



**Punkt 5.**

**Jomfru Ane Gade, Overdækning. Lokalplan 1-1-113 og Redegørelse for bæredygtighed. Tillæg til lokalplan 10-056 (2. forelæggelse)**

2012-41225

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

*Beslutning:*

*Anbefales*

*Kirsten Algren var fraværende.*



### Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (februar 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- Punkt 6.2 Materialer, er ændret fra "Tagkonstruktionen skal udføres i transparente materialer" til "Tagkonstruktionen skal udføres i matte transparente materialer og må ikke anvendes til reklamemæssige formål."
- Punkt 6.3 Materialer, er ændret fra "Søjlerne skal udføres i robuste materialer, der giver konstruktionen et arkitektonisk let udtryk (som illustreret på Bilag 3)" til "Søjlerne skal udføres i robuste materialer, der giver konstruktionen et arkitektonisk let udtryk (som illustreret på Bilag 3), og må ikke anvendes til reklamemæssige formål."
- Punkt 15.4 Dispensationer, er ændret fra "Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri." til "Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper."

Ændringerne i lokalplanens punkt 6.2 og 6.3 er foretaget for at hindre at overdækningens tag medfører væsentlige "blinkgener" for de omkringboende, ligesom det ikke ønskes, at overdækningen kommer til at fremstå som en reklamesøjle for varer i almindelighed, samt for de deltagende restauranter og deres daglige tilbud. Dette sker i henhold til kommunens retningslinjer for forretningsfacader og skilte.

Sidstnævnte ændring i lokalplanens punkt 15.2 er foretaget, da bemærkningen er irrelevant, idet der ikke er krav om tilslutning til kollektiv opvarmning.

### Sagsbeskrivelse

#### Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 22. november 2012 (punkt 3).

#### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 6. februar 2014 (punkt 5).

Magistratens møde 10. februar 2014 (punkt 6).

Byrådets møde 24. februar 2014 (punkt 5).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 19. marts til 14. maj 2014.

#### Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres en overdækning af Jomfru Ane Gade mellem Bispensgade og Ved Stranden. Dette er et ønske fra restauratørerne for at fremme en positiv udvikling samt sikre gadens tiltrækningskraft for turister og lokale borgere.

Lokalplanen skal sikre, at overdækningen opføres i god sammenhæng med de eksisterende omgivelser, samt sikre alle nødvendige rednings- og adgangsforhold.

Lokalplanen er udarbejdet, fordi projektet med overdækning af Jomfru Ane Gade ikke kan realiseres ud fra bestemmelserne i den eksisterende lokalplan 10-056 for området.

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan, da indholdet udelukkende relaterer til overdækningen. Bestemmelserne i lokalplan 10-056 videreføres og suppleres med et byggefelt i gadearealet, der udelukkende kan bebygges med en glasoverdækning.

Som konsekvens af, at Jomfru Ane Gade overdækkes, skal vejarealet nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej, hvorved drift og vedligeholdelse af vej og kloakker overgår til gadeforeningen.

#### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

#### VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt er blevet påklaget. Klagen er blevet behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet, som har afvist at realitetsbehandle klagen, idet klagefristen ikke er overholdt. Klagefristen udløb den 9. april 2014 og klagen er indgivet den 6. maj 2014.



Klager har 18. juli 2014 anmodet Natur- og Miljøklagenævnet om en genoptagelse af nævnets afgørelse af 9. juli 2014, hvor nævnet afviste at realitetsbehandle spørgsmålet om, hvorvidt et projekt for den delvise overdækning af Jomfru Ane Gade var omfattet af reglerne i VVM-bekendtgørelsen, samt Aalborg Kommunes afgørelse om ikke at miljøvurdere forslag til Lokalplan 1-1-113.

Natur- og Miljøklagenævnet har 24. oktober 2014 afvist at genoptage afgørelserne i sagerne vedrørende Aalborg Kommunes afgørelser efter miljøvurderingsloven og reglerne om VVM for så vidt angår en mulig overdækning af Jomfru Ane Gade.

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt fastholdes således (se behandlingen af indsigelse nr. 6).

