- miljørapporten for Lokalplan 3-6-112 og Kommuneplantillæg 3.030.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen kan ikke anbefale pga. de negative konsekvenser for butiksstrukturen i resten af kommunen.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

I dag er City Syd i kommuneplanen overordnet inddelt i 2 anvendelseskategorier. Det østlige område udgør selve aflastningsområdet, hvor der kan placeres butikker, mens det vestlige område er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med kommuneplantillægget ophæves den interne opdeling således at der gives mulighed for at placere udvalgswarebutikker i hele området, imens betegnelsen pladskrævende varer udgår. De tilstødende arealer til lettere erhverv, placeret mellem City Syd og Drastrup, berøres ikke af nærværende plan.

Lokalplanen opgraderer anvendelsesbestemmelserne og muliggør fremadrettet udvalgsvarer. Øvrige overordnede eksisterende planbestemmelser og helhedshensyn ifht. City Syd videreføres.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 22.06.2018 (punkt 6)

Fordebatten var i perioden 26. juni – 24 juli 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 23. august 2018 (punkt 6)

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 6. december 2018 og Byrådet den 14. januar 2019

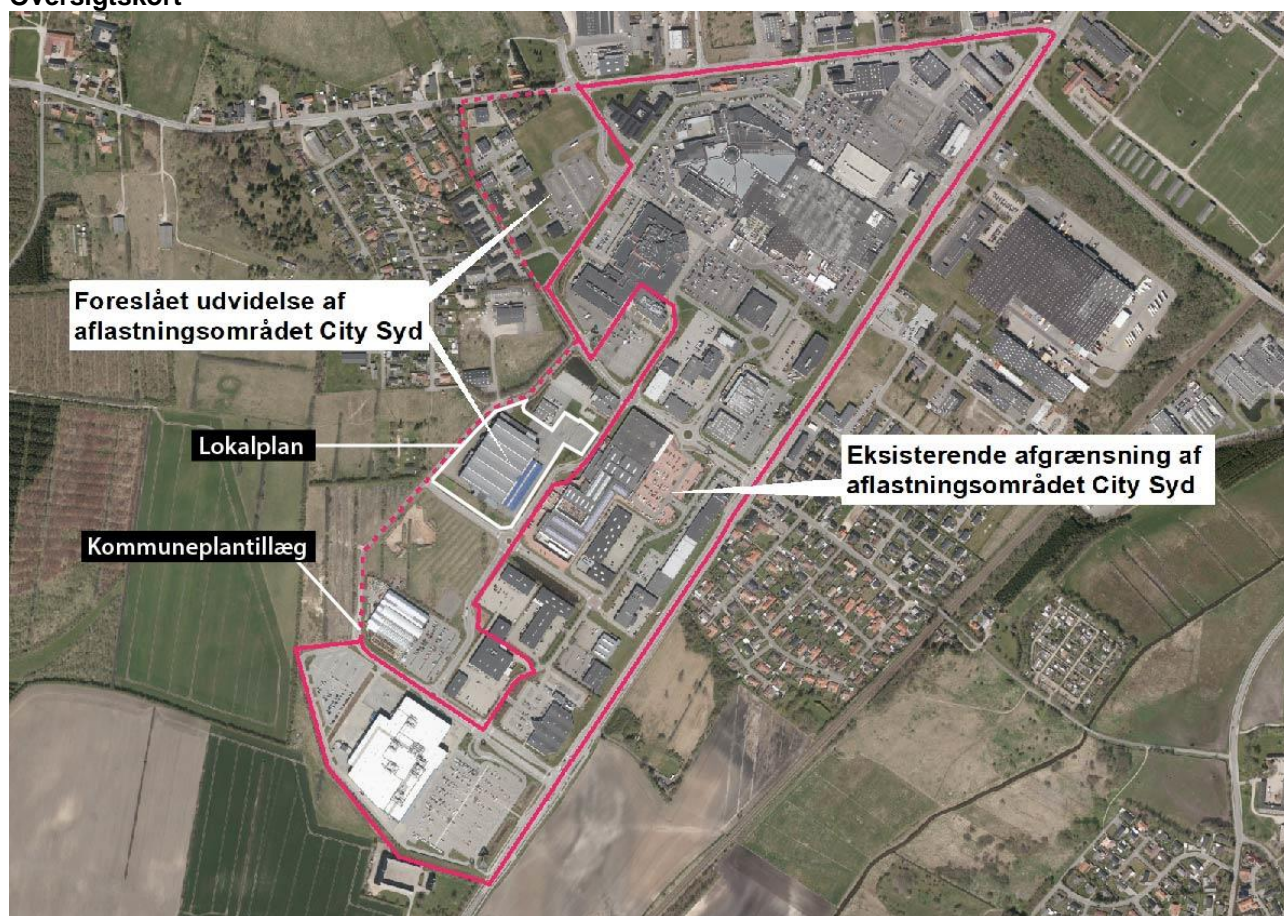
Link til digitale planer

[Lokalplan 3-6-112](#)

