

**Fra:** Stig Bergmann Møller  
**Sendt:** 4. februar 2016 11:37  
**Til:** Plan og Udvikling, BLF (Fællespostkasse); Esben Obeling  
**Emne:** SV: Orientering om forslag til lokalplan mv. for boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby  
**Vedhæftede filer:** Sankelmarksgade - museal udtalelse. 27.11.2015.pdf

Til Plan og Byg ved Esben Obeling

Jeg har allerede 27. november 2015 sendt dig en kort udtalelse vedr. dette forslag til lokalplan (se venligst vedhæftede uddrag af mailen), og jeg skal derfor gentage, at museet ønsker, at de arkæologiske interesser fremgår af lokalplanforslaget. Formuleringerne desangående kan hentes i den vedhæftede mail.

Med venlig hilsen  
Stig

Stig Bergmann Møller  
Museumsinspektør  
Aalborg Historiske Museum  
Nordjyllands Historiske Museum  
Vang Mark 25, 9380 Vestbjerg  
99 31 74 00 - 99 31 74 12  
bergmann.moeller@aalborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** Erik Sejer Rasmussen  
**Sendt:** 4. februar 2016 10:19  
**Til:** Torben Birk Sarauw <torben.sarauw@aalborg.dk>; Stig Bergmann Møller <bergmann.moeller@aalborg.dk>; Morten Pedersen <morten-pedersen@aalborg.dk>  
**Emne:** VS: Orientering om forslag til lokalplan mv. for boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** plan.byg@aalborg.dk [mailto:plan.byg@aalborg.dk]  
**Sendt:** 29. januar 2016 10:58  
**Til:** Fællespostkasse Historisk Museum <historisk\_museum@aalborg.dk>  
**Emne:** Orientering om forslag til lokalplan mv. for boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

Aalborg Byråd har 25. januar 2016 godkendt forslag til lokalplan 1-1-123 med tilhørende kommuneplantillæg 1.033.

Planforslagene er i offentlig høring fra 3. februar til og med 6. april 2016.

Planerne kan ses på følgende link:

<http://www.aalborg.dk/om-kommunen/byplanlaegning/lokalplaner/planforslag-i-hoering/1-1-123>

Esben Obeling  
Planlægger

## Stig Bergmann Møller

---

**Fra:** Stig Bergmann Møller  
**Sendt:** 27. november 2015 14:11  
**Til:** Esben Obeling  
**Emne:** SV: Intern høring - Udkast til Kommuneplantillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen samt Lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

Kære Esben Obeling

Nordjyllands Historiske Museum er, som du formentlig er bekendt med, allerede i kontakt med bygherre, og museet har netop gennemført hovedparten af en arkæologisk forundersøgelse på det aktuelle areal. Forundersøgelsen forventes først genoptaget efter Nytår 2015/16. Museet kan dog allerede på nuværende tidspunkt oplyse, at der inden for det kommende byggefelt befinder sig væsentlige fortidsminder i form af primært volde og voldgrave fra Aalborgs bybefæstning fra ca. 1320 og 1628/1632-38. Museet har derfor over for bygherre gjort opmærksom på, at et nybyggeri på grunden vil indebære en arkæologisk udgravning.

Med venlig hilsen  
Stig

Stig Bergmann Møller  
Museumsinspektør  
Aalborg Historiske Museum  
Nordjyllands Historiske Museum  
Vang Mark 25, 9380 Vestbjerg  
99 31 74 00 - 99 31 74 12  
bergmann.moeller@aalborg.dk

**Fra:** Erik Sejer Rasmussen  
**Sendt:** 25. november 2015 08:22  
**Til:** Niels Haue <niels.haue@aalborg.dk>; Rikke Bay <rikke.bay@aalborg.dk>; Stig Bergmann Møller <bergmann.moeller@aalborg.dk>; Thea Højvang Rasmussen <t.hojvang@aalborg.dk>; Ulla Varnke Egeskov <ulla.egeskov@aalborg.dk>  
**Emne:** VS: Intern høring - Udkast til Kommuneplantillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen samt Lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

