



Punkt 8.

Godkendelse af kommuneplantillæg 1.032 og Lokalplan 1- 1-124 (med Miljørapport), Karolinelund, Park og Børnehave, Aalborg Midtby (2. forelægning)

2015-013222

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

Ændringer i planerne

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

Lokalplanens Redegørelse side 12 under overskriften 'Bestemmelser i lokalplanen' er tilføjet:
Der skal i forbindelse med afholdelse af arrangementer i parken, f.eks. større koncerter, sikres de nødvendige flugtveje. Flugtvejsplanen skal godkendes af Nordjyllands Beredskab.

Lokalplanens punkt 5.2. Omfang, delområde B.

Inden for delområde B må der opføres et samlet bruttoetageareal på 300 m² ændres til:

Inden for delområde B må der, udover eksisterende bebyggelse, som vist på Bilag 2, opføres et samlet bruttoetageareal på 400 m².

Venstre kan **anbefale** lokalplanforslaget dog undtaget formålsbestemmelse om, at dele af lokalplanområdet kan anvendes til institutionsformål. Venstre anerkender, at der skal etableres en ny børnehave i Aalborg by. Imidlertid ser Venstre placering af en børnehave i Karolinelund som et fejlgreb, idet den nuværende succesfulde anvendelse til kulturelle og rekreative formål herved begrænses i fremtiden.

Kirsten Algren kan **ikke anbefale** indstillingen.

Jens Toft-Nielsen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Tina French Nielsen og Mads Duedahl tilslutter sig Venstres bemærkning fra behandlingen i By- og Landskabsudvalget.

Niels Thomas Krarup var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Beslutning om afvikling af Tivoli Karolinelund

Byrådets møde den 13. december 2010 (punkt 45).

Fordebat

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. september 2011 (punkt 15).

Debat i perioden 5. oktober – 30. november 2011.

Besluttet midlertidig og eksperimenterende periode

Maj 2012 – Maj 2015.

Budget 2015. I forbindelse med Budget 2015 blev der - bl.a. på baggrund af ønsket om at placere en børnehave i Midtbyen - afsat 500.000 kr. til udarbejdelse af en helhedsplan for Karolinelund, samt en risikoanalyse i forhold til Tulip.

Workshops med områdets brugere og øvrige interesserede den 17. december 2014 og den 28. januar 2015.

Temadebat i byrådet den 18. maj 2015.

Opsamling fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde 16. juni 2015 (punkt 16).

Magistratens møde den 22. juni 2015 (punkt 3).

Byrådets møde den 22. juni 2015 (punkt 3).

Opsamling på debatten - planprincipper og helhedsplan.

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 21. januar 2016 (punkt 5)

Magistratens møde 25. januar 2016 (punkt 4)

Byrådets møde 25. januar 2016 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 3. februar til og med 30. marts 2016.

Herudover løbende orientering i By- og Landskabsudvalget.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre institutioner som en ny anvendelse, samt en større bygningshøjde mellem 3 - 8,5 m og på op til 2 etager. Herudover er det formålet med en ny retningslinje i kommuneplanen, 4.1.7. Risikovirkomheder, at det generelle hensyn til risikoen for større uheld, inddrages i planlægningen ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirkomhed.

Hensigten med denne afstand på 500 m er, at kommunerne "tænker sig godt om", når der planlægges inden for 500 m fra en risikovirkomhed. Når der foreligger konkret beregnede planlægningszoner omkring en virksomhed, vil det være dem, man benytter i forbindelse med en eventuel samfundsmæssig risikovurdering. I forhold til Tulip, har Rambøll udarbejdet en samfundsrisikovurdering, i notat af 10. april 2015.

Formålet med lokalplanen er at sikre Karolinelunds funktion og udformning som bynær folkelig park med forskellige aktivitetsmuligheder, areal til åbning af Østerå igennem parken og placering af en børneinstitution på ca. 7- 800 m².

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til restaurant, kulturelle formål, fritidsanlæg, samt institutioner inden for delområde A. Herudover er der mulighed for tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

Lokalplanen tillader ny bebyggelse, i den sydlige ende af parken. Den kan opføres i en varieret højde og etageantal mellem 1 og 2 etager og i op til 8,5, meters højde.



Herudover kan der bygges mindre bygninger i op til 1 etage langs parkens østlige kant. Disse byggemuligheder er tiltænkt parkens brugere, foreninger mv.

