

Sagsbeskrivelse

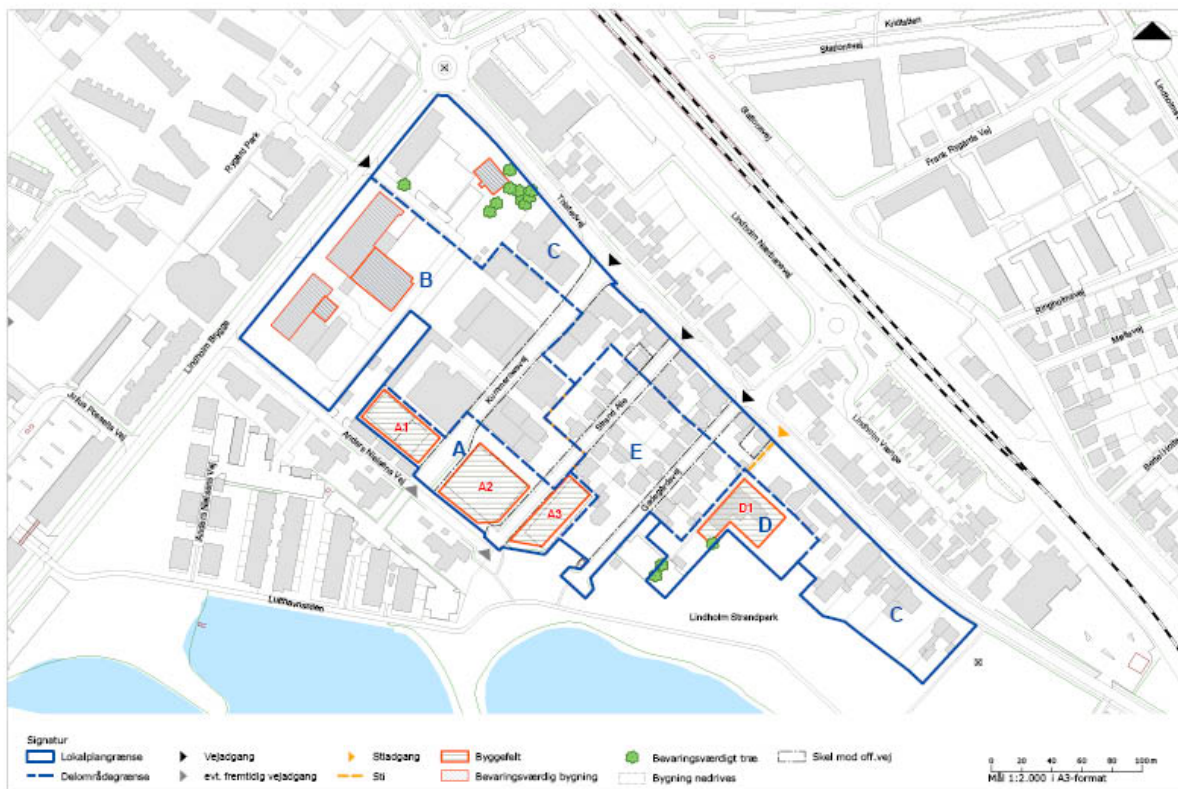
By og Land har meddelt byggetilladelse til etageboligprojekter på henholdsvis Kummerowsvej 7-9 og Strand Allé 15-23 i Nørresundby. Der er i praksis tale om ét samlet byggeprojekt, men på to forskellige matrikler, hvorfor det også er sagsbehandlet i to byggesager, som er behandlet sideløbende. Der er meddelt byggetilladelse i begge sager den 20. december 2023 til bygherren, Stella5.

Lokalplanen 1-2-121 stiller i pkt. 8.4 krav om 1 p-plads pr. bolig. Da projektet indeholder 93 boliger, medfører det et parkeringskrav på 93 p-pladser. Projektet indeholder 54 p-pladser, og der er indbetalt til Aalborg Kommunes parkeringsfond for de resterende 39 p-pladser.

By og Land er efterfølgende blevet opmærksomme på, at indbetalingen til parkeringsfonden for de 39 p-pladser, er sket som følge af fejl i lokalplanens vejledningstekst. Lokalplanområdet er beliggende uden for den midtbyafgrænsning, hvor indbetaling til parkeringsfonden kan benyttes. By og Land kan derfor ikke retteligt stille vilkår om indbetaling til parkeringsfonden. Bygherren har som følge heraf fået tilbagebetalt sin indbetaling til parkeringsfonden.

Plangrundlag

Ejendommene er omfattet af lokalplan 1-2-121. Der er af bygherre ansøgt om dispensation fra lokalplanens pkt. 8.4, som blandt andet foreskriver, at der skal etableres 1 p-plads pr. bolig. Lokalplanen blev vedtaget i september 2020. Afgrænsningen fremgår af nedenstående kort (lokalplanens Kortbilag 2), som også viser de aktuelle byggefelter (A1 og A2).