[Kommuneplantillæg 3.030](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for en udvidelse af aflastningsområdet City Syd. City Syd er et regionalt handelscenter, der skal supplere Aalborg Midtby specielt med store udvalgswarebutikker. Afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd definerer, hvor der reelt kan placeres butikker.

Baggrunden for ønsket om at udvide aflastningsområdet er, at Aalborg kommune har modtaget en konkret henvendelse om at placere 2 nye store udvalgswarebutikker i den tidligere Metrobygning. Da Metrobygningen ligger uden for afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd, må der ikke inden for gældende plangrundlag placeres udvalgswarebutikker i bygningen.

Udvidelsen omfatter mere end Metrobygningen, så der samtidig skabes større fleksibilitet og rummelighed i aflastningsområdet. Hermed skabes mulighed for placering af fremtidige store udvalgswarebutikker, der mangler og hører hjemme i området.

I praksis betyder udvidelsen, at aflastningsområdet City Syd vil have samme afgrænsning som kommuneplanramme 3.6.C1, der af mange betragtes som den reelle afgrænsning af handelsområdet.

Den ønskede udvidelse af aflastningsområdet City Syd medfører, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for udvidelsen af aflastningsområdet. Samtidig udarbejdes en afgrænset lokalplan konkret for omdannelse af Metrobygningen.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd ændres ikke i afgrænsningen, men detailhandelsbestemmelserne i rammen tilrettes, så anvendelsen "Butikker til særlig pladskrævende varegrupper" udgår. Endvidere udgår det maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutikker af rammen og der indarbejdes en bestemmelse om minimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker på 500 m² i aflastningsområdet.



Som følge heraf ændrer kommuneplantillægget retningslinje 7.1.2 City Syd i forhold til max- og minimumsgrænser for butikker, som beskrevet ovenfor. Endvidere ændres afgrænsningen af aflastningsområdet så det følger kommuneplanrammens afgrænsning.

Den ændrede afgrænsning konsekvensrettes i retningslinje 7.1.2. Særlig pladskrævende varer, så arealerne omfattet af dette kommuneplantillæg udgår.

Af den reviderede planlov fra 2017 samt Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at kommunerne skal opfylde en række særlige redegørelseskrav ved planlægning for udlæg og udvidelse af aflastningsområder. ICP (Institut for Center-Planlægning) har udarbejdet en sådan redegørelse, der vedlægges som bilag.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området fremadrettet ændrer anvendelse fra pladskrævende varer til udvalgsvarer, som en del af aflastningsområdet City Syd.

Herudover viderefører lokalplanen i store træk gældende planlægning samt opgraderer enkelte bestemmelser, så som krav til parkering, beskyttelse af grundvand mm.

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er 50. Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10,5 meter.

For lokalplanområdet som helhed må der etableres 14.000 m² udvalgsvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 14.000 m² pr. butik, mens den mindste butiksstørrelse fastsættes til 500 m² pr.

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal gives et harmonisk helhedsindtryk. Det indskærpes, at facader skal holdes i et neutralt udtryk og ikke må have signalfarver. Indgangspartier er undtaget for denne bestemmelse.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Fiskene og vareindlevering fra Krebsen, som tilfældet i dag.

Parkeringsnormen fastholdes, dog udløser anvendelsen "udvalgsvarer" en højere parkeringsnorm pr m² end "særligt pladskrævende varer".

Eksisterende lokalplan 3-6-107, Boliger, erhverv og butikker, syd for Vægten, City Syd, Skalborg aflyses i sin helhed, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

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 kommuneplantillægget og 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 er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Økonomi

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



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 3.030 for udvidelse af aflastningsområdet City Syd

Udkast til Lokalplan 3-6-112, Erhverv og butikker, Fiskene 10, City Syd, Skalborg (med miljøvurdering)

ICP Redegørelse for Udvidelse af City Syd