



Punkt 5.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.037 og Lokalplan 4-5-102, Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj (2. forelægning)

2015-025969

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

Ændringer i planerne

I forhold til det godkendte lokalplanforslag (september 2015) er der foretaget diverse justeringer og ændringer i planen, dels som følge af den generelle projektudvikling inden for lokalplanområdet (herunder gennemførelse af konkurrencer for demensplejecenter og botilbud), dels som følge af fremsendte bemærkninger og indsigelser.

De mest betydningsfulde ændringer vedrører justeringer af byggefeltet på kortbilag 2, hvor byggefelt B2 er tilpasset, således den sydlige afgrænsning følger matriklen. Justeringen giver øget parkeringsmulighed i byrum mellem B2 og demensplejecenter. Byggefelt D2 er underopdelt, således byggemuligheden er fordelt i henholdsvis D2 og et nyt byggefelt D4.

Ovenstående tilpasning af kortbilag har medført diverse konsekvensrettelser i lokalplanens bestemmelser vedrørende byggeretter mv. Desuden er der qua indsigelser og projektudvikling generelt indføjet præciseringer, som er vurderet nødvendige af hensyn til at sikre den ønskede kvalitet og funktionalitet i den fremtidige bebyggelse. Herunder er formålsbestemmelse 1.2 tilføjet en præcisering af kollektiv trafik på Astrupstien:... 'i form af en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien', og formålsbestemmelse 1.3 er omformuleret fra tidligere 'at ny bebyggelse indrettes med indgange og åbne facader ud mod henholdsvis Astrupstiens byrum og øvrige aktive gaderum' til 'at ny bebyggelse langs de centrale aktive gade- og byrum indrettes med åbne facader, hvor hovedindgange tilstræbes at orientere sig mod Astrupstien'

Endelig har indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedr. bl.a. forvirring omkring begrebet 'bydelscenter' medført tekniske ændringer i både kommuneplantillæg og lokalplan, herunder er lokalplanens titel ændret til 'Nyt bydelscentrum ved Tornhøj'

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. september 2015 (punkt 7)
Magistratens møde 21. september 2015 (punkt 3)
Byrådets møde 28. september 2015 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 7. oktober til og med 2. december 2015.

Formål

Lokalplanens formål er at skabe et nyt, bæredygtigt og fortættet bydelscentrum i Aalborg Øst ved Tornhøj, på tværs af Humlebakken.

Med afsæt i byudviklingskonkurrencen 'City in Between' fra 2011 er der udviklet nye helhedsplaner for strækningen langs Astrupstien og det centrale Tornhøjområde. Parallelt er udarbejdet en forundersøgelse til et fysisk anlægsprojekt vedrørende renovering af den eksisterende tunnel under Humlebakken, til en ny og bredere, sammenbindende tunnel-forbindelse. Planer og forundersøgelse er udarbejdet i et samarbejde på tværs af grundejere og forskellige kommunale forvaltninger, og med støtte fra Realdanias initiativ 'Kickstart Forstaden version 2.0'.

I overensstemmelse med de nye helhedsplaner skal lokalplanen sikre rammer for udvikling af et nyt og levende lokalt bydelscentrum, med gode lokale mødesteder, der muliggør forskellige former for ophold og aktiviteter i det offentlige rum, og som understøtter områdets særlige landskabelige kvaliteter.

Samtidig skal lokalplanen muliggøre opførelse af ny bebyggelse, herunder etablering af nyt demensplejecenter, nye boliger og forskellige service-tilbud. Målet er at tilføre området flere beboere og daglige brugere, som sammen med muligheden for udbygning af detail- og kultur/fritidstilbuddet vil understøtte et mangfoldigt og aktivt 'hverdagsliv'.