Oversigtskort over lokalplanens område

Naboorientering/partshøring

Dispensationsansøgningen har været i naboorientering/partshøring i hele lokalplanområdet samt i naboområdet omkring Anders Nielsens Vej med frist for bemærkninger til den 8. april 2024. Der er sendt 459 høringer ud, hvilket har resulteret i 46 bemærkninger.

Som det fremgår af Bilag 1 kommer langt hovedparten af bemærkningerne fra beboere/ejerforeninger på Anders Nielsens Vej. Den store fællesnævner for bemærkningerne (Bilag 2) er, at parkeringen i området er under pres, og man vil ikke risikere, at nærværende projekt forværrer dette yderligere. Beboere i området omkring Anders Nielsens Vej oplever at have for få parkeringspladser, og de ser en risiko for, at projektet vil forværre deres parkeringssituation yderligere.

Selvom By og Land anerkender beboernes parkeringsproblemer, er det By og Lands vurdering, at mangel på parkering i omkringliggende områder ikke er et forhold, der kan indgå i By og Lands vurdering af, om der kan meddeles dispensationer i de konkrete byggesager. Derimod skal der foretages en konkret vurdering af, om de 54 p-pladser som bygherre i sit projekt påtænker at etablere, er tilstrækkeligt til at opfylde parkeringsbehovet for beboerne i de to kommende ejendomme.

I bemærkningerne sættes der spørgsmålstejn ved begrundelserne for dispensationerne, som er beskrevet i naboorienteringen/partshøringen. By og Land vurderer dog, at der af bemærkningerne ikke fremgår nye væsentlige oplysninger, der kan føre til en ændret vurdering af sagen.



Kort over høringsområder.

Projektet

By og Land har igangsat behandling af sagen som en dispensationssag og har modtaget dispensationsansøgning fra bygherre. By og Land vurderer, at der foreligger væsentlige oplysninger, der taler for at meddele dispensation. Oplysningerne har tillige været inddraget under sagens hidtidige behandling. Oplysningerne vedrører blandt andet følgende forhold:

Placering

Ejendommene er beliggende lige uden for midtbyafgrænsningen, hvor de bytypologimæssigt knytter sig til den tætte bebyggelse langs Lindholm Brygge og Anders Nielsens Vej. Lufthavnsstien giver hurtig og let adgang til Midtbyen og Vestbyen via kulturbroen, som giver gode muligheder for transport via cykel eller til fods. Den korte afstand til Lindholm Station giver desuden en god opkobling på den kollektive transport. By

og Land vurderer, at ejendommene har en god beliggenhed i forhold til at give beboerne alternativer til transport i bil.

Boligtyper

Lokalplanen stiller krav om 1 p-plads pr. bolig ud fra en forventning om relativt store boliger. Bygherren har imidlertid vurderet, at der ikke er et marked for de større boliger, hvilket lokalplanen heller ikke stiller krav om. Det aktuelle projekt indeholder små til middelstørrelse boliger – ingen boliger over 90 m² og relativt mange på 50-65 m². De relativt små boliger må forventes at medføre et mindre reelt parkeringsbehov pr. bolig end de forventede boligstørrelser, som lokalplankravet er baseret på.

Delebilsordning

Bygherre har oplyst, at der etableres en debilsordning, som potentielt kan håndtere en stor del af parkeringsbehovet. Med kombinationen af bynærhed, stationsnærhed og delebil lige uden for døren vurderes det, at forudsætningerne er til stede for, at den vil have en god effekt.

Konklusion

Ved fastholdelse af kravet om 1 p-plads pr. bolig skal der etableres 93 p-pladser, hvilket vurderes at være væsentligt flere, end der reelt er behov for til betjening af ejendommens beboere. Kombinationen af kort afstand til midtbyen, god adgang til offentlig transport og relativt små boligstørrelser betyder, at ½ p-plads pr. bolig (svarende til kravet i midtbyen) vurderes at være dækkende for det reelle parkeringsbehov, hvilket giver et samlet parkeringsbehov på 46½ p-pladser. Projektet på de to matrikler indeholder samlet 54 p-pladser svarende til mere end en ½ p-plads pr. bolig samt en debilsordning. 54 p-pladser vurderes således at være acceptabelt i forhold til at kunne dække det fremtidige parkeringsbehov.

Økonomi

Indbetalingerne til Aalborg Kommunes parkeringsfond på i alt 3.786.782,31 kr. er tilbagebetalt til bygherre, da ejendommen er beliggende uden for midtbyafgrænsningen. Der er derfor ikke hjemmel til opkrævning.