**Fra:** Liza Winther  
**Sendt:** 23. november 2015 13:23  
**Til:** Anne Juel Andersen <anne.juel@aalborg.dk>; Annette Rosenbæk <annette.rosenbaek@aalborg.dk>; Forebyggende afdeling <forebyggende@aalborg.dk>; Bodil V Henningsen <bodil.henningsen@aalborg.dk>; Borgmesterkontoret (Fællespostkasse) <Borgmesterkontoret@aalborg.dk>; Tonny Skovsted Thorup <TST@aalborg.dk>; Jan Peter Nielsen <JAN@aalborg.dk>; Økonomikontoret Fællespostkasse <Oekonomikontoret@aalborg.dk>; Byggeri, BLF (fællespostkasse) <MBX2BYGGERI@aalborg.dk>; Charlotte Petronella Krogh Knudsen <charlotte.krogh@aalborg.dk>; Charlotte Zeth Andersen <charlotte.zeth@aalborg.dk>; Erik Møller <erik.moeller@aalborg.dk>; SOS\_EKSTERN <MBX3SOS\_EKSTERN@aalborg.dk>; FV\_INTERN <MBX5FV\_INTERN@aalborg.dk>; Henning Linde-Hansen <henning.linde@aalborg.dk>; Fællespostkasse Historisk Museum <historisk\_museum@aalborg.dk>; Jeppe Fink <jeppe.fink@aalborg.dk>; Karin Boserup <karin.boserup@aalborg.dk>; Karin Hvid Højlund <karin.hoejlund@aalborg.dk>; Kim G. Pedersen <kimg.pedersen@aalborg.dk>; Kit Bos <kit.bos@aalborg.dk>; Lasse Olesen <lasse.olesen@aalborg.dk>; Lene Dokkedal <lene.dokkedal@aalborg.dk>; Lene S. Pedersen <lene.pedersen@aalborg.dk>; Mette Kristoffersen <mette.kristoffersen@aalborg.dk>; Mette Skamris Holm <mette.skamris@aalborg.dk>; Miljø- og Energiforvaltningen ekstern <miljoe.energi@aalborg.dk>; Miljøvurdering, MEF (Fællespostkasse)

Til

Aalborg Kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5,  
9400 Nørresundby  
Att: Lokalplanlægger: Esben Obeling

### **Indsigelse mod Kommuneplantillæg 1.033 og Lokalplan 1-1-123**

På vegne af Ejerforeningen E/F Vingårdsgade 11, vil jeg hermed gøre indsigelse mod ovenstående kommuneplantillæg og lokalplan.

Vi gør indsigelse mod følgende:

1. Adgang for beredskab – Med det fremlagte forslag bliver det besværligt, hvis ikke umuligt for beredskab at tilgå det planlagte baghus og baggården til Vingårdsgade 11 i tilfælde af eks brand.
2. Skyggevirkninger – De skyggevirkningsundersøgelser, der er beskrevet i lokalplanen, er ikke fyldestgørende for hvilken effekt på sollys, der reelt er. De viste skygge undersøgelser er simuleret på datoer, hvor der reelt ikke er nogen ændringer i sollys. Prøv at foretage de samme simuleringer om hhv. foråret og efteråret, og gerne på et tidspunkt, hvor solen er fremme.
3. Svalegange – Svalegange på en baggårdsbygning vil medføre store gener i forhold til støj, og trafik på alle tider af døgnet.
4. Bebyggelsesprocenter – Både hjørnebygningen og den planlagte baggårdsbygning er for høj. 4 etager, der er vendt direkte mod vores matrikel er for voldsomt. Hjørnebygningens planlagte 7 etager er helt ude i hampen – der er intet andet byggeri i nærheden, blot tilnærmelsesvist når samme højder.
5. Værdien af vores ejendomme må forventes at falde ved byggeriets gennemførelse.
6. Vi kan forvente store skader på vores ejendomme i forbindelse med opførelsen af byggeriet, da der med al sandsynlighed skal piloteseres kraftigt.
7. De planlagte bygninger passer ikke ind i omgivelserne. Samtlige andre bygninger i området er maks 4 etager høje, og de er alle bygget i mursten – desuden er langt de fleste eksisterende bygninger med skråt tegltag.
8. Vingårdsgade 11 har en mindre udgang til baggården – denne anvendes til cykler og gods. Desuden bliver vores affald afhentet af renovationsvæsenet i baggården.

På vegne af Ejerforeningen E/F Vingårdsgade 11

Carsten Nielsen

Vingårdsgade 11,

9000 Aalborg

Til

Aalborg Kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5,  
9400 Nørresundby  
Att: Lokalplanlægger: Esben Obeling

### **Indsigelse mod Kommuneplantillæg 1.033 og Lokalplan 1-1-123**

Jeg vil hermed gøre indsigelse mod ovenstående kommuneplantillæg og lokalplan.

