

Sagsbeskrivelse

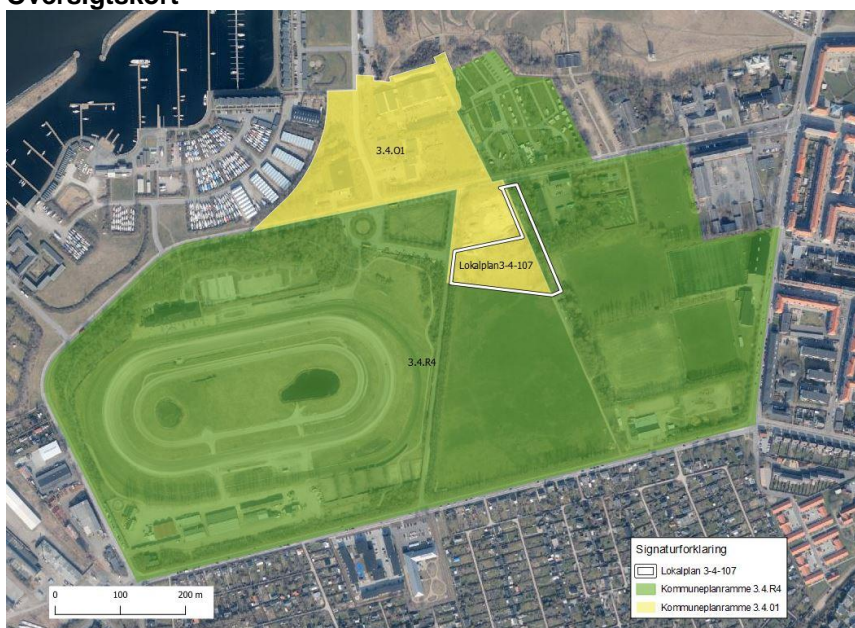
Fakta om planlægningen

Kommuneplantillæg 3.038 og Lokalplan 3-4-107 er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af et nyt plejehjem i Vestbyen.

Kommuneplantillægget ændrer de bygningsregulerende bestemmelser for den del af kommuneplanramme 3.4.O1 Skydebanevej, som ligger syd for Skydebanevej. Samtidig tilpasser tillægget et område udlagt i kommuneplanen til økologiske forbindelser for at give mulighed for parkering og opførelse af en transformerstation.

Lokalplanen omfatter et samlet areal på ca. 12.500 m², hvor der kan opføres 70 plejeboliger med tilhørende servicearealer.

Oversigtskort



Oversigt over tilknyttede rammeområder og lokalplan 3-4-107.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse:

By- og Landskabsudvalget i møde den 21. september 2023 og byrådet i møde 23. oktober 2023.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-4-107](#)

[Kommuneplantillæg 3.038](#)

Formål og baggrund

Som erstatning for Annebergcentret ønsker Senior og Omsorg at opføre et nyt plejehjem i Mølholm, bestående af 70 plejeboliger med tilhørende servicearealer. Vivabolig opfører plejehjemmet i samarbejde med Aalborg Kommune. Formålet med planerne er at muliggøre opførelsen af plejehjemmet på areal ved Skydebanevej. Der vil blive etableret vejadgang til plejehjemmet fra Skydebanevej.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen for nyt plejehjem på Skydebanevej. Plejehjemmet ligger inden for den eksisterende kommuneplanramme 3.4.O1 til offentlige formål. Den geografiske afgrænsning af kommuneplanrammen og anvendelsesbestemmelserne forbliver de samme, men syd for Skydebanevej ændres de bygningsregulerende bestemmelser. Syd for Skydebanevej vil det blive muligt maksimalt at bygge 8.000 m² inden for rammeområdet, hvilket er mere end de 25%, som gælder i den øvrige del af kommuneplanrammen. Den maksimale bebyggelseshøjde ændres fra 8,5 meter til

12 meter og det maksimale etageantal fra 2 til 3 syd for Skydebanevej. I Kommuneplanens retningslinje – 'Økologiske forbindelser' fjernes en del af det areal der vender op mod Skydebanevej for at give mulighed for parkering til plejehjem samt opsætning af transformerstation eller lignende. Dele af området er ligeledes registreret som 'Grønne rekreative interesser i og ved byerne'. Denne registrering fjernes med kommuneplantillægget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et plejehjem ved Skydebanevej på maksimalt 5.950 m² og maksimalt 250 m² sekundært byggeri svarende til en samlet bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet på ca. 50%. Derudover bliver det muligt at opføre en transformerstation til forsyning af nærområdet. Lokalplanområdet er pt. ejet af Aalborg Kommune men forventes solgt til Viva Bolig, som sammen med Senior og Omsorg skal drive plejehjemmet.

Det er lokalplanens hensigt, at det nye plejehjem skal fastholde et frodigt og varieret grønt beplantningsudtryk, som understøtter udtrykket i Vestbyens grønne struktur. For at bevare et grønt udtryk til naboarealer herunder BRT-vendeplads er der krav om at fastholde et beplantningsbælte mod Vestre Kærvej. I den østlige del af lokalplanområdet forbinder en sti Skydebanevej med Annebergvej. Beplantningen omkring denne stistruktur ønskes fastholdt.

Ophævelse af lokalplan

Dele af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 3-4-109 (Børnehavn). For at muliggøre vejforbindelse til kommende plejehjem ophæves den eksisterende lokalplan i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af den nye lokalplan.

Derudover aflyses en mindre del af lokalplanområdet gældende for lokalplan 3-4-109 (Børnehavn), da dette område er omfattet af den eksisterende lokalplan 1-1-134 BRT-tracé, Aalborg.

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 planlægningen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening i henhold til loven. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Screeningen viser, at planlægningen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende emner:

- Der er i dag en del bevoksning på arealet, hvilket har betydning for både plante- og dyrliv. Lokalplanen varetager de grønne interesser for plante- og dyreliv ved at opdele lokalplanen i to delområder, hvor delområde B omfatter store dele af den eksisterende beplantning som bevares. Derudover ønskes beplantning, som går på tværs af de to delområder, ligeledes bevaret. Der udlægges samtidig et beplantningsbælte i den vestlige ende af lokalplanområdet som i dag også er beplantet.
- Området udgør sammen med de omkringliggende rekreative områder en vigtig del af den grønne oplevelse i bydelen. Det eksisterende grønne landskabelige udtryk i lokalplanområdet bevares via fastholdelse af udtrykket af eksisterende beplantningsbælter.

Desuden vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planlægningen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Hele miljøscreeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale plan.

Økonomi

Gennemførelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få en indtægt ved salg af arealet.