Lokalplanens formål er at muliggøre den ønskede fortætning og omdannelse af Tornhøj gennem at sikre

- at området udvikles som bydelscentrum og boligområde,
- at Astrupstien og den eksisterende tunnelforbindelse opgraderes som hovedgade for gående, cyklister og kollektiv trafik, i form af en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien,
- at ny bebyggelse langs de centrale aktive gade- og byrum indrettes med åbne facader, hvor hovedindgangen tilstræbes at orientere sig mod Astrupstien,
- at lokalplanområdet indrettes med attraktive mødesteder i byrum og grønne friarealer placeret i bydelscentrum omkring tunnelen,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der sætter rammer for et kvalitetsrigt og levende bydelscentrum med arkitektonisk internt samspil og fokus på fortætning,
- at området vejbetjenes fra Tornhøjvej, Venøsundvej, Hvalpsundvej og Sebbersundvej,
- at eksisterende have ved Tornhøjgård danner ramme om ny park med bevarelse af den eksisterende blodbøg,
- at ny bebyggelse indenfor byggefelt D2 og D4 alene kan anvendes til offentlige formål.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.5.C1 Tornhøj, 4.5.B5 Næssundvej m.fl., 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl., 4.5.O4 Tornhøjskolen mv. og 4.6.O2 Trekanten (sidstnævnte udgår fremadrettet, sammenlægges med C1).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommunepantillæg 4.037, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplan 08-070 Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves hele lokalplan 08-070, Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst.

Lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22



Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Byplanvedtægt 32, Aalborg

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves byplanvedtægt nr. 32 "Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune" for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Økonomi

Planerne udgør det planmæssige grundlag for en række budgetsatte kommunale investeringer i området:

- Nyt demensplejecenter (ca. 150 mio. kr.)
- Botilbud med 32 handicapboliger (ca. 50 mio. kr.)
- 'Kickstart'-anlægsprojekt vedr. renovering af tunnel og byrum i samarbejde med Realdania (50 mio. kr. i alt, kommunal medfinansiering udgør 25 mio. kr.)

Derudover er der via boligprogrammet tildelt kvoter til nybyg af almene boliger (familie- og ungdomsboliger). Et evt. forsøg med ny mobilitet på Astrupstien vil desuden fordrø kommunal medfinansiering (uafklaret, fonds-ansøgninger er under udarbejdelse.)

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Kollektiv Trafik, Sundheds- og kulturforvaltningen. AAK
2. Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, Varme
3. Michael Mansdotter, kulturhusleder Trekanten, Sebbørsundvej 2a, 9220 Aalborg Øst
4. Erhvervsstyrelsen, Vækst og Erhvervsministeriet
5. Himmerland Boligforening, tiltrådt af AaK Bygninger, AAK.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Kollektiv Trafik, Sundheds- og kulturforvaltningen *vedrørende formålsbestemmelse 1.2 og forståelsen af begreberne kollektiv trafik og 'letbus'.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Begrebet 'letbus' er ændret til 'en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien'. Præciseringen er tilføjet i redegørelsen s. 5 og i bestemmelse 1.2.

2. Bemærkning fra Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, Varme *vedrørende muligt koordineringsbehov mellem planerne og en kommende fjernkølingsledning til Universitetssygehus.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er indledt dialog vedrørende en hensigtsmæssig ledningsføring i lokalplanområdet, set i forhold til henholdsvis indpasning af nye byggefelter omkring Durupstien og kickstart-anlægsprojektet vedr. renovering af tunnel og byrum.