**Adgang for beredskab** – Det fremlagte forslag gør det umuligt for beredskab at tilgå det planlagte baghus og baggården til Vingårdsgade 11 i tilfælde af brand.

**Svalegange** – Svalegange på en baggårdsbygning vil medføre støjgener på alle tider af døgnet i vores baggård (som vores soveværelser vender ud mod).

**Skyggevirkninger** – De viste skygge undersøgelser er simuleret på datoer, hvor der reelt ikke er nogen ændringer i sollys. Hvilket efter min mening betyder, at skyggeundersøgelserne er lavet med det specifikke formål at sminke på den store effekt, de planlagte bygninger har.

Vingårdsgade 11 har en udgang til baggården, hvor vores affald bliver afhentet – dette bliver umuligt hvis disse planer gennemføres.

Carsten Nielsen

Vingårdsgade 11, 2tv

9000 Aalborg

**Fra:** sh@vigenholding.dk [mailto:sh@vigenholding.dk]

**Sendt:** 22. februar 2016 10:56

**Til:** Esben Obeling <esben.obeling@aalborg.dk>

**Emne:**

Esben Obeling

Vedr ny lokalplan i Sankelmarksgade

Jeg vil herved meddele at jeg som ejer af Sankelmarksgade 15, synes at det er en godt forslag med at flot løft til området.

Aalborg den 22/2 2016

Med venlig hilsen

Søren Hansen

Boligselskabet Vigen aps

**Fra:** Rune Sønderby <soenderby@live.dk>  
**Sendt:** 20. marts 2016 11:51  
**Til:** Plan og Udvikling, BLF (Fællespostkasse)  
**Cc:** Julie  
**Emne:** Indsigelse mod Lokalplan 1-1-123

Til rette vedkommende

Jeg kunne lægge ud med en lang klagesang over, at vi - som direkte nabo til byggeriet foreslået i Lokalplan 1-1-123 - det seneste år har fået afslag på, dels at udbygge vores kviste, og dels at udnytte loftrummet over vores lejlighed til beboelse. Og jeg kunne fortsætte med at brokke mig over en behandlingstid på over 10 uger, og det faktum at man fra kommunens side, er villig til at bøje allerede vedtagne regler (eksempelvis byplanvedtægt nr. 24), når der synes en umiddelbar gevinst for kommunen selv - men ikke når dette gælder en mindre beboer.

Når jeg ikke gør det, så er det fordi, jeg kan se fornuften i ovenstående. Jeg kan se fornuften i, at der er givet afslag ift. vores ansøgninger, og jeg kan se fornuften i, at området ved Sankelmarksgade udnyttes til beboelse. Byggeriet er en god idé! Så længe det sker på den rette måde, og på det rette grundlag.

For ift. til Lokalplan 1-1-123 er der simpelthen noget indhold, og nogle mangler, der bør tages højde for, før et evt. byggeri sættes i gang. På den baggrund gør jeg indsigelse imod følgende:

1. Skyggestudier (Lokalplan 1-1-123, side 13): Det er valgt at lave simuleringer d. 22/6 og 22/12 - når solen står henholdsvis meget højt og meget lavt. Imidlertid viser simuleringerne intet om skyggepåvirkningen på ejendommene Vingårdsgade 9, 11 og 13 (som netop nævnes på side 12), i foråret og efteråret - hvilket er på de tidspunkter hvor det reelt vil have en betydning for de nævnte ejendomme. De skyggesimuleringer der er lavet, kan betegnes som så godt som intetsigende, da det vil være i tidsrummet 8.00-12.00 - i foråret og efteråret - når solen står sydøst, at byggeriet vil have en effekt på sol (og lys). Ligeledes fremgår det ikke af skyggestudierne, hvorvidt de er lavet ud fra en hjørnebygning på 5, 6 eller 7 etager. På den baggrund bør der laves et nyt skyggestudie, der viser de reelle konsekvenser, før et byggeri kan godkendes. Det må anses som decideret mangelfuldt, at der nævnes et byggeri, hvis højeste punkt varierer fra 15,8-23,0 m), men at der ikke på noget tidspunkt tages højde for denne skelnen, når byggeriet konsekvenser påvises.

