



Punkt 11.

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

2018-083691

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 1.054.
- forslag til Lokalplan 1-2-121.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

Helle Frederiksen og Lisbeth Lauritsen var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



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 på mødet den 8. november 2018 (punkt 7)

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

Opsamling på fordebat blev behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde den 7. februar 2019 (punkt 11).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalgets møde den 20. maj 2020 og byrådets møde den 15. juni 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 Allé, 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 Allé 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 lokalplaner

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

"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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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



Bilag:

Kommuneplantillæg - 1-054 politisk behandling

Lokalplan 1-2-121 forslag til politisk behandling