



**Punkt 2.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.049 og Lokalplan 1-2-118 Etape 1, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby (med miljørapport) (1. forelæggelse)**

2018-059528

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 1.049.
- forslag til Lokalplan 1-2-118.
- miljørapporten for Lokalplan 1-2-118 og Kommuneplantillæg 1.049.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.
- at der afholdes borgermøde om planforslagene.

Per Clausen var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Kommuneplantillæg og lokalplan omfatter 1. etape af Stigsborg Havnefront – et ca. 32,5 ha stort område, hvoraf størstedelen tidligere har været gødningsfabrikken Kemiras område.

Lokalplanen fastsætter de overordnede rammer for byomdannelsen fra fabriksområde til cirka 210.000 etagemeter ny by, herunder et nyt børne- og ungeunivers (integreret skole, børnehave og vuggestue). I runde tal er der plads til 2.000 nye boliger, svarende til 3.900 beboere. Hertil kommer erhverv, butikker, plejehjem, park, byrum mv.

Lokalplanen giver kun egentlig byggeret til de første fire byggefelter, svarende til ca. 430 boliger. Lokalplanen forudsætter, at der vedtages opfølgende lokalplantillæg.

### Tidsplan

#### *Udviklingsstrategi og -plan for 1. etape*

Der har været afholdt borgermøder den 6. april 2016, den 3. november 2016 og den 23. marts 2017, hvor borgere har fået lejlighed til at høre om planerne og stille spørgsmål. Byrådet godkendte udviklingsstrategien for Stigsborg Havnefront og udviklingsplanen for 1. etape i møde den 27. marts 2017 (punkt 5).

#### *Parkeringsstrategi og -norm*

Parkeringsstrategi og -norm godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde 4. oktober 2018 (punkt 2).

#### *Forventet endelig godkendelse*

By- og Landskabsudvalget i møde den 5. december 2019 og byrådet den 16. december 2019.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 1-2-118](#)

[Kommuneplantillæg 1.049](#)



## Oversigtskort

**Formål og baggrund**

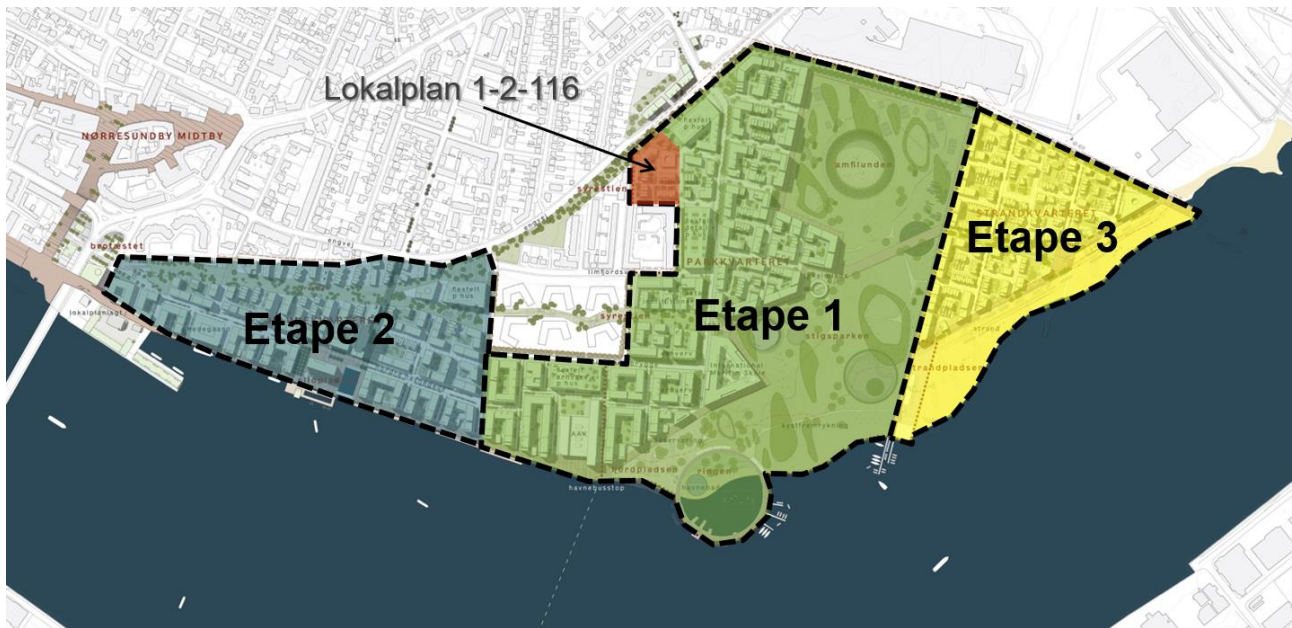
Stigsborg Havnefront skal udvikles til en ny bydel omkring Aalborgs bycentrum, som i de senere år har gennemgået en omfattende udvikling.