2. Anvendelse og begyggelse (Lokalplan 1-1-123, side 8): Der nævnes i Lokalplanen et byggeri med en hjørnebygning på 5-7 etager (15,8-23,0 m). Inden en evt. godkendelse af byggeriet, bør der redegøres for, hvad der berettiger en bygning af denne højde, når ingen af de omkringliggende bygninger har samme højde. På Lokalplanens (1-1-123) side 8 nævnes det, at "Hjørnet kommer til at spille en central og meget synlig rolle i det fremtidige gadebillede, hvorfor der stilles helt særlige krav om skring af et markant og unikt arkitektonisk udtryk". Hertil nævnes det, at "Strukturen er i overensstemmelse med den oprindelige karréstruktur" og at, "visuelt opdelte facader" ... "er med til at videreføre den karakteristiske byhusstruktur". Ligeledes nævnes det på side 15, at det ønskede byggeri ikke er i overensstemmelse med kommunalplanens rammer for bl.a. etageantal og bygningshøjde. Ikke på noget tidspunkt gives der et argument for, hvorfor bygningen bør være højere end de omkringliggende bygninger, men derimod nævnes det, at det ønskes at lægge sig så tæt op af disses karakteristika som muligt. Der er behov for en redegørelse for, hvad der berettiger en bygning af denne højde - og jf. det tidligere nævnte punkt 1 i denne indsigelse - hvad en højde på 23 meter, har af betydning for skyggevirkningen.

3. Manglende adgang til baggård, Vingårdsgade 11: Som der lægges op til i Lokalplan 1-1-123, så skal der i forbindelse med byggeriet opføres et baghus på op til 4 etager. Såfremt dette medfører en sammenbygning af Vingårdsgade 11, vil det medføre, at den direkte adgang til Vingårdsgade 11's baggård fjernes. Egentlig ikke kritisk, da der også er adgang fra Vingårdsgade og ind til baggården. Imidlertid vil en manglende adgang til baggården fra den nuværende parkeringsplads dog medføre, at affald ikke vil kunne afhentes af Aalborg Renovatio, da der i dag foreligger aftale om, at affaldssække stilles ud på parkeringspladsen til afhentning. Der er ikke mulighed for at stille det ud foran ejendommen (i Vingårdsgade), da der her er busstoppested. Samme problemstilling gør sig gældende ved til- og fraflytning, og derudover også i forbindelse med beredskab - er der ild i den nordlige del af ejendommen Vingårdsgade 11, må det anses som meget problematisk at redde nogle ud fra den sydlige side (dette argument kan virke lidt søgt, men som tidligere beboer på Boulevarden 6, der blev evakueret i forbindelse med en brand i 2015, må jeg bare indrømme, at det har stor betydning for min kæreste og jeg, at forholdene er i orden). Der gøres her opmærksom på, at der ikke må hverken standses/parkeres mindre end 12 meter fra et busstoppested (OBS på at denne naturligvis ikke er gældende ift. beredskab). Ovennævnte vil være til (stor) gene og bekymring for beboerne i Vingårdsgade. Der er behov for en redegørelse for, hvordan denne problemstilling løses.

4. Samtidigt byggeri på Budolfi Plads: Såfremt at byggeriet godkendes, vil beboerne i Vingårdsgade 7, (9), 11 og 13 potentielt opleve en periode, hvor der bygges tæt op af deres ejendomme på begge sider. Ud over personlige gener, vil dette potentielt medføre skader på lejligheder i ejendommene. Der er behov for en redegørelse for, dels hvordan de to byggerier planlægges ift. hinanden, og dels hvordan det sikres, at potentielle skader på ejendommene forhindres - og såfremt de alligevel opstår - dækkes af kommunen.

5. Forventet tab af værdi på omkringliggende lejligheder: Inden et potentielt byggeri påbegyndes, bør der redegøres for, hvilke konsekvenser byggeriet må formodes at have på værdien af omkringliggende lejligheder. Hvad angår ejendommen Vingårdsgade 11, vil dette primært være i forbindelse med forringet brug af, og adgang til, baggård, sikkerhed ift. beredskab samt skyggevirksomheder fra byggeriet.

Med dette sagt, bakkes der fra min side fuldt op omkring byggeriet, da det kun er positivt for bylivet i centrum. Det indebærer dog, at der tages højde for ovenstående indsigelser, og dem der måtte komme fra øvrige beboere i området. I denne forbindelse forventer jeg en tilbagemelding på de i denne mail nævnte punkter vedr.: 1. skyggevirksomheder, 2. byggeriets anvendelse og bebyggelse (højde), 3. manglende adgang til baggård (renovation, til-/fraflytning og beredskab), 4. samtidigt byggeri på Budolfi Plads (gene og skader på lejligheder) og 5. forventet værditab.