3. Bemærkning fra Michael Mansdotter, kulturhusleder Trekanten, Sebbersundvej 2a, 9220 Aalborg Øst *vedrørende mulighed for at kunne etablere en tilbygning til et FabLab, nord for eksisterende bygning. Der ønskes dialog om den endelige placering.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er afholdt møder med deltagelse af repræsentanter for de 2 institutioner Trekanten og Byggeren, for Sundheds- og Kulturforvaltningen, Kulturområdet og for Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen samt for nabo-boligforeningen Himmerland, med henblik på at finde en optimal placering af byggefeltet, som dels vil give de ønskede samdrifts-muligheder mellem FabLab og Trekanten, dels vil muliggøre at laboratoriet kan integreres i en planlagt 'Hangar', som økonomisk finansieres via helhedsplanen Kildeparken 2020. Udfaldet af dialogen er blevet, at der via planlægningen gives mulighed for en forskydning af Durupstien mod nord, således der bliver tilstrækkelig plads til indpasning af et nyt, selvstændigt byggefelt nord for Trekanten, med mulighed for udstykning til selvstændig matrikel. Miljø- og Energiforvaltningen har indgået i dialogen med henblik på at sikre fornødent råderum til kommende fjernkølingsledning.

Kortbilag 2 er tilrettet jf ovenstående dialog, således det tidligere byggefelt D2 nord for Durupstien nu er opdelt i 2 (D2 + D4), henholdsvis nord og syd for en forskudt Durupsti.

4. Indsigelse fra Erhvervsstyrelsen, Vækst og Erhvervsministeriet *vedrørende styrelsen ikke kan vurdere, om de to forslag er i strid med de statslige interesser vedrørende detailhandel. Styrelsen har efter dialog skriftligt frafaldet indsigelsen.*

Svar: **Imødekommet.**

Styrelsen begrundede indsigelsen med, at der i kommuneplantillægget beskrives to forskellige afgrænsninger af bydelscentret, henholdsvis det nye udvidede og et afgrænset, som ikke er indberettet til PlansystemDK, hvorfor afgrænsningen er uklar. Endvidere savnes det, at man på lokalplanens kortbilag kan aflæse kommuneplantillæggets grænse for, hvor der må etableres butikker. (Desuden påpeger styrelsen, at lokalplanforslaget vil give mulighed for etablering af butikker uden for afgrænsningen, dette er dog ikke korrekt.)

Jf efterfølgende dialog med styrelsen er betegnelsen 'det nye udvidede bydelscenter' i begge planer konsekvent rettet til betegnelsen 'det nye udvidede bydelscentrum'. Som konsekvens heraf er lokalplanens titel ændret til 'Nyt bydelscentrum ved Tornhøj'. De drøftede retningslinjelag vedr. butikker er indberettet pr. 15. januar 2016.

I lokalplanen er det afgrænsede bydelscenter til butikker indtegnet på kortbilag 2 og bestemmelse 3.1 er tilrettet, således det mere tydeligt fremgår, at butikker kun må etableres inden for kommuneplanens afgrænsede bydelscenter til butikker. Endelig har styrelsen ønsket at betegnelsen "butikslignende formål" ændres til "øvrige centerfunktioner og service", hvilket er efterkommet. Med disse rettelser er indsigelsen frafaldet.

5. Bemærkninger fra Himmerland Boligforening, tiltrådt af AaK Bygninger, AAK, *vedrørende*

- 1) *der i lokalplanens redegørelse savnes en forklaring på hvordan planforslaget hænger sammen med etablering af cykelstinet, med adgang til og fra det centrale Aalborg*
- 2) *det fremgår ikke tydeligt hvorledes en eventuel placering af en 'Hangar' som led i Helhedsplan 2020 skal kunne opføres på en selvstændig matrikel i byggefelt D2, herunder sikres vejadgang*
- 3) *usikkerhed vedrørende bebyggelsesmuligheder i A4, hvorfor der ønskes dialog med forvaltningen*
- 4) *facadebyggelinje for byggefelt A2 ønskes ændret for at muliggøre grøn kantzone*
- 5) *mulige facademateriale ønsket udvidet til også at omfatte pladebeklædning i fx cortenstål*
- 6) *krav om åbne facader mod område E (Tornhøjhave) giver udfordringer grundet bl.a. terrænforhold og specifikt boliger i byggefelt A2, der ønskes dialog med forvaltningen*
- 7) *forbehold mod krav om etablering af mindst 15% udendørs opholdsareal*
- 8) *der ønskes dialog med forvaltningen vedrørende indpasning af p-areal til dagligvare (A1), herunder mulighed for regulering af terræn*
- 9) *forsinkelse og / eller nedsivning af regnvand i område A skal ske i område E*
- 10) *hastighedsbegrænsningen på Humlebakken bør nedsættes til 50 km/t og der bør etableres fodgængerfelt, evt. i forbindelse med lysregulering ved Tornhøjvej*

