



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.033 og Lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby (2. forelæggelse)

2014-38628

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

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (januar 2016), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Lokalplanen

Planen er ændret for at sikre byggeriets indpasning i området. Det betyder, at der tages hensyn hvis eksisterende bygninger bevares, at facadehøjden tilpasses Sankelmarksgade samt at altangangene sikres et let udtryk.

Planen er også ændret for at indarbejde Aalborg Teaters tinglyste adgangsvej samt en adgang via baggården til Vingårdsgade 11. Desuden uddybes de omfattende arkæologiske interesser i lokalplanområdet, og der tages højde for eventuel støj fra Aalborg Teaters produktionsvirksomhed i gården.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 7. januar 2016 (punkt 3)

Magistratens møde 18. januar 2016 (punkt 8)

Byrådets møde 25. januar 2016 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 3. februar til og med 6. april 2016.

Formål

Formålet med planerne er at give mulighed for byfortætning på hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen med en bebyggelse, der passer naturligt ind i den centrale by.

Lokalplanen omfatter et område ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen. Der gives mulighed for at opføre et tæt bolig- og erhvervsbyggeri i 4-7 etager bestående af et baghus og en hjørnebygning med et markant hjørne. Bebyggelsen tilpasses Sankelmarksgades gadeforløb og arkitektur.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sankelmarksgade.

Områdets netværk af stier og passager styrkes, mens gårdrummet får en grøn karakter med opholdskvaliteter.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur prioriterer fortætning inden for vækstaksen. Kommuneplantillægget giver mulighed for at fortætte Teaterkvarteret med bebyggelse, der ikke lever op til retningslinjerne for størrelsen af udendørs opholdsarealer, hvis opholdsarealerne i stedet har en særlig kvalitet. På den måde prioriteres det overordnede ønske om fortætning i dette centrale bykvarter. Kommuneplantillægget ændrer desuden etageantallet samt bygningsdybden og bebyggelsesprocenten på hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen.

Byplanvedtægt nr. 24

Området er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 24 for karréen Sankelmarksgade - Jernbanegade - Vingårdsgade - Bleggårdsgangen i Aalborg Kommune vedtaget i marts 1968. Byplanvedtægten fastlægger områdets anvendelse til butikker, kontorer, klinikker o.l. med tilhørende boliger (langs med Sankelmarksgade) hhv. parkeringsformål/servicestation (mod Bleggårdsgangen). I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 24 inden for området.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Økonomi



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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Aalborg Historiske Museum, Vang Mark 25, 9380 Vestbjerg
2. Ejerforeningen Vingårdsgade 11 v. formand Carsten Nielsen
3. Carsten Nielsen, Vingårdsgade 11, 2. tv., 9000 Aalborg
4. Boligselskabet Vigen ApS v. Søren Hansen
5. Rune Sønderby, Vingårdsgade 11, 4. th., 9000 Aalborg
6. Ejerforeningen Boulevarden 18, c/o administrator Spar Nord Bolig
7. Aalborg Teater, Jernbanegade 9-11, 9000 Aalborg
8. Eli Bloch, Vingårdsgade 11, 4. tv., 9000 Aalborg
9. Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen, Boulevarden 18, 3. tv., 9000 Aalborg
10. Jette og Kell Agerbo, Danmarksgade 13, 2. th., 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

Indsigelse fra Aalborg Historiske Museum *vedrørende arkæologi. Aalborg Historiske Museum ønsker at få indarbejdet et afsnit om arkæologi i lokalplanen, da de arkæologiske interesser i området er meget store.*

Svar: **Imødekommet.**

Indsigelse fra Aalborg Teater *vedrørende produktionsvirksomhed. Aalborg Teater gør opmærksom på at de driver en produktionsvirksomhed i baggården, og at der skal tages højde for denne.*

Svar: **Imødekommet.**

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Rune Sønderby og Aalborg Teater *vedrørende adgangsveje. Beboerne i Vingårdsgade 11 gør indsigelse mod, at deres vejadgang via gården til deres ejendom med byggeri efter lokalplanforslaget vil forsvinde. Det vil blandt andet betyde, at flytninger, affaldshåndtering og redning ved brand skal foregå fra fx Vingårdsgade i stedet. Aalborg Teater meddeler, at de ikke ønsker at ændre deres tinglyste vejadgang, da den er nødvendig for deres drift.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