Med venlig hilsen  
Rune Sønderby  
Vingårdsgade 11, 4. th.  
Tlf. 91355650

**By- og Landskabsforvaltningen  
Plan & Udvikling  
Stigsborg Brygge 5  
Postboks 219  
9400 Nørresundby**

Aalborg, den 16. marts 2016

### **Indsigelse mod kommuneplantillæg 1.033 samt tilhørende lokalplan forslag 1-1-123**

På vegne ejerforeningen Boulevarden 18, 9000 Aalborg (cvr. 83829516) fremsendes indsigelse mod kommuneplantillæg 1.033 samt lokalplan forslag 1-1-123.

Foreningen har på sin generalforsamling den 10. marts besluttet at fremsende nærværende indsigelse.

Baggrund:

Teaterkvarteret er i adskillige rapporter og analyser fra Aalborg kommune gennem årene blevet tildelt en lang række kvalitetsmål, såsom grønne sammenhænge, gadetræer samt opholdsmuligheder der er tilgængelige, og ikke kun for de enkelte ejendomsbeboere.

Der er også lagt vægt på at gadeforløbene skulle have et grønt element.

Der er ligeledes lagt vægt på helhedsorienteret byudvikling med respekt af den nuværende struktur.

Det er alt sammen nogle kvalitetsmål som er båret af den virkelighed som i dag præger Teaterkvarteret, med en overvejende bebyggelse i 2-3 plan som den nuværende byplanvedtægt nr. 24 giver mulighed for.

Med en så massiv bebyggelses mulighed og med veksling af reelle grønne træer og buske til på gadeplan til grønne tage (hvor det er muligt) går man markant imod de intentioner der ligger for området. Ønsket om at bevare et tidligere åløb som passagemulighed er nu vekslet til alene en visuel markering, som i den sidste ende kan være en farvet sten i facaden.

Når der i fremlæggelse af lokalplanen oplyses, at "den eksisterende beplantning omfatter enkelte rækker af buske o.l." så er det f.s.v. korrekt, men fakta er at ejeren af arealet meget hensigtsmæssigt i 2015 ved opstart af byggesagen fældede et antal 30-40 år gamle træer, hvor alene stubbene i dag står tilbage. Det var træer som tillige var markeret i redegørelsen "Teaterkvarteret, analyse af bydelsrollen, side 12".

Indsigelse:

Ejerforeningen Boulevarden 18, ønsker at gøre indsigelse mod lokal- og kommuneplanen, idet der åbnes op for byggeri umiddelbart ved siden af ejendommen Boulevarden 18 af en så massiv karakter og størrelse at det vil øve betydelige negative konsekvenser for ejendommen Boulevarden 18, i såvel byggeperioden som specielt efterfølgende.

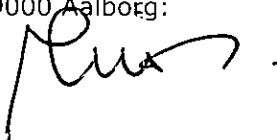
Det er bl.a.

1. Skyggevirksomheder. Jævnfør de fremlagte skyggestudier vil en bebyggelse på op til 7 etager og en højde op til 23 m. i en placering vest/sydvest for Boulevarden 18 betyde, at ejendommen såvel i sommer som vinterhalvåret vil komme til at ligge i fuldstændig skygge det meste af tiden. Skyggevirksomheden vil have stor effekt da der er tale om forholdsvis smalle gadeforløb såvel i Sankelmarksgade, som i Bleggårdsgangen. Skyggevirksomheden vil ligeledes betyde at nuværende tagterrasser på 2. sal og 3. sal i ejendommen Boulevarden 18 vil henlægges i skygge helt eller delvist hele året.



2. Indkigsgener. Med den anførte bebyggelse tæt på ejendommen og i den højde som anføres vil der komme markante og betydelige indkigsgener, såvel i de enkelte lejligheder, som på de to tagterrasser i ejendommen, hvor man vil kunne kigge direkte ned ovenfra.
3. Bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten er i gennemsnit oplyst til 290. Ud fra en samlet bebyggelse på 7.500 m<sup>2</sup>. og etager op til 7. Det skal bemærkes at bebyggelsesprocenten i arealet mod ejendommen Boulevarden 18 (matr. nr. 499-a og 499-b) tillades med 380 henholdsvis 390. Den nuværende bebyggelsesprocent ændres således fra 155 henholdsvis 225 til de nævnte markante høje bebyggelsesgrader. Udover det massive indtryk det vil give i hele kvarteret skaber en så høj bebyggelsesprocent også præcedens for yderligere bebyggelse i Teaterkvarteret, som således helt mister sit nuværende præg.
4. Der ønskes at lokalplanen tager højde for en tilbagerykning af bebyggelse fra hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen, så der kan skabes en grøn kile med opholdsmuligheder tilgængeligt fra gadesiden, samtidig med at bebyggelsen maksimalt tillades i en højde på 3 etager som er gældende i dag. Samtidig bør det tilsikres at facaden får et lyst præg som ikke absorberer mere lys end højst nødvendigt.