Svar: **Delvist imødekommet.**



- 1) Lokalplanen fastlægger ikke tracé for evt. kommende cykelsti til det centrale Aalborg. Kommuneplanens intention om at videreføre cykelstinet langs Humlebakken kan i praksis have mange løsningsmuligheder, i forbindelse med den aktuelle planlægning er der eksempelvis set på en mulighed for at en forlængelse af cykelsti-nettet med fordel kan ledes gennem det nye bydelscentrum. Da tilslutninger vil ligge perifært ift det nye bydelscentrum og lokalplanens afgrænsning, samt der ikke aktuelt er et projekt undervejs, vurderes det ikke rettidigt at medtage eller omtale i lokalplanen.
- 2) Jf indsigelse 2 opdeles byggefelt D2 således, at et nyt byggefelt D4 indpasses nord for Trekanten, med selvstændig vejadgang og dermed mulighed for evt. udstykning til selvstændig matrikel (kortbilag 2). I lokalplanens bestemmelse 4.1 om udstykningsprincipper er endvidere tilføjet forklaring om *'at eventuel udstykning indenfor lokalplanområdet skal ske i henhold til udstykningslovens almindelige bestemmelser.'*
- 3) Lokalplanens bestemmelse 5.5 (i forslaget 5.4) om bebyggelsesmuligheder er justeret og præciseret, herunder er forslagets angivelse af 'BB%' omregnet, så det i stedet angives som 'Byggeret'.
- 4) Kravet om åbne facader er fjernet fra A2 mod Tornhøjhave (på kortbilag 2), i bestemmelse 5.6 vedr. facadebyggelinje præciseres at den pågældende facade maksimalt må tilbagetrækkes 2 m (ud mod Tornhøjhave).
- 5) Bestemmelse 6.2 om facader er tilføjet mulighed for pladebeklædning, og der er efter dialog med indsiger og indsigers konsulent tilføjet mulighed for at anvende materialerne cortenstål og skiffer.
- 6) Se punkt 4 – angivelse af åbne facader er justeret på kortbilag 2, således der tages hensyn til hhv indpasning af boliger i A2 og det stigende terræn ift A4 og A1.
- 7) Der vurderes ikke at være grundlag for at regulere på forslagets krav om etablering af opholdsarealer.
- 8) For at imødekomme eksplicite behov for terrænregulering ifm indlevering af varer etc. tilføjes bestemmelse 7.11 med kursiv: *'Af hensyn til vareindlevering mv gives i byggefelt A1 mulighed for at terrænregulere til stueplanniveau ved nordlig gavlfacade, mod p-areal.'*
- 9) Lokalplanen giver en række muligheder for håndtering af regnvand, herunder muligheden for at opfylde kravet om lokal afledning ved at indgå en aftale, uden for egen grund (fx område E). Der pågår aktuelt en drøftelse af forskellige løsninger med relevante myndigheder, parallelt med udredning af geotekniske forhold etc.
- 10) Lokalplanen regulerer ikke nævnte forhold (hastighedsbegrænsning, fodgængerfelt og lysregulering). Angivelse af aktuel hastighedsbegrænsning på kortbilag 2 er fjernet, da den ikke har relevans.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.037 for området ved Tornhøj

Lokalplan 4-5-102 Nyt Bydelscenter ved Tornhøj, Tornhøj

Bemærkninger og indsigelser i samlet PDF