En forudsætning for lokalplanforslaget var, at den tinglyste vejadgang kunne ændres eller ophæves ved forhandling mellem Aalborg Teater og ejeren af Sankelmarksgade 4. Lokalplanforslaget ændres, så der tages højde for Aalborg Teaters tinglyste 3 meter brede vejadgang via Sankelmarksgade 4. Desuden videreføres vejadgangen i lokalplanen, så den også kan benyttes af ejendommen Vingårdsgade 11. Vejadgang til ejendommen har indtil videre været sikret af Byplanvedtægt nr. 24, der ophæves for området ved vedtagelse af denne lokalplan. Den nye vejadgang vil ikke nødvendigvis kunne benyttes til affaldshåndtering eller redning ved brand, hvilket ej heller var tilfældet for Byplanvedtægt nr. 24. Aalborg Renovation og Nordjyllands Beredskab er indforståede med dette.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Ejerforeningen Boulevarden 18 samt Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen *vedrørende bebyggelsens omfang og indpasning. De gør indsigelse mod, at den foreslåede bebyggelse har et omfang, der ikke er tilpasset den omkringliggende by. Ejerforeningen Boulevarden 18 ønsker bebyggelsen tilbagerykket fra hjørnet og begrænset til 3 etager. Ejerforeningen Boulevarden 18 mener desuden, at den høje bebyggelsesprocent vil skabe præcedens for fremtidige byggerier i Teaterkvarteret.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Det præciseres i lokalplanen, at selve bygningernes dybde er maksimalt 13,5 m. Hertil kommer svalegange, der med en ny bestemmelse sikres et let udtryk, så de visuelt ikke opleves som en del af selve bygningens



bredde. Bygningsdybden og bebyggelsesprocenten vil ikke skabe præcedens for eventuelle fremtidige byggerier i Teaterkvarteret, da de bunder i en konkret vurdering af det specifikke sted.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Rune Sønderby, Ejerforeningen Boulevarden 18, Eli Bloch, Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen samt Jette og Kell Agerbo *vedrørende byggeriets højde. De gør indsigelse mod, at højden på hjørnebygningen ikke passer ind i den omkringliggende bys skala. Med en højde på 7 etager (op til 23 meter) vil bygningen være højere end de omkringliggende bygninger, og bryde byens linjer. Rune Sønderby mener ikke at redegørelsen for at bygge 7 etager på hjørnet er fyldestgørende. Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen bemærker, at Boulevarden har en bevaringsværdig karakter, og at en høj bygning på hjørnet ikke understøtter denne. Desuden henvises der til, at man end ikke på Budolfi Plads tillader så højt byggeri. Ejerforeningen Vingårdsgade 11 bemærker desuden, at bagbygningen på 4 etager er for høj. Højden ønskes begrænset.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Hjørnet på 7 etager vil syne væsentligt højere end de omkringliggende bygninger. Det vurderes dog ikke at påvirke det værdifulde gademiljø på Boulevarden. Gesimshøjden (facadehøjden) reduceres fra 22,0 m til 15,8 m, således at 6. og 7. etage på hjørnet alene vil kunne udføres som tilbagetrukne etager. Dette styrker facadens indpasning i Sankelmarksgades forløb, og mens hjørnet fortsat markeres. Bagbygningen vurderes ikke at være for høj set i forhold til det omkringliggende byggeri.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Rune Sønderby, Ejerforeningen Boulevarden 18, Eli Bloch samt Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen *vedrørende skyggevirksomheder. De gør indsigelse mod, at byggeri efter lokalplanforslaget vil give øgede skyggepåvirkninger på deres facader og udendørs opholdsarealer. Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Rune Sønderby, Eli Bloch og Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen bemærker, at lokalplanen ikke indeholder skyggediagrammer for forår/efterår.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