Ejerforeningen Boulevarden 18  
c/o administrator  
Spar Nord Bolig  
Hassersvej 113  
9000 Aalborg:



Aalborg Kommune

By- og landskabsforvaltningen

Plan og Udvikling

Stigsborg Brygge 5

9400 Nørresundby

29. marts 2016

## **Vedr. høring om forslag til lokalplan mv. for boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby**

Aalborg Teater stiller sig positiv overfor det fremlagte lokalplanforslag, og har været i dialog med bygherre om de fremtidige ønsker for området.

Teatret ønsker dog at gøre opmærksom på følgende forhold i relation til forslaget:

1. Aalborg Teater har på nuværende tidspunkt en tinglyst færdselsret til matr.nr. 500e Aalborg Bygrunde. Denne ret ønskes opretholdt i forbindelse med en ændret lokalplan/nybyggeri, således at der er fri og uhindret færdsel ad en 3,0 m bred vej til matrikel 500e.
2. Aalborg Teater ønsker at gøre opmærksom på, at teatret er en produktionsvirksomhed med produktion i en stor del af døgnet, hvilket bygherre skal være opmærksom i forbindelse med byggeri af boliger helt op mod skel til matrikel 500e, hvor teatret værkstedsbygning (bl.a. snedkersal, malersal og skræddersal) er placeret.
3. Af lokalplanforslaget fremgår det at bygherre kan få behov for at ændre nuværende kloakering. Såfremt det bliver nødvendigt skal Aalborg Teater holdes økonomisk skadesløs, ligesom det er vigtigt at der findes en holdbar løsning for teatret, både mens en evt. omlægning af kloakker finder sted og naturligvis efterfølgende.
4. I forbindelse med selve byggefasen vil det være vigtigt at bygherre er i en løbende dialog med teatret i forhold til:
  - Byggetidspunkter samt byggeriets betydning for teatrets konkrete produktion, f.eks. sammenfald mellem pilotering og afvikling af forestillinger (støjgener og rystelser) således at byggeri ikke vil få produktionsøkonomiske konsekvenser for Aalborg Teater.
  - Sikkerhedszoner og sikkerhedsforhold for teatrets personale når byggeriet sker lige op mod skel.

- Adgang til teatrets bagbygninger i byggefasen.
- Parkeringsforhold, - såfremt det ønskede byggeri i byggefasen får betydning for teatrets parkeringsforhold.

Med venlig hilsen

Marianne Lund Jespersen

økonomidirektør

Aalborg kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Plan & Udvikling  
Stigsborg Brygge 5  
Postboks 219  
9400 Nørresundby

Mou den 30. marts 2016

**Indsigelse vedr.: Lokalforslag nr. 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade - Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby og kommuneplantillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen.**

**Hjørnebygning.**

Jeg forstår ikke hvorfor man vil tillade et byggeri i 7 etager i hjørnebygningen, som derved bliver betydelig højere og meget mere synlig end de omkring liggende bygninger i Sankelmarksgade og Boulevarden. Tillader man samtidig tagterrasse vil der bliver store indbliksgener mod områdets øvrige beboer.

**Skyggevirkning.**

Den høje bebyggelsesprocenten vil betyde markant øget skyggevirkning på mange nabobygninger, som det også fremgår af forslaget.

Skyggestudier i figur 8 er jeg meget i tvivl om er reelle. Der er i hvert fald gået ud fra årets længste dag, hvor solen står højest og dermed har den korteste skyggevirkning.

Tager man et skyggestudie den 20. marts kl. 12,00 som er midt mellem den korteste og længste dag, så vil der med den vinkel solen har på bygningerne, for hver meter man bygger i højden danne en skygge på 1,45 meter. Det vil sige, at tillader man en byggehøjde på 7 etager ( 23 meter i højden) vil det give en skygge på 33,35 meter mod nabobygningerne. Det samme vil være gældende hen på sensommeren.

