



**Punkt 4.**

**Grønlandskvarteret, den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken.  
Kommuneplantillæg 4.033 og lokalplan 4-2-111 med miljøvurdering (2. forelæggelse)**

2013-45282

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

**Ændringer i planerne**

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

- Bestemmelserne for høj bebyggelse (6-9 etager) er skærpet, med henblik på at sikre slanke volumener, markant arkitektur, god helhedsvirkning med omgivelserne og opholdsvenlige byrum i gadeplan.
- I bestemmelserne for Vandværksparken præciseres det, at der skal sikres afskærmende beplantning mod private haver i Frydendal.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.*

*Thomas Krarup og Mads Duedahl var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 12. december 2013 (punkt 10).

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 12. august 2014 (punkt 5)

Magistratens møde 25. august 2014 (punkt 5)

Byrådets møde 8. september 2014 (punkt 8).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 17. september 2014 til og med 12. november 2014.

### Formål

Formålet med lokalplan og kommuneplantillæg er at skabe rammerne for en omdannelse af det sidste sydvestlige delområde af den tidligere Eternitgrund. Områdets anvendelser og bebyggelser skal komplementære og danne gode helheder med resten af den nye bydel.

Med lokalplanen er det også hensigten at give Vandværksparken en mere fremtrædende placering i Aalborgs rekreative byliv, samtidig med at området stadig kan fungere som "teknisk anlæg" i forhold til Aalborgs vandforsyning.

Byudviklingen skal være bæredygtig i bred forstand, og det er lokalplanens indhold med til at sikre via følgende virkemidler:

- Blandet bymæssig anvendelse
- Klimaboulevarden
- Landskabs- og stedstilpasset fortætning
- Energoptimeret byggeri
- Forbedring af Vandværksparkens rekreative tilgængelighed
- Høj biodiversitet på ubebyggede arealer
- En sammenhængende stistruktur
- Genbrug af værdifuld kulturarv
- Arkitektur og byrum for mennesker
- Varierede boligstørrelser
- Bæredygtige trafik- og parkeringsløsninger
- Fleksible og robuste udviklingsmuligheder.

Klimaboulevarden er et hovedgreb i lokalplanen – det er betegnelsen for et rekreativt grønt forløb fra øst til vest, som samtidig skal tjene til lokal afledning af regnvand.

Med lokalplanens byggemuligheder skabes der mulighed for en vis bymæssig fortætning. Den generelle bebyggelseskala ligger mellem 2 og 5 etager, men i enkelte punkter er der mulighed for at bygge i op til 9 etager.

Den samlede byggemulighed i den sydvestlige del af Eternitten fastlægges til 90.000 m<sup>2</sup>, og her ud over kan en del af det eksisterende Færdigvarelager mod Sønderbro genbruges som parkeringshus. Dette svarer til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 80.

Den faktiske omdannelse af delområderne på Eternitten vil foregå etapevis over en årrække. Lokalplanbestemmelserne sikrer derfor, at udviklingen af de enkelte delområder kan foregå uafhængigt af hinanden i tid.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til Miljørapporten (lokalplanens Bilag 5). Miljørapporten er udbygget med en sammenfattende redegørelse. Her beskrives, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvorfor den godkendte plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen.



## Kommuneplanen

Lokalplanområdet indgår i vækstaksen og lokalplanen medvirker til at fremme målene om den attraktive storby og bæredygtig byfortætning, som formuleret i Vision 2025. Med lokalplanen forfølges desuden kommuneplanens mål om en stærk og sammenhængende grøn struktur i byen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 4.2.D3, Eternitten, 4.2.H3, Eternitten og 4.2.T3, Vandforsyning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med gældende rammebestemmelser for delområderne på Eternitten. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

## Lokalplan 4-2-107, Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Lokalplanområdet delområde A er omfattet af rammebestemmelser i eksisterende lokalplan 4-2-107.

Med lokalplan 4-2-111 fastlægges detaljerede bestemmelser for delområdet bl.a. vedr. udformning af sidearealer til Poul Larsens Vej og skiltning.

Lokalplan 4-2-107 ophæves derfor inden for afgrænsningen af lokalplan 4-2-111 i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af den nye lokalplan. Dette gælder på nær afsnit 11 om grundejerforeninger.

## Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

## Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Calum A/S, Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
2. Henrik Holdensgaard og Peter Hjorth, Ditlev Bergs Vej 16, 6. th., 9000 Aalborg
3. Henrik Jellesen, Ditlev Bergs Vej 16, 5. th., 9000 Aalborg
4. Susanne K. Jellesen, Ditlev Bergs Vej 16, 5. th., 9000 Aalborg
5. Susanne K. Jellesen, Ditlev Bergs Vej 16, 5. th., 9000 Aalborg m.fl. (underskrift fra 8 ejere på Ditlev Bergs Vej)
6. Lisa R. F. Kristensen, Duevej 17, 9000 Aalborg m.fl. (underskrift fra 21 borgere på Duevej, Lektorvej og Ternevej)
7. Morten B. Rasmussen og Marianne Pedersen, Lektorvej 35b, 9000 Aalborg
8. Miljø- og Energiforvaltningen.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

### 1. Indsigelse fra Calum A/S vedrørende bebyggelse i op til 9 etager ved siden af Kedelhuset.

#### Svar: **Delvist imødekommet.**

Muligheden for bebyggelse i op til 9 etager i forbindelse med Ankomstpladsen fastholdes med henblik på at understøtte et bymæssigt tyngdepunkt her. Det anerkendes dog, at der bør være skærpet opmærksomhed i forhold til at et højt hus på dette sted får en slank og elegant form, der minimerer skyggegener og danner en god helhedsvirkning med Kedelhuset. Lokalplanens bestemmelser (pkt. 5.7 og 6.4) er skærpet med henblik på at sikre dette.

### 2 a. Indsigelse fra Henrik Holdensgaard og Peter Hjorth vedrørende bebyggelse i op til 9 etager.

#### Svar: **Delvist imødekommet.**

Muligheden for bebyggelse i op til 9 etager fastholdes jf. pkt. 1. Det anerkendes, at der er behov for skærpet opmærksomhed vedrørende kvaliteten af bymiljøet omkring de høje huse, der hvor mennesker skal opholde sig og færdes. Lokalplanens bestemmelse vedrørende sikring af vindkomfort (pkt. 6.8) udvides derfor med bestemmelser vedrørende skyggeforhold og stueetagens udformning.



**2 b. Bemærkning** fra Henrik Holdensgaard og Peter Hjorth *vedrørende krav om grønne tage.*

**Svar: Taget til efterretning.**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha inden afledning til offentlig kloak. Dette tænkes sikret dels via eksisterende åbne regnvandsbassin i delområde D, dels via etablering af nye åbne kanaler og landskabsintegrerede LAR-løsninger i hele Klimaboulevardens forløb på Eternitten. Ny bebyggelse i tilknytning til Klimaboulevarden skal desuden udformes med grønne tage, facadebeplantning eller lignende. Lokalplan 4-2-111 vurderes således allerede at rumme vidtrækkende og tilstrækkelige bestemmelser vedrørende lokal afledning af regnvand.

**3. Indsigelse** fra Henrik Jellesen *vedrørende bebyggelse i op til 9 etager i området ved Sønderbro.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplanrammer og byomdannelsesstrategi for Eternitten i 2006 blev der lagt en overordnet ramme omkring, hvordan der arbejdes med bebyggelsesskala og -tæthed på Eternitten. Princippet er en gradvis stigende bebyggelsestæthed og -højde fra sydøst mod nordvest (mødet med midtbyen) samt en markering af bydelscenteret omkring Alexander Foss Gade med en særlig bymæssighed. Skalatænkningen bunder dels i en sammentænkning med den omgivende bys overgang mellem forstad og tætby, dels i et ønske om at bygge videre på den industrihistoriske bebyggelsesskala fra Cementfabrikken Danmark og Eternitfabrikken (siloe mv.). Det ligger desuden indbygget i skalatænkningen at den generelle bebyggelsesskala ligger fra 2-5 etager men med mulighed for punktvis/gradvist at bygge i op til 7/9 etager enkelte steder. Derved bevares muligheden for at få udsigt over byen fra bagvedliggende boliger – ikke som et fuldt panorama – men punktvis som kig mellem de høje bygninger. Et bebyggelsesprincip der følger terrænniveauer, som foreslået i indsigelsen, så der bygges højest på de bagvedliggende arealer og lavest mod Sønderbro, vil være i modstrid med den oprindelige bebyggelsesidé og vurderes ikke at kunne leve og til ønsket om urbanisering i retning mod midtbyen og i bydelscenteret.