I den tætte by må der forventes skygger store dele af dagen på facader og opholdsarealer. Et nærmere skyggestudie viser, at lokalplanforslagets indvirkning på ejendommene langs Vingårdsgade vil begrænse sig til enkelte tidspunkter på året, da det omkringliggende område i forvejen er tæt bebygget. For ejendommene langs Bleggårdsgangen vil der ikke længere være aftensol. De uddybede skyggediagrammer inkluderes i lokalplanen.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11 og Carsten Nielsen *vedrørende materialer og udformning, herunder svalegange. De gør indsigelse mod, at materialevalg og udformningen af bygningen med mulighed for svalegange ikke passer ind i den eksisterende by. De mener desuden at svalegange vil medføre gener i form af øget trafik og støj i gårdrummet. Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen bemærker, at de er positive over for lokalplanens materialevalg.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Moderne byggeri kan udføres med materialer og bygningselementer, der ikke er kendt fra ældre bygninger, uden at gå på kompromis med indpasningen i det eksisterende byggeri. Med lokalplanens muligheder for materialevalg og muligheden for svalegange, sikres et moderne formsprog, mens der stilles krav til indpasningen. Svalegange vurderes ikke at give anledning til mere støj end byggeri med opgange.

Indsigelser fra Ejerforeningen Boulevarden 18, Eli Bloch samt Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen *vedrørende indkig. De gør indsigelse mod, at den nye bebyggelse i området vil give øgede indkigsgener til naboernes lejligheder såvel som udendørs opholdsarealer. Særligt de udendørs opholdsarealer til Boulevarden 18 vil blive hårdt ramt. Byggeriets omfang ønskes begrænset, for at afbøde de negative virkninger.*

Svar: **Ikke imødekommet.**



Byggeri efter lokalplanen vil føre til en væsentlig forringelse af de udendørs opholdsarealer på Boulevarden 18. I den tætte by må der dog som udgangspunkt forventes indkig på tværs af gader og gårdrum.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen, Rune Sønderby, Ejerforeningen Boulevarden 18, Aalborg Teater og Eli Bloch *vedrørende hensyn i byggefasen. De ønsker, at der ved opførelse af byggeri efter lokalplanen tages en række særlige hensyn, for blandt andet at minimere skader og forstyrrelser. Rune Sønderby nævner at beboerne i Vingårdsgade potentielt vil opleve en lang periode med byggeaktivitet omkring dem, når lokalplanen og Budolfi Plads realiseres. Aalborg Teater nævner specifikt byggetidspunkter, sikkerhedsforhold, adgangsforhold og parkeringsforhold. Eli Bloch nævner grundvandssænkning.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Planloven giver ikke mulighed for i en lokalplan at træffe bestemmelser om byggemetoder, rækkefølge på byggerier eller lignende. Visse hensyn vil dog i forbindelse med byggeriet blive taget i medfør af anden lovgivning, herunder bl.a. Byggeloven.

Indsigelser fra Ejerforeningen Vingårdsgade 11, Carsten Nielsen og Rune Sønderby *vedrørende ejendomsværdi. De gør indsigelse mod forventningen om at byggeri efter lokalplanforslaget vil have negativ indvirkning på deres ejendomsværdi. Rune Sønderby ønsker at der redegøres for hvilke konsekvenser byggeriet formodes at have på lejligheder i omkringliggende ejendomme.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune kan ikke foretage vurderinger af en lokalplans formodede indvirkning på omkringliggende ejendomme. En sådan redegørelse kan ej heller indgå som en del af lokalplanen, da Planloven ikke giver mulighed for i en lokalplan at træffe bestemmelser vedrørende ejendomsværdier.

Bemærkning fra Aalborg Teater *vedrørende kloakering. Aalborg Teater gør opmærksom på at de i forbindelse med en eventuel omlægning af kloakeringen vil forlange at blive holdt skadesløse.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Bemærkninger fra Boligselskabet Vigen ApS, Rune Sønderby, Aalborg Teater, Camilla Østergaard Hansen og Chris Strunck Olesen samt Jette og Kell Agerbo *vedrørende lokalplanforslagets idé. De bemærker, at de overordnet set er positive over for idéen bag lokalplanforslaget.*

Svar: **Taget til efterretning.**



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

Lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby

Bemærkninger til Lokalplan 1-1-123