I 2016 afholdte Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S et parallelopdrag, hvor tre tværfaglige rådgiverhold udarbejdede forslag til udviklingsstrategi og -plan for udviklingen af Stigsborg Havnefront.

Aalborg Byråd godkendte i marts 2017 (punkt 5) udviklingsstrategien og en mere konkret udviklingsplan for Stigsborg Havnefront Etape 1.

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. Udviklingen af hele Stigsborg Havnefront forventes at vare 25-30 år.





Dette kommuneplantillæg og lokalplan ligger i forlængelse af den godkendte udviklingsplan og omfatter Etape 1 på nær et mindre areal, som er omfattet af Lokalplan 1-2-116, - en boliglokalplan, som blev vedtaget i 2018 (byrådet den 22. oktober, punkt 3).

### **Kommuneplantillæggets indhold**

Der udpeges et nyt bydelscenter for butikker på Stigsborg Havnefront med mulighed for 5.000 m<sup>2</sup> butikker. Udpegningen af et nyt bydelscenter for butikker sker i sammenhæng med kommuneplanens mål om lokal forsyning med dagligvarer.

En række retningslinjer for kystzonen tilpasses og en udpegning af en økologisk forbindelse langs Limfjorden fjernes som en konsekvens af en kystfremrykning og de valgte løsninger til håndtering af forurening af jord og vand.

For at sikre sammenhængende forbindelser gennem hele Stigsborg Havnefront, og koblinger til den øvrige by, optages planlagte stiforbindelser f.eks. langs havnefronten og Syrestien i kommuneplanen som stireservationer.

I både lokalplan og kommuneplantillæg sikres reservation til brolandinger, så en evt. kommende ny cykel- og gangbro over Limfjorden kan etableres på et senere tidspunkt.

Endelig tilpasses kommuneplanens rammer. Hele området er i den eksisterende kommuneplan udlagt til blandet bolig og erhverv med mulighed for bebyggelse i 4 etager og en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 60 inkl. parken. Ændringen i den aktuelle planlægning består i, at der skabes mulighed for op til 6 etager og en bebyggelsesstruktur, som fastsættes i den enkelte lokalplan. Derudover ændres anvendelsen for Stigsparke til rekreativt område, og anvendelse for børn- og ungeuniverset til offentlige formål. Ændringerne er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Etape 1, som byrådet godkendte i 2017.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen 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. En rammelokalplan indeholder normalt ikke byggeretsgivende bestemmelser, men skal følges op af en ny detaljeret lokalplan, inden lokalplanpligtigt byggeri kan etableres.

Ved at udarbejde en rammelokalplan for hele Etape 1 af Stigsborg-området bliver det muligt at fastsætte principper og rammer for hele området for derved at sikre, at der skabes en helhed og bærende principper



for alle delområder og byggefelter. Det gælder både i forhold til arkitektur, fællesanlæg og -løsninger såsom vej- og stibetjening, parkering og håndtering af regnvand.

Denne lokalplan regulerer og giver byggeret til etablering af alt det "mellem husene"; gader, 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.

Der kan kun opføres lokalplanpligtigt byggeri på øvrige byggefelter efter vedtagelse af en ny byggeretsgivende lokalplan eller et lokalplantillæg.



Tanken er, at der efterfølgende skal laves byggeretsgivende lokalplantillæg for et eller flere byggefelter, herunder børne- og ungeuniverset. Disse lokalplantillæg bør følge denne rammelokalplans bestemmelser



om bebyggelsens placering, udseende, ubebyggede arealer mv. Omfanget af den enkelte bebyggelse og evt. tillægsbestemmelser reguleres i det byggeretsgivende lokalplantillæg.