**Grundvandssænkning.**

Det er meget vigtig, at grundvandet ved byggeriet ikke sænkes i området, da de omkring liggende bygninger har en meget dårlig fundering.

Mange bygningerne i Vingårdsgade har fået flere skader, efter at næsten alle busser kommer den vej i stedet for over Nytorv, derfor er det også vigtig, at man er meget påpasselig, hvis der skal piloteres og nedhammers spuns i forbindelse med byggeriet.

*Eli Bloch*

Eli Bloch

Toften 78

9280 Storvorde

Ejer Vingårdsgade 11 4tv.

### **Indsigelse og kommentarer til lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby og Kommuneplantillæg 1.033**

Som ejere af lejligheden beliggende på boulevarden 18 3,tv og den overlæggende 4.sal siden januar 2016 har vi, efter nærlæsning af den fremsendte lokalplan 1-1-123 og kommuneplantillæg 1.033 følgende bemærkninger, tanker og bekymringer ang. Lokalplanen.

1. **KONCEPT.** Som udgangspunkt kan vi kun udtrykke vores store støtte til projektet og sammenlægningen af en åben og uskøn karré i Aalborgs historiske Teater Kvarter. Både udfyldningen og fortætning af byens centrum vil gavne Aalborg Centrum, samt karakteren af storby omkring Budolfi Plads.
2. **MATERIALEHOLDNING.** Projektets arkitektoniske grund-idé og materielle tanker, jf. Referencefotos på side 10, om at passe ind i byen, men samtidig være et nyt og moderne byggeri synes ligeledes at ville gavne i denne del af byen. Bebyggelsen udformning med visuelt opdeltede facader for en videreførelse af Sankelmarksgades bygningsstruktur, med den varierede struktur, synes gennemtænkt og velovervejet.
3. **BYGNINGSHØJDE/KARAKTER.** Ideerne om at bryde med de omkringliggende bygningers højde og forsøge en markering af hjørnet mod Boulevarden giver ingen mening jf. redegørelsens figur 4. Her fremgår det tydeligt hvorledes projektet vil bryde byens linjer og stikke langt op over de omkringliggende tage. Denne ide om volumen burde forblive en del af det nye Aalborg på Havnen, hvor der både er massere luft og industriel karakter at tage af.  
Det synes som en dårlig undskyldning at byggeriet kan markere sig på Boulevarden. Jf. Lokalplanen for området har Boulevardens karakter en så bevaringsværdi karakter, at ikke engang karnapper bør bryde den fine og delikate linjer i byen, der reguleres på markiser og skiltning – Hvordan passer et 7 etager ny byggeri præcis ind i disse regulativer? Hvorfor ikke blot optegne ideen om den originale karréstruktur i 4-6 etager?

Vi må stille os yderst uforstående overfor at lokalplanen indstilles ændret til 7 etager, når kommuneplanen i forvejen tillader 6 (Hvilket i vores bedste faglige vurdering ligeledes er fuldstændigt dræbende for de små fine gader bag Budolfi Plads og Aalborg Teater.), dette burde være rigeligt i sådan et område.

4. **INDKIG.** Ud over at højden i vores faglige optik vil bryde gevaldigt med det historiske centrum, vil byggeri i 23 meter resultere i **SVÆRE** indkigsgener til vores bygning på Boulevarden 18 og på den vestvendte tagterrasse som befinder sig på vores 4. Sal. Udover at dette er over eneste udeareal, da bygningen ikke råder over et gårdanlæg og at dette derfor er vores primære opholdssted om sommeren, vil det have svære konsekvenser for vores privatliv på denne, at det blot 8 meter væk kan være 3 fulde etager med direkte kig ind i denne. At taghaverne vil være private/semiprivate vil også **ØGE** menneskemængden, som vil kunne kigge direkte ned i vores tagterrasse, som derved mister hovedparten af sin værdi.

Vi betvivler at intensionen om en tilbagetrukne 'pent-house' er en løsning på højden. Jf. forslaget figur 11, hvor det fremgår at det optegnede gade-facade stadig er højere end Boulevarden 18 og dermed stadig har direkte indkig til både lejligheder og tagterrasser.

5. DAGSLYS. Ud over indkigs-generne, som vi anser som værende ALTAFGØRENDE AT ANDERKENDE OG TAGE STILLING TIL, vil byggeri i 23 meter betyde alvorlig nedsættelse af den oplevede dagslyskvalitet i vores lejlighed – aftensol udelukkes fuldstændig ved bebyggelse på 23 meter, og altså står 3 etager højere end os, som bor øverst. BOULEVARDEN 18 er 4 etager høj og vil derfor ikke få nogen sollys fra vest hvis byggeriet tillades i fuld højde.

