



**Punkt 10.**

**Godkendelse af lokalplan 1-4-108 Boliger m.m. ved Nyhavnsgade og Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret (2. forelæggelse)**

2013-50422

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte plan og tilhørende udbygningsaftale endeligt.

**Ændringer i planen**

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

- **Støj fra erhverv:** Det er præciseret i redegørelse og bestemmelser, at afdækning af evt. behov for afskærmende foranstaltninger, bufferzone eller lignende mellem eksisterende miljøbelastende erhverv og boliger på naboarealer skal håndteres i forbindelse med byggesagsbehandlingen af konkrete boligprojekter.
- **Den maksimale bygningshøjde** er ændret fra maks. 34,5 m. ekskl. teknik, elevatorårn og lignende til maks. 35 m. inkl. teknik, men med mulighed for at elevatorårne kan overskride den maksimale bygningshøjde i det omfang, det er teknisk nødvendigt for at kunne betjene øverste etage. Ændringen har til formål at fastlægge en ensartet forvaltningspraksis for den maksimale højde på bygninger, der ikke defineres som højhuse jf. kommuneplanens retningslinjer for højhuse.
- **Justering af byggefelter:** Den indbyrdes placering af byggefelter og vejadgang i delområde B er justeret på plads på baggrund af mere detaljerede skitser for det ønskede fremtidige byggeri.
- **Arkitektonisk variation:** Lokalplanens bestemmelser er skærpet, så der stilles krav om visuelle brud i facaden minimum hver 20 meter i delområde B. Hensigten er at undgå langstrakte monotone facadeforløb. Det er desuden præciseret, at bebyggelsen samlet i delområde B skal fremstå med en blød skalaaftrapning fra nord mod syd.
- **Porthus:** Der er tilføjet en mulighed for at bygge bygninger sammen på tværs af byggefelter i form af et porthus med en port i minimum 9 meters højde.
- **Parkeringskælder:** Der er tilføjet en mulighed for at lave parkeringskældre i delområde B på betingelse af, at taget på kældre uden for bygninger udnyttes til opholdsarealer, og at terrænniveau oven på kælderen ikke overstiger 2,46 m over daglig vande svarende til den klimasikrede gulvkote i bygningernes stueetage.
- **Parkeringsnorm for ungdomsboliger** er ændret fra min. 1/8 og maks. ¼ p-plads pr. bolig til, at normen nu fastlægges til 1/8 p-plads pr. bolig både som min. og maks. Baggrunden er et ønske om at bringe lokalplanens indhold i overensstemmelse med ny forvaltningspraksis.

Ovennævnte ændringer er delvist begrundet i de indkomne indsigelser og bemærkninger. Der ud over har der været behov for at foretage mindre ændringer i planen, fordi grundejer siden offentliggørelsen af planforslaget har arbejdet videre med projektet på et mere detaljeret niveau.

**By- og Landskabsudvalget** gentager bemærkningen fra 1. forelæggelse, om at det i lokalplanens punkt 7.9 skal tilføjes, at belysningen mod havnebassinet skal udføres, så det medvirker til at øge sikkerheden i området.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Niels Thomas Krarup var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. april 2015 (punkt 7).

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. december 2015 (punkt 4)

Magistratens møde 4. januar 2016 (punkt 7)

Byrådets møde 11. januar 2016 (punkt 5).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 20. januar 2016 til og med 16. marts 2016.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af et tidligere industriområde på Østre Havn til et blandet byområde med en væsentlig boligandel, og hvor også rekreative muligheder i en ny "havnepark" ved Østre Havnebassin spiller en central rolle.

Lokalplanen giver mulighed for en relativt tæt og høj bebyggelse omkring havnebassinet (op til 10 etager plus penthouse), som tilpasses eksisterende bys skala mod Nyhavnsgade (3-7 etager). Samlet giver lokalplanen mulighed for at bygge 40.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse.

Der skal sikres gode udendørs opholds- og aktivitetsmuligheder mod havnebassinet. Og der lægges vægt på, at bebyggelsen danner en god helhedsvirkning med nabobebyggelser – dels omkring havnebassinet, dels langs Nyhavnsgade, der ønskes udviklet til en grøn og kvalitetsrig indfaldsvej til midtbyen.

Den gennemgående havnepromenade langs fjorden sikres gennem lokalplanområdet, hvor skabelsen af et menneskevenligt bymiljø i gadeplan også vægtes højt. Parkering skal placeres i helt eller delvist nedgravet kælder og/eller begrønnede p-huse. Boliger og opholdsarealer skal beskyttes mod støj fra trafikken på Nyhavnsgade.

### Kommuneplanen

Lokalplanforslaget fremmer kommuneplanens mål om koncentreret byvækst i vækstaksen, revitalisering af havnefronten, "urban storbykarakter" og sikring af borgernes adgang til fjord og rekreative muligheder.

