

Sagsbeskrivelse

Fakta om planlægningen

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til den gældende Lokalplan 3-6-105 fra 2010. Lokalplantillægget ændrer udelukkende på anvendelser og butiksstørrelser.

Baggrunden for lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker indenfor hele lokalplanområdet. I dag er der kun mulighed for "butikker til særlig pladskrævende varer" på dele af området.

Oversigtskort



Luffoto over planområdet.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse:

By- og Landskabsudvalget i møde den 7. august 2023 og byrådet i møde den 4. september 2023.

Link til digitale planer

[Lokalplan 3-6-117](#)

Formål og baggrund

Muligheden for etablering af udvalgsvarebutikker indenfor hele lokalplanområdet blev skabt på kommuneplan-niveau med udvidelse af aflastningsområde City Syd i 2019 (Kommuneplantillæg 3.030). Før 2019 var det ikke muligt, jf. planloven.

Før 2019 dækkede det afgrænsede aflastningsområde City Syd ikke hele kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd. Det betød, at områder i City Syd på bagkanten af det afgrænsede aflastningsområde ikke kunne anvendes til udvalgsvarebutikker, – kun "butikker til særlig pladskrævende varer". Butikker til særlig pladskrævende varer er butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

For at sikre mere fleksibilitet og bedre udnyttelse af de eksisterende bygninger i City Syd udenfor det afgrænsede aflastningsområde, samt den ikke udnyttede byggemulighed ud mod Nibevej, blev der skabt overensstemmelse mellem det afgrænsede aflastningsområde City Syd og Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd med Kommuneplantillæg 3.030.

De nye anvendelsesmuligheder kan først udnyttes i de berørte områder ved ændring af gældende lokalplanlægning, som tilfældet er med denne lokalplan.

Lokalplanens indhold

Som nævnt er den nærværende lokalplan udarbejdet som et tillæg til den gældende Lokalplan 3-6-105 fra 2010. Lokalplantillægget ændrer udelukkende på anvendelser og butiksstørrelser.

Det betyder kort fortalt, at med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan (lokalplantillægget) er Lokalplan 3-6-105 fortsat gældende med de ændringer, der fremgår af lokalplantillægget. For alle bestemmelser vedr. udstykning, bebyggelsens placering, omfang og udseende, ubebyggede arealer, veje, stier, parkering, tekniske anlæg og miljø mm. henvises til Lokalplan 3-6-105.

Omfanget af den samlede bebyggelse ændres ikke. Der må fortsat "maksimalt etableres 31.000 m² bebyggelse indenfor lokalplanområdet", som angivet i den gældende Lokalplan 3-6-105. Men nærværende lokalplan(tillæg) giver dog mulighed for en større andel af butikker. Det samlede bruttoetageareal til butikker fastsættes til maks. 29.000 m², mod tidligere 25.650 m².

Det er på nuværende tidspunkt uklart, om rammen for butikker kan udnyttes fuldt ud. I praksis vil omfanget af butikker være begrænset af øvrige krav i gældende Lokalplan 3-6-105; bl.a. krav om tilstrækkelig parkering, friarealer, beplantning, regnvandsbassiner, støj mm.

Udenfor Delområde A (Shoppen) må den enkelte udvalgsvarebutik have størrelse på mellem 500 m² og 4.500 m². Mindstestørrelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer og fastsat for at sikre, at der ikke opstår en række små butikker, som udgør en konkurrent til Aalborg Storcenter og Shoppen. Maksimumstørrelsen er fastsat for at sikre, at det ikke er giga-butikker, der placeres i denne del af City Syd og i relation til Aalborg Storcenter og Shoppen. Giga-butikker er strukturelt placeret i den sydlige ende af City Syd.

Ophævelse af lokalplan

Pkt. 3.1 - 3.8 i eksisterende Lokalplan 3-6-105 ophæves og erstattes med nye bestemmelser for anvendelse og butiksstørrelser.

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)".

Der er tale om et lokalplantillæg, der udelukkende ændrer anvendelse og butiksstørrelser. De samlede byggemuligheder ændres ikke. Dvs. der er tale om mindre ændringer i eksisterende plangrundlag.

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

- **Fremkommelighed**

Planen for en ny udvalgswarebutikbutik kan resultere i en del mere biltrafik til og fra lokalplanområdet. Generelt er detailhandel i City Syd bilorienteret, og de fleste mobilister forventes at køre i bil til stedet.

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

Realiseringen af planlægningen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.