### **Kommuneplanen**

For byens omdannelse/udvikling er det et mål og vision i kommuneplanens hovedstruktur, at der skal arbejdes med f.eks. kulturarv, byliv, midlertidig anvendelser og arkitektur. Ydermere er Jomfru Ane Gade placeret i oplevelseszonen, som er udpeget i kommuneplanens hovedstruktur, hvor der lægges vægt på at fremme området særlige oplevelsespotentialer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.C1 Bispensgade, Jomfru Ane Gade m.fl., og er i overensstemmelse hermed. Målet er at bevare og styrke området midtbykarakter og at sikre bygningsmæssige, rekreative og kulturhistoriske værdier i området. Da området tilhører den ældste del af Aalborg Midtby og er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, skal der tages hensyn til kulturmiljøet i planlægningen. Strukturen med stræder, smøger, passager og slip mellem husene skal bevares og styrkes. I forbindelse med ombygning eller ændring skal de forbedres og synliggøres.

### **Lokalplan 10-056, Området ved Vesterbro, Strandvejen, Østerågade og Bispensgade**

Lokalplan 10-056, ml. Vesterbro, Strandvejen, Østerågade og Bispensgade ophæves med hensyn til den del af anvendelsesbestemmelserne i Bilag 3, der fastsætter at der ikke må ske bebyggelse af Jomfru Ane Gade. Derfor indlægges der jf. Lokalplantillæg 1-1-113 Bilag 2 et areal, hvor der kan ske overdækning. De øvrige bestemmelser for Lokalplan 10-056 bibeholdes for nærværende lokalplantillægs område.



### Økonomi

Idet planens gennemførelse forudsætter at gaden nedklassificeres fra at være offentlig vej til at blive privat fælles vej overdrages den fremtidige vedligeholdelse af såvel gadebelægning som kloakker til gadeforeningen.

### Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Sebastian Andersen, Jomfru Ane Gade 2, 2. sal th., 9000 Aalborg
2. Carsten Ravn, Vesterbro 74, 5. sal th., 9000 Aalborg
3. Bartholdi & Ahle, Borgergade 5, 9000 Aalborg
4. Wunderwear v/Peter Høyer, Røgelskær 7, 2840 Holte (erhvervslejer i hjørneejendommen Bispensgade 22/ Jomfru Ane Gade)
5. Hotel Jomfru Ane v/Tim Hansen, Jomfru Ane Gade 3, 9000 Aalborg på vegne af:  
Hotel Jomfru Ane ApS  
Bolidforeningen BAS ApS  
Vesteraa ApS  
Aalborgdk ApS  
Cars Invest ApS  
Blokhudsk ApS  
CRJDK ApS
6. Rainer Dannemare, Bispensgade 16, 9000 Aalborg
7. Rainer Dannemare, Bispensgade 16, 9000 Aalborg
8. Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. **Bemærkning** fra Sebastian Andersen *der forespørger vedrørende sollys og støj, da disse forhold kan få indflydelse på hans fortsatte ønske om at bo på adressen.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Det fremsendte skitseforslag fra KPF-arkitekter viser et projekt, der har en højde, der svarer til at overkanten af overdækningen ligger mellem 1. og 2. sal. Det skal understreges, at der er tale om et skitseforslag, og at den endelige udformning først kendes i forbindelse med detailprojekteringen. Lokalplanen lægger ikke nogen form for begrænsning på højden, idet der ikke ønskes lagt nogen form for begrænsning på projektets mulige kreative udformning.

Med hensyn til en øget støjbelastning fra gaden lægges der i lokalplanens pkt. 10.2 fast, at der skal foreligge støjdokumentation, der redegør for den støjmæssige udbredelse ved boliger i Jomfru Ane Gade og de tilstødende gader (Bispensgade og Ved Stranden) på baggrund af restaurationsernes tilladte støjniveau jf. Kommunal Forskrift nr. 001; Restaurationsdrift i Aalborg Kommune, når overdækningen er etableret.

