



Punkt 9.

Godkendelser af Lokalplan 1-2-126 - Tillæg 3 til lokalplan 1-2-118, Stigsborg p-hus C1, Nørresundby Midtby (1. forelæggelse)

2021-000844

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 1-2-126.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bemærkning jf. styrelseslovens § 8, stk. 5

Magistratens beslutning foreligger ikke tids nok til at fremgå af dagsordenen.

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et enkelt byggefelt (C1) på Stigsborg og muliggør det første fælles p-hus i Etape 1 med seks parkeringsniveauer. Der forventes mulighed for at etablere i alt ca. 630 p-pladser i huset. Intensionen er samtidig, at huset skal have en bredere funktionalitet end et traditionelt p-hus, deraf betegnelsen "mobilitetshus", der bidrager positivt til byliv, bymiljø og bæredygtig mobilitet på Stigsborg.

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

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 30. september 2021 og byrådet den 25. oktober 2021.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-2-126](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund



Stigsborg skal udvikles som en ny grøn bydel på Limfjordens solside - den fjerde og sidste af Aalborgs centrale havnefronter. Byrådet godkendte den 10. februar 2020 lokalplan 1-2-118 for Stigsborg Etape 1 på nær en mindre del (byggefelt C7), som allerede var planlagt.

Lokalplan 1-2-118 er udarbejdet som en blanding af en rammelokalplan og en traditionel byggeretsgivende lokalplan. Rammelokalplanen fastsætter principper og overordnede bestemmelser for byudviklingen, så der skabes en god og velfungerende helhed på tværs af delområder og byggefeltet. Det gælder både i forhold til arkitektur, fællesanlæg og -løsninger såsom vej- og stibetjening, parkering og håndtering af regnvand. 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 byggefeltet i lokalplanen. Herunder også byggefelt C1. Men lokalplanen giver kun byggeret for byggefeltene C3, C4, B6 og B8, se kort.

Tanken har hele tiden været, at der efterfølgende skulle laves byggeretsgivende lokalplantillæg efterhånden, som byggefeltene kom konkret i spil. Byrådet har godkendt tillæg 1 for byggefelt B16, se kort.



Afgrænsningen af rammelokalplanens område (1-2-118) set i sammenhæng med lokalplanområdet for nærværende lokalplan (1-2-126) samt de byggefelt, som der tidligere er fastlagt byggeretsgivende bestemmelser for på Stigsborg.

Denne lokalplan 1-2-126 er tillæg 3 til rammelokalplanen og omfatter udelukkende byggefelt C1. (Tillæg 2, som omfatter butikker, boliger mm. på byggefelt B10+B11, er fortsat i proces og endnu ikke sendt til politisk



behandling.) Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan er rammelokalplan 1-2-118 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af denne lokalplan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelsen af et parkeringshus til dækning af parkeringsbehov fra boliger, erhverv, skole og andre brugere i Etape 1. P-huset indrettes højeffektivt og brugervenligt med en "snegl", som giver let adgang for biler op og ned mellem husets seks parkeringsniveauer. Der forventes mulighed for at etablere i alt ca. 630 p-pladser i huset. Det er hensigten, at parkeringspladserne i videst muligt omfang skal kunne bruges fleksibelt af forskellige brugere på forskellige tidspunkter, så det samlede p-behov i Etape 1 minimeres, jf. bestemmelserne om dobbeltudnyttelse i rammelokalplan 1-2-118.

I forhold til rammelokalplan 1-2-118 er vejadgang til parkeringshuset for biler flyttet fra vest til lokalgaden nord for byggefeltet (MøIndalsvej), som er en sidegade til Stigsborg Bygade. Det betyder langt mindre trafik og deraf støjgener for de eksisterende boliger langs MøIndalsvej vest for parkeringshuset. Analyser viser, at der fortsat vil være en tilfredsstillende trafikafvikling til og fra parkeringshuset.

Intensionen er, at huset skal have en bredere funktionalitet end et traditionelt p-hus, deraf betegnelsen "mobilitetshus". Udover parkering til biler, skal huset også tilbyde gode alternativer/muligheder for tilvalg, der fremmer bæredygtig mobilitet, - i form af delebiler, mulighed for elladning, cykelparkering og mikromobilitet (f.eks. løbehjul, trækvogne).