Herudover er det formålet med lokalplanen, at ny bebyggelse opføres i et højt arkitektonisk kvalitetsniveau, tilpasset stedet, landskabet og det grønne, som et vigtigt identitetsskabende element.

Alle eksisterende træer i parken skal som udgangspunkt bevares for at fastholde parkens grønne karakter, ligesom eksisterende landskabstræk og struktur i parken skal bevares.

Parkens karakter, som den stille oase i byen, søges også bevaret og forstærket med parkens kant, som kan afgrænses og udformes med mur, bebyggelse, beplantning, terrænformationer, afbrudt af åbninger og gode adgangsmuligheder.

Der kan etableres parkering langs Kjellerupsgade. Der er udelukkende adgang for servicetrafik til parken fra Karolinelundsvej. I parken kan kun cyklister og gående færdes.

Der reserveres i lokalplanen et areal på min. 15 meter i bredden, til en principiel placering, af åbning af åløbet for Østerå. Åløbets placering fastlægges først endeligt i projekteringen, da der skal tages hensyn til terrænkoter, bevaringsværdige træer mv.

Kommuneplanen

Karolinelund, er en central del af Midtbyen, og er i hovedstrukturen udpeget som et nedslagsområde, dvs. det skal have særligt fokus i den kommende planlægning. Det er udpeget som et grønt indsatsområde og indgår ligeledes som en del af Østeråkilen i den blå/grønne struktur. Af kommuneplanens retningslinie 2.1.5 om klimatilpasning, fremgår det at byudvikling og byomdannelse skal forholde sig til klimaforandringer. I områder med høj risiko (5% eller mere i 2050) for oversvømmelse skal der redegøres for klimatilpasningstiltag. En mindre del af lokalplanens område i den nordvestlige del, ligger inden for sådan et område. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri inden for risikoområdet, og der henvises til, at regnvand afledes lokalt. Herudover skal der primært anvendes vandgennemtrængelige materialer som belægning på terræn.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Miljørapporten er udbygget med en sammenfattende redegørelse. Her beskrives, hvordan de modtagne indsigelser/bemærkninger mv. er taget i betragtning, 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.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Der vil dog, for Aalborg Kommune, være udgifter forbundet med opførelse af børneinstitutionen, anlæg af afværgeforanstaltninger i forhold til trafikstøj, samt anlæg af parkering. Herudover vil der løbende skulle afholdes driftsudgifter for Parken Karolinelund.

Den nye kommunale institution opføres til ca. 100 børn og med ca. 7-800 m². Børnehavebyggeriet har været udbudt i totalentreprise, og der er en forventet byggestart august 2016. Der har i udbuddet været krav til at byggeriet certificeres som bæredygtigt byggeri, efter DGNB-systemet. Det er opbygget efter en række temaer inden for både miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Tulip A/S, Danish Crown
2. Skråens Venner og Skråen
3. Karolines Venner v/Niels K. Toft
4. Heidi Grøndahl
5. Rasmus Valbjørn.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.



1. Bemærkning fra Tulip A/S. *Tulip finder det positivt, at Aalborg Kommune, på baggrund af risikoanalysen har valgt ikke at tillade tre aktiviteter i nærheden af Tulip. (I miljørapporten beskrevet som Eventpladsen, Eksperimentområdet og Ankomstpladsen) Tulip vil herudover gerne informeres yderligere om det hjælpeværktøj, der er nævnt i planen. De gør samtidig opmærksom på, at de har en miljøgodkendelse med en række støjvilkår fastlagt, som er vigtig for virksomheden at opretholde.*

Svar: Taget til efterretning

Der er nedsat en koordineringsgruppe, der har til formål at styre udviklingen i aktiviteterne rundt om Tulip for at sikre og koordinere, at der kun foregår aktiviteter, som ikke øger samfundsrisikoen i forhold til den beregning, der foreligger i forbindelse med lokalplanen for Karolinelund (10. april 2015). Der tages udgangspunkt i et værktøj, som omfatter størst mulig brug af eksisterende beregninger suppleret med genberegninger og eksempelberegninger for samfundsrisiko i udvalgte områder med et potentielt risikomæssigt råderum for aktiviteter. Værktøjet omfatter styring af aktiviteter ved hjælp af logbog. Nye, ændrede og ophørte aktiviteter registreres. Etablering af en børnehave og aktiviteterne i Karolinelund medfører ingen skærpelse af støjvilkårene i forhold til Tulip.