Meget kort fortalt er hovedprincipperne i denne lokalplan:

- Etablering af en ny ca. 15 ha stor bypark på den mest forurenede del af det tidligere fabriksområde.
- En fremrykning af kystlinjen op til 100 m ud i Limfjorden, primært for at sikre fjorden mod forurening og bl.a. sikre badekvalitet.
- Placering af et børne- og ungeunivers centralt ved fjord og park.
- Bebyggelsen har det klassiske brokvarter med karréer som inspirationskilde, men med et "twist" af variation og mangfoldighed.
- Arkitekturen henter inspiration i den klassiske bys detaljering med klart opfattede vandrette skel, der markerer en base, en hovedfacade og et tag.
- En teglby med kantzoner mellem bygninger og gaderum.
- Oplevelsen af en grøn by med principper for beplantning og træer i byrum, på veje og gader, på promenader samt grønne facader og grønne gårdrum.
- En bydel med fokus på bæredygtig mobilitet, dvs. en høj grad af cykel, gang og kollektiv trafik.
- Fokus på samlet parkeringsstrategi med 2-3 store fælles p-huse som rygrad.
- Håndtering af regnvand som LAR (lokal afledning af regnvand).

### **Navngivning af nye veje mm.**

Området kobler sig til den eksisterende by og veje bl.a. ved at forlænge Stigsborg Brygge, Limfjordsvej og MøIndalsvej. Disse vejforlængelser fastholder eksisterende navne.

Nye veje får navne som vist på kortet. Især den kommende nord-syd-gående Stigsborg Bygade er vigtig, da den bliver den bymæssige rygrad i bydelen.

Den nye store bypark får navnet Stigsparken, og en mindre plads ved byparken får navnet Henning Jensens Plads.

Forslag til navne er opstået efter drøftelse med og ønske fra grundejer.





En-to lokalgader mangler vejnavne på nuværende tidspunkt. Det samme gør en række pladser og byrum. I lokalplanen bruges en række midlertidige navne i anførselstegn fx 'Skolepladsen' og 'Fjordpladsen'.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

### Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 12-059, som dækker den kommunale administrationsbygning på Stigsborg Brygge 5 og arealerne umiddelbart vest og øst herfor. Lokalplan 12-059 ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af denne lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af dele af den eksisterende Lokalplan 1-2-116 Boliger ved Digmansvej, som byrådet vedtog den 22. oktober 2018 (punkt 3). Den del af Lokalplan 1-2-116, som er omfattet af denne lokalplan (vejareal), ophæves i forbindelse med byrådets endelige godkendelse 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 planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

### Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Lokalplanen omfatter en kystfremrykning, dvs. et projekt på lovens Bilag 2, nr. 10, pkt. I: Uddybning og opfyldning på søterritoriet. I forbindelse med tilladelse til opfyld, spuns og stenafslutning har Kystdirektoratet i afgørelse pr. 21.06.2018 vurderet, at der ikke skal laves en miljøkonsekvensrapport (VVM).

Derudover indeholder lokalplanen følgende projekter og anlæg, som er nævnt i lovbekendtgørelsens Bilag 2:

- Større fordelingsveje, som betjener en hel bydel inkl. skole (iht. nr. 10, pkt. e).
- Parkeringshuse (iht. nr. 10, pkt. b).

På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport for disse projekter/anlæg. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

### Økonomi

Den bebyggelige del af lokalplanen er ejet af byudviklingsselskabet Stigsborg P/S, som Aalborg Kommune ejer 49 % af, mens et konsortium bestående af PFA Ejendomme A/S og A. Enggaard A/S ejer 51%. Stigsborg P/S kan sælge byggefelter og dermed sikre indtægter i selskabet. Bestyrelsen i selskabet godkender udlodning til ejerne, og i forlængelse heraf kan Aalborg Kommune forvente at få indtægter.

Byrådet godkendte i mødet den 9. oktober 2017 (punkt 19) en samarbejdsaftale i forbindelse med stiftelsen af udviklingsselskabet. Som en del af samarbejdsaftalen har Aalborg Kommune forpligtiget sig til etablering af en række anlægsprojekter bl.a. håndtering af jordforurening, anlæg af park og opgradering af den omkringliggende infrastruktur, herunder anlæg af ny vejforbindelse fra Stigsborg-området til Borgmestersvinget/Nørresundbygrenen. Disse anlægsprojekter vil indgå som en del af byrådets kommende budgetdrøftelser over en årrække.

Jf. samarbejdsaftalen står byudviklingsselskabet Stigsborg P/S for byggemodning af arealet, herunder anlæg af interne veje. Enkelte veje og byrum får dog så vigtig en offentlig funktion, at de skal overtages af Aalborg Kommune som kommuneveje, jf. vejloven. Det gælder f.eks. Stigsborg Bygade, der bliver skolevej. På nuværende tidspunkt undersøges det, hvilke veje og anlæg, som kommunen skal overtage driften af.





Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1.049

Udkast til Lokalplan 1-2-118 Etape 1, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby

Miljørapport