Stueetagen af huset prioriteres til korttidsparkering. Dette med særligt henblik på at dække behovet i forbindelse med aflevering af børn til skole og børnehave i det kommende Børne- og Ungeunivers samt parkering til kommende dagligvarebutik på byggefelt B11, som ligger umiddelbart syd for mobilitetshuset. Der lægges vægt på at sikre gode, synlige og trygge adgangsforhold for gående fra alle sider af p-huset. I stueetagen sikres også plads til store handicapvenlige parkeringspladser med plads til minibusser.

I stueetagen langs Stigsborg Bygade skal der i tråd med rammelokalplan 1-2-118 placeres udadvendte funktioner, som gør, at mobilitetshuset bliver et aktivt hus og et omdrejningspunkt for byliv i bred forstand. Det kan enten være i form af servicefunktioner for beboere og brugere f.eks. servicekontor, byttebørs eller pakkebokse, eller små erhvervsenheder f.eks. kaffeudsalg, pizzeria/take-away, frisør eller lejemål for iværksættere, kunstnere og foreninger.

Lokalplanen giver mulighed for en samlet facadehøjde på 17,9 meter i den nordlige ende og 19,2 meter i den sydlige ende. Terrænet i Stigsborg Etape 1 falder generelt fra nord mod syd, og derfor vil der være en terrænforskel på omkring 1,3 meter, som skal optages i bygningskroppen. Mod alle omgivende gader lægges der vægt på, at gulvniveauet i huset i forbindelse med adgangsforhold og aktive facader ligger i niveau med fortovet.

Med henblik på at skabe en god helhed er mobilitetshusets højde søgt tilpasset og medieret i forhold til omkringliggende bygningers skala, som varierer fra 3½ etage/15,5 meter for eksisterende bebyggelse ved MøIndalsvej til fremtidig bolig/erhvervsbebyggelse ved Stigsborg Bygade på 5 etager/21 meter. Husets sidebygning mod øst og nord kan opføres i 1-2 etager, hvorved det er hensigten at tilføre det samlede volumen en menneskelig skala i gadeniveau, især langs Stigsborg Bygade hvor der vil være mange, der færdes til fods.

Mobilitetshuset er konceptuelt opdelt i to hovedvolumener "SKYEN" og "BASEN", hvor skyen er det store p-volumen, mens basen er den lavere sidebygning og stueetagen i øvrigt.

Den arkitektoniske hensigt er, at skyen skal gives en "ikke-skala", så volumen på afstand opfattes som en let og dynamisk helhed. Dette ønskes opnået i form af en bølgende facadebeklædning med smalle lameller i lys genbrugsaluminium. Taget skal gives en arkitektonisk bearbejdning med en udsigtsplatform med offentlig adgang og grønt tag/solenergianlæg på resten af taget.

Basens facader skal fremstå transparente og delvist begrønnede, hvor hovedmaterialerne - ud over facadebeplantning - er træ og glas. Mod Stigsborg Bygade skal der indpasses store oplukkelige/åbne facadepartier, som sikrer mulighed for sammenhæng med gadelivet. Langs MøIndalsvej skal mindst 2/3 af



bygningens base være begrønnet. Desuden er det hensigten, at indgangssituationer skal markeres på en særlig måde. Taget på basen/sidebygningen skal være grønt.

I basens nordvestlige hjørne indpasses en transformatorstation til områdets forsyning. De tekniske installationer planlægges fremhævet med lyssætning o.lign., så også de tekniske anlæg bidrager positivt til bymiljøet.

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 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.

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 et projekt på lovens Bilag 2, pkt. 10 b, som handler om "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg." På bygherres anmodning skal der derfor laves en miljøscreening af det planlagte parkeringshus.

Økonomi

Realisering af lokalplanen forudsætter nedlæggelse af 341 m² offentlig vej ved Møldalsvej vest for parkeringshuset. Arealet skal nedlægges som offentlig vej og overdrages til bygherre.

Den øvrige del af lokalplanens område 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%. Byrådet godkendte i mødet den 9. oktober 2017 (punkt 19) en samarbejdsaftale i forbindelse med stiftelsen af udviklingsselskabet. Der er sat gang i afklaring af en række snitflader, hvor nye veje og byrum møder eksisterende veje og byrum.



Bilag:

Udkast til lokalplan 1-2-126