2. Indsigelse fra Skråens Venner og Skråen over, *at der ikke er taget højde for flugtveje i lokalplanforslaget. Herudover foreslår de åen placeret i parkens østlige side af hensyn til flugtveje og sikkerhed.*

Svar: Delvis imødekommet

Der skal være de nødvendige flugtveje til de enkelte arrangementer. Placering af flugtvejene afhænger af det enkelte arrangements størrelse og indretning, og fastlægges ikke i lokalplanen. Kommunen skal omvendt ikke umuliggøre muligheden for at kunne benytte parkens udgange som flugtveje, ved at lægge forhindringer foran flugtvejene. Mod øst fastholdes de åbninger der har været, da Tæppeland endnu stod på stedet, dvs. at åbningen syd for petanquebanerne fastholdes.

Åbning af åen er i lokalplanen vist som et princip inden for en 15 meter bred korridor og den detaljerede og endelige udformning af åens forløb og omgivelser er endnu ikke fastlagt. Dog er det hensigten, at der bliver passager over åen i form af broer. Det er hensigten, at vandet i åen skal være rekreativt tilgængeligt og at åen skal kunne åbnes med mindst mulig påvirkning af terrænet. Derfor arbejdes der fortsat med detaljering af den endelige åbning, herunder vil der også skulle tages højde for flugtveje i forbindelse med detailplanlægningen af åens forløb, og kommunen vil i den forbindelse rette henvendelse til Nordjyllands Beredskab.

3. Indsigelse Karolines Venner v/Niels K. Toft vedrørende ønske om at byggemuligheden inden for delområde B udvides fra 300 til 400 m².

Svar: Imødekommet

Indsigelsen er imødekommet, da det vurderes, at en øgning fra 300 til 400 m², stadig vil kunne overholde planens principper om at bevare parkens grønne og skæve karakter. Det skal samtidig tilføjes at byggemuligheden er tiltænkt alle parkens nuværende og potentielle kommende brugere.

4. Indsigelse fra Heidi Grøndahl *vedrørende opfordring til at alle bygninger langs Kanalstien bliver udstyret med målecensorer, hvis der skal bygges eller nedrives yderligere omkring dem. De gamle bygninger slår revner og det er dyrt at reparere og vedligeholde.*

Svar: Imødekommet

Det er bygherrens ansvar at sikre, at der ikke sker skader på omkringliggende bebyggelse. Bygherren skal inden start på en pæleramning lave geologiske undersøgelser, der kan påvise sandsynligheden for, at der ikke sker skader på naboejendomme, ligesom der skal opsættes vibrationsmålere i forbindelse med byggeriets gennemførelse. Naboer vil inden aktivitetens begyndelse blive varslet, med en tidsfrist på 14 dage. Byggeriet af børnehaven i den sydlige del af parken forventes at starte op 1. august 2016.

5. Indsigelse fra Rasmus Valbjørn *mod sikring af areal til et åløb gennem Parken Karolinelund. Rasmus Valbjørn foreslår, at den eksisterende kanal bruges som trace for åbning af åløbet.*

Svar: Ikke imødekommet

Der er i lokalplanen angivet en principiel placering af Østerå, inden for en 15 m bred korridor. Der er endnu ikke taget stilling til den endelige placering af traceet. Foreløbige undersøgelser peger på, at brugen af den



eksisterende kanal, kan medføre både miljømæssige, afvandingsmæssige og terrænæssige udfordringer, ligesom det ikke nødvendigvis er en billigere løsning, da brugen af kanalen vil indbefatte, at den nuværende kanalkonstruktion skal fjernes og en lang række ledninger omlægges.

Kanalen har potentiale til at kunne sikre Aalborg by klimamæssigt, da den kan indgå som en ekstra kapacitet for vandafledning fra området vest for Kanalstien. Kanalen kan også bruges som ekstra skybrudsvej, hvis der laves et overløb fra Østerå til Kanalen.



Bilag:

Lokalplan 1-1-124 med miljørapport (MV), Park og børnehave, Karolinelund, Aalborg Midtby

Kommuneplantillæg 1.032 for området ved Karolinelund

Bemærkninger i samlet PDF