



**Punkt 2.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.052 og Lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade, Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby (1. forelæggelse)**

2019-010820

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

- forslag til Kommuneplantillæg 1.052
- forslag til Lokalplan 1-1-139
- at der ikke skal laves en miljørapport for Lokalplan 1-1-139 og Kommuneplantillæg 1.052.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at nyt byrum inden for lokalplanområdet navngives Bredegade Torv.

*Beslutning:*

*Indstillingens 1. "at" anbefales.*

*Indstillingens 2. "at" godkendt.*

*Helle Frederiksen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Lokalplanområdet omfatter et område på 650 m<sup>2</sup> med ejendommene Bredegade 10 og 12, et erhverv på Bredegade 16 A samt et offentligt vejareal i Niels Ebbesens Gade.

Kommuneplantillægget ændrer på de maksimale bebyggelsesprocenter for Bredegade 10 og 12, som angivet i kommuneplanens bilag K og øger bygningsdybden for Bredegade 12.

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning ved nedrivning af bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri.

Bredegade 10 har et grundareal på 107 m<sup>2</sup>, og der forudsættes tilkøbt 2,1 m af det offentlige vejareal, i alt 37 m<sup>2</sup> således, at grundarealet til nybyggeri i alt bliver på 144 m<sup>2</sup>. Den maksimale bygningshøjde bliver på 14 m, som er lig med den højde, der fremgik af lokalplanforslag 1-1-131 Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby.

Bredegade 12 har et grundareal på 330 m<sup>2</sup> og den maksimale bygningshøjde er sat til 15 m, hvilket også er identisk med den tidligere bygningshøjde i lokalplanforslag 1-1-131.

I forhold til det tidligere lokalplanforslag, som blev annulleret i forbindelse med byrådets møde d. 14. januar 2019, er byggeriet på Bredegade 12 flyttet længere mod øst således, at der åbnes for en større pladsdannelse sammen med Bredegade, Niels Ebbesens Gade og kirkens omgivelser. Desuden er byggeriets arkitektur bearbejdet, og der er indskrevet bestemmelser om, at bebyggelsen skal fremtræde med traditionelle facadematerialer og med mansard- eller saddeltag. Anvendelsen for nybyggeriet er publikumsorienterede erhverv i stueetagen, mens der kan etableres boliger på de øvrige etager.

### Tidsplan

#### *Startredegørelse*

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse i møde 24. august 2017 (punkt 11)

#### *Forventet endelig godkendelse*

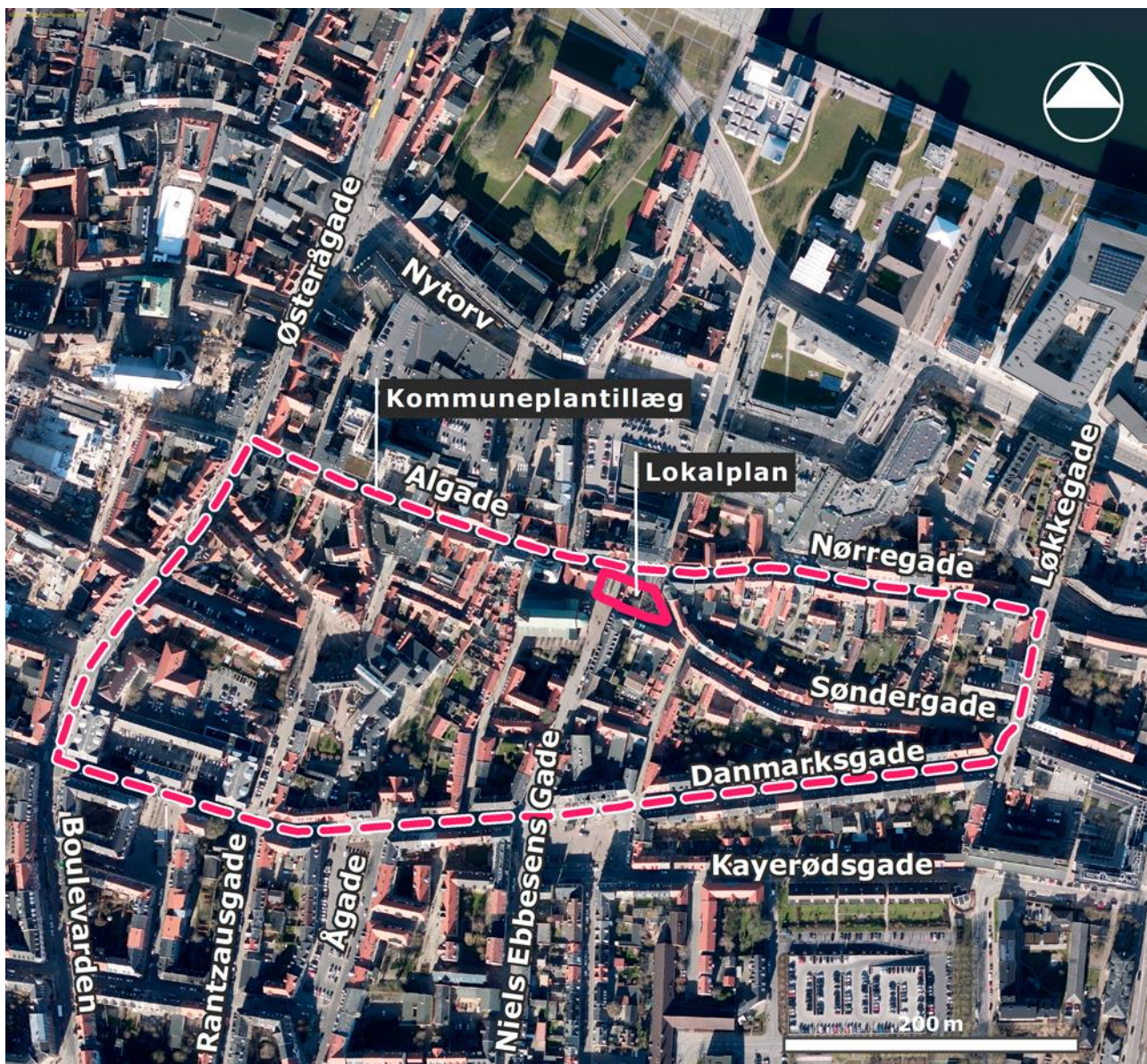
By- og Landskabsudvalget på møde den 20. maj 2020 og Byrådet den 15. juni 2020.