Der henvises desuden til svar på henvendelse 1 og 2a.

**4. Indsigelse** fra Susanne K. Jellesen *vedrørende bebyggelse i op til 9 etager i den centrale del.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Der henvises til svar på henvendelse 1, 2a og 3.

**5. Indsigelse** fra Susanne K. Jellesen mfl. *vedrørende bebyggelse i op til 9 etager i området ved Sønderbro.*

**Svar: Ikke imødekommet.**

Der henvises til svar på henvendelse 1, 2a og 3.

**6 a. Bemærkning** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende aflukning af sti for privat bilkørsel.*

**Svar: Taget til efterretning**

Forslaget om at flytte eksisterende bom medfører ikke ændringer i lokalplanen. Aalborg kommune er dog enig i, at privat bilkørsel på stien fra Lektorvej ikke er hensigtsmæssig. Det er aftalt, at Aalborg Vand (grundejer) vil flytte den eksisterende bom længere ned mod Lektorvej for at forhindre bilkørslen.

**6 b. Bemærkning** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende sted til fællesaktiviteter i Vandværksparken.*

**Svar: Taget til efterretning**

Aalborg Kommune ønsker ikke at fremme en anvendelse af parken, som kan give utryghed og derfor imødekommes ønsket, om at Festpladsen flyttes længere væk fra beboelsen. Vedrørende de nævnte utrygge aktiviteter har Aalborg Kommune gjort politiet opmærksom på problematikken. Bemærkningerne medfører ikke ændringer i lokalplanen.

**6 c. Bemærkning** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende afskærmende beplantning mod private haver.*

**Svar: Imødekommet**



Det præciseres i lokalplanen (pkt. 7.10), at der skal sikres afskærmende beplantning mod private haver. Samlet set er beplantningen medvirkende til at danne en grøn ramme om parken, men det kan være vigtigt, at der visse steder ryddes/tyndes ud med henblik på at skabe en bedre visuel tilgængelighed af parken for offentligheden. Overordnet er det dog hensigten, at det levende hegn skal fastholdes.

**6 d. Indsigelse** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende offentlig tilgængelighed af privat sti.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Markeringen af stien langs Duevej 13 som "øvrige stier" i lokalplanen fastholdes med henblik på at sikre god rekreativ sammenhæng mellem Vandværksparken og naboområder. Det er Aalborg Kommunes erfaring, at netop gode stiforbindelser til de grønne områder fremmer bevægelse i hverdagen, øger en positiv brug af området og derved også fortrænger lyssky aktiviteter. Aalborg Kommune vil efter lokalplanens godkendelse kontakte grundejer med henblik på dialog om stiforbindelsens opretholdelse.

**6 e. Bemærkning** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende anvendelse og byggeri i Vandværksparken.*

Svar: **Taget til efterretning**

Som det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelser kan Vandværksparken alene bruges til vandforsyningsformål, rekreative formål og fritidsformål. En bevaringsværdig underjordisk tidligere vandtank kan desuden udnyttes til museum ol. Som udgangspunkt kan Vandværksparken ikke bebygges – kun i det i det omfang det er nødvendigt for de nævnte anvendelser.

**6 f. Indsigelse** fra Lisa R. F. Kristensen mfl. *vedrørende støjende installationer i Vandværksparken.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Aalborg Kommune ønsker at fastholde muligheden for, at der fx kan etableres en skilift eller arrangeres koncert i parken. Men en evt. støjende installation/aktivitet vil i hvert enkelt tilfælde skulle sagsbehandles i kommunen, og evt. støjgener for naboer vil blive vurderet i henhold til miljølovgivningen.

**7. Bemærkning** fra Marianne Pedersen og Morten B. Rasmussen *vedrørende præcisering af indhold af henvendelse nr. 6.*

Svar: **Taget til efterretning**

Der henvises til svar på henvendelse 6 a.

**8. Bemærkning** fra Miljø- og energiforvaltningen *vedrørende afledning af overfladevand.*

Svar: **Imødekommet**

Den foreslåede ændring er indarbejdet i lokalplanen.



**Bilag:**

4-2-111.pdf

Indsigelser i samlet PDF.pdf

Tillaeg - 4-033 politisk behandling.pdf