Vi ønsker, at gøre opmærksom på at SKYGGEVIRKNINGERNE som er beskrevet i forslaget til lokalplanen ikke kun vil være interne eller omhandle de boliger som ligger mod nord, altså ud til Vingårdsgade. Det er klart for enhver at solen står højt, når den er stik syd og derfor vil den virkelig SKYGGEVIRKNING ende med at bevirke boligerne på Boligvarden 18, i højere grad en Vingårdsgade i timerne efter kl. 14.00.

Der synes i øvrigt ikke overvejet afstande og bebyggelsen forhold til netop vores bebyggelse. Der fremgår i materialet både billede-dokumentation og principsnit, figur 3, gennem Sankelmarksgade og Vingårdsgade, som tydeligvis også vil være generet af det voldsomt høje byggeri, men der forlægger ikke dokumentation for forholdende gennem Bleggårdsgangen og hvorledes bygningerne her vil forhold sig til hinanden og hvilket gaderum der her skabes.

Hvis det er muligt kunne bebyggelsen evt. trækkes længere tilbage på grunden, således at Bleggårdsgangen ikke tegnes så stramt op, som det foreslås i volumenstudierne. Bleggårdsgangens opstramning er en fin idé, men lad os da ikke dræbe den med et byggeri på 7 etager.

6. BUDOLFI PLADS. Det bemærkes yderligere, at man på Budolfiplads, som total renoveres, reetablere og re-brandes som byens nye samlingssted, trods den karakter af kirkeplads, ikke tillades samme bebyggelses- højde eller procent, og at man samtidig også her arbejder med tilbagetrukne øvre etager for at sikre "kig til kirken".

Det undrer undertegnede, at man ikke kan finde plads til de to øverste etager et andet sted i byen, end i et i forvejen tæt bebygget område som Teater Kvarteret, som I selv betegner som 'Aalborgs Vugge'.

Endeligt vil vi bede indgående om at man tænker på hvor fin og karakterfuld en del af Aalborg man bebygger og derfor genovervejer i hvilken grad man vil bygge nye boliger som i så udpræget grad forringet de eksisterende beboeres boliger.

Med venlig hilsen

Camilla Østergaard Hansen  
Arkitekt Cand. Polyt, Arch.

&

Chris Strunck Olesen  
Arkitekt Cand. Polyt, Arch.  
Arkitekt & indehaver, Atra Arkitekter Aalborg

Indsigelse mod forslag til Lokalplan 1-1-123, Boliger og kontor, Sankelmarksgade, Aalborg midtby.

Vi har som ejere af lejligheden Danmarksgade 13 2.th, modtaget forslaget til Lokalplan 1-1-123, som ved en endelige vedtagelse vil give mulighed for et bolig og kontorbyggeri i Sankelmarksgade.

Som udgangspunkt er vi positive over, at der sker en hul-udfyldning af dette område og at der sker en sanering af de mindre bygninger, der er placeret omkring P-pladsen. Ligeledes åbner forslaget mulighed for, at der kan opføres et blandet byggeri med boliger, butikker og erhverv. Hvilket også er positivt.

Lokalplanen indeholder desuden nogle gode analyser af området og en vurdering til, hvordan det nye byggeri skal indpasses i den eksisterende bygningsstruktur.

Det vi vil gøre indsigelse mod, er HØJDEN på byggeriet. Den konklusion som volumestudiet når frem til, er et byggeri i op til 7 etager. Når man ser på de analyser som lokalplanen indeholder, er det tydeligt, at et byggeri i 5 etager passer ind i strukturen og måske kan højden ejendommen bygges op med et "tårn" til 6 etager.

Det at lokalplanen arbejde med op til 7 etager et for os at se, et udtryk for, at den gode analyse, er tilsidesat for at sikre en økonomisk gevinst med en ekstra etager til evt. Penthouse lejligheder.

Det er ærgerligt, at den gode planlægning og mulighed for endnu engang at give Aalborg bymidte et løft, skal ødelægges af simple økonomiske interesser.

Derfor – sæt maks. grænsen for dette byggeri i den nye lokalplan til 6 etager og en max. højde på 19 meter. Så vil de nye bygninger passe sammen med bl.a. den gamle Tekniske Skole.

Med venlig hilsen

Agerbo  
Danmarksgade 13. 2 th.  
9000 Aalborg