### Link til digitale planer

Lokalplan 1-1-139

Kommuneplantillæg 1.052

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Formålet med planerne er at give mulighed for byfortætning i form af erstatningsbyggeri på sydsiden af Bredegade med bebyggelse, der har transparente underetager og flere boliger end i dag.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 1.052 er udarbejdet dels med henblik på at hæve de maksimale bebyggelsesprocenter angivet i Bilag K, dels at bygningsdybden for Bredegade 12 øges. I rammebestemmelserne er der fastsat en husdybde på 8-10 m, som for Bredegade 12's vedkommende foreslås ændret til 17,5 m., da der er tale om en solitær bygning med facade til tre sider. Bebyggelsesprocenterne hæves, som følge af det konkrete projekt. Ændringen sker med baggrund i at få skabt en funktionel og æstetisk robust bygning tilpasset stedet.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af erstatningsbyggeri med publikumsorienterede formål i stueetagen (butikker, restauration og lign.), mens der på de øvrige etager også kan ske indretning til boliger og centerformål.

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Aalborg Midtby ved Bredegade Torv. Den del af Niels Ebbesens Gade, som er omfattet af lokalplanen, er fortsat udlagt til gågade.



Bebyggelsen i lokalplanområdet skal opføres med en høj, transparent underetage og altaner, der skal medvirke til at skabe byliv og gode, private opholdsarealer. For Bredegade 10's vedkommende skal hjørnerne mod nordøst og sydøst være afskåret, hvilket sammenholdt med bygningens skala og materialer skal tilpasse bygningen til gadens karakter. Nybyggeriet på Bredegade 12 ligger solitært. Bebyggelsen skal opføres med fokus på bykvalitet og fortætning og har afskårne hjørner mod sydvest og sydøst. Der skal plantes træer i den nordøstlige side af Niels Ebbesens Gade. Tiltagene skal medvirke til et attraktiv byliv ved Bredegade Torv og den nordlige del af Niels Ebbesens Gade.

Bygningshøjderne er tilpasset og afstemt med de omkringliggende bygningers højde hhv. maks. 14 m og 15 m.

Der nedlægges et vejareal på ca. 37 m<sup>2</sup>. Nedlæggelsen sker under forudsætning af lokalplanens godkendelse.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Niels Ebbesens Gade og Søndergade.

### Navngivning af nyt byrum

For at markere det nye byrum, der opstår i den nordlige ende af Niels Ebbesens Gade, får det et selvstændigt navn: Bredegade Torv. Navnet gives som stednavn.

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



### Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af belægning, beplantning og belysning. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

### 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 bortset fra drift af arealet, Bredegade Torv, som træder i kraft, når de tre års etableringspleje udløber.

Gennemførelse af projektet forudsætter dog, at bygherre køber ca. 37 m<sup>2</sup> kommunalt vejareal til Bredegade 10. Det planlagte byggeri på Bredegade 12 er ca. 330 m<sup>2</sup> i forhold til de 321 m<sup>2</sup>, som bygherre ejer i dag. Det bliver derfor nødvendigt for bygherre at købe ca. 9 m<sup>2</sup> til Bredegade 12, altså i alt ca. 46 m<sup>2</sup>. (De eksakte m<sup>2</sup> for arealerne skal fastlægges ved opmåling). I købesummen skal indregnes en udgift til nedrivning af erhvervsbygningen (pølsekiost) på Bredegade 16 A.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1-052 for et område ved Bredegade

Udkast til Lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby

Udkast til udbygningsaftale BredegadeNiels Ebbesens Gade

Teknisk Notat Bredegade