2. **Bemærkning** fra Carsten Ravn *der bemærker at projektet er en rigtig god idé, så længe overdækningen ikke kommer til at virke som et drivhus om sommeren og ikke blænder beboere, der bor over 3. sal.*

Svar: **Imødekommet.**

Det foreløbige skitseprojekt viser at overdækningen af hensyn til ventilation og brandredning undlades ført tæt ud til facaderne. Der er således mulighed for rigelig ventilation mellem de enkelte sektioner i overdækningen, og mellem overdækningen og husenes facader.

3. **Bemærkning** fra Bartholdi & Ahle *der giver udtryk for, at det vil være trælst at sidde i en bageovn om sommeren.*

Svar: **Imødekommet.**

Det foreløbige skitseprojekt viser at overdækningen af hensyn til ventilation og brandredning undlades ført tæt ud til facaderne. Der er således mulighed for rigelig ventilation mellem de enkelte sektioner i overdækningen, og mellem overdækningen og husenes facader.

4. **Indsigelse** fra Wunderwear v/Peter Høyer *der gør indsigelse mod overdækningen, idet han mener at hensynet til restauratørernes ønske om "at fremme en positiv udvikling", vil ske på bekostning af detailbutikkernes indtjening. Endvidere vil en privatisering af gaden flytte omkostningerne til renholdelse og vedligeholdelse fra kommunen til de enkelte ejere/lejere, hvilket ikke er rimeligt for de ejere/lejere der ikke har glæde af en overdækning og ikke bidrager til gadens affald. Videre gives der udtryk for*



*overdækning af gaden vil virke skæmmende og ødelægge indsigten til indsigers fejmal. Endelig gives der udtryk for, at kommunen ikke kun bør tilgodese restauratørerne, men alle erhvervsdrivende.*

Svar: **Ikke Imødekommet.**

I lokalplanen lægges der op til at hele Jomfru Ane Gade kan overdækkes fra Bispensgade til Ved Stranden, idet der ønskes mulighed for at lave en samlet løsning, såvel arkitektonisk samt driftmæssigt. Det er imidlertid ikke en forudsætning i lokalplanen, at overdækningen gennemføres i byggefeltets fulde udstrækning. Udlægningen af et byggefelt i lokalplanen åbner blot en mulighed, men giver ingen handlepligt.

En overdækning af gaden kan som hovedregel kun gennemføres ved at gaden, på initiativ af samtlige af de tilgrænsende grundejere, ønskes nedklassificeret fra offentlig vej til en privat fællesvej. Herved overtages den fremtidige drift og vedligeholdelse af de tilgrænsende grundejere. Et alternativ hertil kunne være en eller flere privatretslige aftaler grundejerne imellem, om overtagelse af andres forpligtigelser, i forbindelse med en nedklassificering.

For fuldstændighedens skyld skal det dog tilføjes, at kommunen har mulighed for at tvangsgennemføre en nedklassificering over en 4-årig periode, hvis det skulle være ønskværdigt fra kommunal side.

Med hensyn til at overdækningen vil ødelægge indsigten til indsigers forretning, skal det gøres gældende, at de påtænkte bærende søjler, vil være placeret ca. 6 meter fra indsigers forretningsvinduer, ligesom overdækningens tag forventes at ligge mellem 1. og 2. sal, altså over begrænsningerne i lokalplan 10-056 for, hvor der kan etableres butik.

**5. Bemærkning** fra Hotel Jomfru Ane v/Tim Hansen *som oplyser at det foreslåede design af en overdækning af Jomfru Ane Gade byder på flere problemer. De to store heraf er sikkerhed i tilfælde af evakuering og brand og at hotellet, der er nyrenoveret meget lig det originale fra 1900 tallet, vil blive skjult og skæmmet af overdækningen.*

Svar: **Imødekommet.**

Forinden godkendelse af det endelige projekt til overdækning vil det blive krævet, som en del af byggesagsbehandlingen, at der udarbejdes en samlet brand- og redningsstrategi for gaden, der kan godkendes af såvel bygningsmyndigheden som Beredskabscentret. Inden fremsendelsen af skitseforslaget til overdækningen, har der været afholdt møder mellem KPF-arkitekter og Beredskabscentret. Den endelige brand- og redningsstrategi for gaden er endnu ikke udarbejdet, idet der stadig kun er tale om et skitseforslag. Med hensyn til at hotellets facade skulle blive dækket i forbindelse med en overdækning af gaden, er dette korrekt såfremt overdækningen gennemføres i den skitserede form i hele byggefeltets udstrækning. Forinden en gennemførelse af overdækningen skal derfor henvises til det foranstående svar til Wunderwear v/Peter Høyer (indsigelse 4) om at en nedklassificering kun kan gennemføres, såfremt der foreligger et enigt ønske fra samtlige grundejere herom.

**6. Indsigelse** fra Rainer Dannemare *som klager til Natur- og Miljøklagenævnet over Aalborg Kommunes beslutning om, at planforslaget om overdækning af Jomfru Ane Gade, ikke skal miljøvurderes, idet en så stor koncentration af 23 diskoteker, får karakter af en forlystelsespark, og ifølge lovgivningen er en forlystelsespark VVM-pligtig, hvorfor det må antages at Aalborg Kommunes beslutning er forkert. Der anmodes derfor om at nævnet tilsidesætter kommunens beslutning og forlanger en VVM-undersøgelse. Endelig gøres det gældende at overdækningen vil give en højtalereffekt til gene for de omliggende boliger.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Natur- og Miljøklagenævnet afviser at realitetsbehandle klage af 6. maj 2014 over Aalborg Kommunes afgørelse om, at et projekt vedrørende overdækning af Jomfru Ane Gade ikke er omfattet af reglerne om VVM, idet klagen er for sent indgivet.

Klager har efterfølgende 18. juli 2014 anmodet nævnet om at genoptage sagen. Natur- og Miljøklagenævnet har 24. oktober 2014 dog afvist at genoptage sagsbehandlingen af den tidligere afgørelse.

**7. Indsigelse** fra Rainer Dannemare *der gør indsigelse mod planforslaget, tillæg til lokalplan 10-056, allerede fordi overdækningen, der består af glas, efter oplysninger i pressen vil give en højtalereffekt med voldsom støj fra diskoteksmusik og gæster til stor natlig gene for de omliggende boliger i lokalplanområdet.*

Svar: **Imødekommet.**

Med hensyn til en øget støjbelastning fra gaden lægges der i lokalplanens pkt. 10.2 fast, at der skal foreligge støjdokumentation, der redegør for den støjmæssige udbredelse ved boliger i Jomfru Ane Gade og de



tilstødende gader (Bispensgade og Ved Stranden) på baggrund af restaurationsernes tilladte støjniveau jf. Kommunal Forskrift nr. 001; Restaurationsdrift i Aalborg Kommune, når overdækningen er etableret.

- 8. Bemærkninger** fra Miljø- og Energiforvaltningen *der fremfører, at der skal foreligge en redegørelse for en række brandtekniske krav, en drift, kontrol og vedligeholdelsesplan og en samlet brandstrategi, som skal myndighedsgodkendes forinden ibrugtagning.*  
*Endvidere gør forvaltningen opmærksom på, at sidste sætning i lokalplanens afsnit 15.4 bør slettes, da den er irrelevant, idet der ikke er bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Bemærkningerne om de brandtekniske krav der skal opfyldes i forbindelse med udarbejdelse af et forslag til overdækning af gaden tages til efterretning, og de vil blive behandlet som et naturligt led i forbindelse med den kommende byggesagsbehandling. Til gengæld skønnes planloven ikke at rumme mulighed for, at bemærkningerne indskrives som vilkår i lokalplanen.

Med hensyn til at ændre lokalplanens punkt 15.4 tages bemærkningen til efterretning.



### Bilag:

Lokalplan 1-1-113 Vejanlæg, Overdækning af Jomfru Ane Gade, Aalborg Midtby, Tillæg til lokalplan 10-056

Redegørelse for Bæredygtighed, Vejanlæg, Overdækning af Jomfru Ane Gade, Aalborg Midtby, Tillæg til lokalplan 10-056

Samlet PDF af indsigelser mod Lokalplan 1-1-113 Vejanlæg, Overdækning af Jomfru Ane Gade, Aalborg Midtby, Tillæg til lokalplan 10-056

Afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet inkl. klage over Lokalplan 1-1-113 fra Rainer Dannemare