### Lokalplan 10-066 og lokalplan 1-4-104

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplanerne 10-066 og 1-4-104, som ophæves inden for afgrænsningen af lokalplan 1-4-108.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

### Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet en udbygningsaftale om finansiering af en ombygning af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej. Tilsammen vil realiseringen af den aktuelle lokalplan og lokalplan 1-4-109 for Værftsarealet nødvendiggøre en krydsombygning for at opretholde en acceptabel trafikafvikling.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejerne, jf. bilag.

### Økonomi

Aalborg Kommune deltager i udbygningsaftalen og forpligter sig til at betale 50% af udgifterne til krydsombygningen svarende til ca 1,5 mio kr. (overslag). Anlægsprojektet skal udføres, når Aalborg Kommune vurderer, at der er behov herfor i takt med at lokalplanernes byggemuligheder realiseres.



### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Erhvervsstyrelsen
2. Landinspektørfirmaet LE34 pva. nabogrundejer A. Enggaard a/s,
3. Merete Carlsen, nuckicarsen@gmail.com
4. Jens Heide Nielsen, Estlandsgade 11, 1. th, 9000 Aalborg
5. Mikkel Ventoux Kjær, Snekkerstenvej 81, 9270 Klarup.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Erhvervsstyrelsen, som anbefaler, at der i lokalplanen tilføjes en nærmere beskrivelse af, hvordan den potentielle miljøkonflikt mellem eksisterende virksomhed og fremtidige boliger på naboareal skal håndteres.

Svar: **Taget til efterretning.**

**2. Bemærkning** fra LE34, som gør opmærksom på, at vejretten via Østre Havnepromenade ikke uden vejejerens accept kan udvides til også at omfatte det skitserede projekt, og at der skal ydes vejbidrag.

Svar: **Taget til efterretning.**

**3. Bemærkning** fra Merete Carlsen, som mener, at Aalborg bygger grimt og trist, og at man i højere grad burde lade sig inspirere af Aarhus Havn eller Teglnholmen i København, hvor vandet er en del af bylivet med cafeliv, bygninger langs vandet mv.

Svar: **Taget til efterretning.**

**4. Indsigelse** fra Jens Heide Nielsen vedrørende højt byggeri. Indsiger finder det uhensigtsmæssigt, at der bygges dobbelt så højt på havnefronten som i de bagvedliggende byområder, og foreslår at lokalplanen ændres, så den giver mulighed for bebyggelse i 4-5 etager i stedet.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Intensionen med lokalplanens byggemuligheder har været at muliggøre en bæredygtig byomdannelse på Østre Havn med særlig fokus på fortætning, bykvalitet og rekreative muligheder ved fjorden. Det er baggrunden for at lokalplanen giver mulighed for relativ tæt og høj bebyggelse. Princippet er, at der i tilknytning til havnebassinet og fjorden kan bygges i op til 10 etager + penthouse, mens skalaen nedtrappes til eksisterende bys skala langs Nyhavnsgade (3-7 etager). Lokalplanen sikrer desuden, at der friholdes kig til fjorden fra Nyhavnsgade ved Estlandsgade.

**5 a. Indsigelse** fra Mikkel Ventoux Kjær vedrørende etageantal i den østligste del af byggefelt B3, som han mener er en etage for høj, og derved klemmer Menighedshuset øst for lokalplanområdet.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanens princip er, at bebyggelsen generelt nedtrappes til eksisterende bys skala langs Nyhavnsgade (25 m.). Dette er en del af baggrunden for, at den samlede bebyggelsesstruktur i delområde B skal fremstå med en skalaaftrapning fra 10+1 etager til 5 etager tættest på Menighedshuset. Andre steder langs Nyhavnsgade er der mulighed for at bygge i op til 7 etager. Det er vurderet, at de 5 etager er en tilstrækkelig tilnærmelse til Menighedshusets skala, og at den deraf følgende skalaforskel kan være med til at skabe en god kontrast mellem nyt og gammelt.



**5 b. Indsigelse** fra Mikkel Ventoux Kjær *vedrørende for lille afstand mellem nybyggeri i B3 og Menighedshuset, hvilket "trykker" den særprægede gamle bygning.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er i bebyggelsesplanen lagt vægt på at skabe en relativt sluttet randbebyggelse mod Nyhavnsgade, med henblik på at afskærme opholdsarealer nord for bebyggelsen mod trafikstøj fra Nyhavnsgade. Den begrænsede afstand mellem Menighedshuset og nybyggeri i byggefelt B3 medvirker til at begrænse den forventede støjdbredelse på opholdsarealer. Det er desuden intensionen, at kraftfulde sammenstød mellem nyt og gammelt skal være noget af det, der giver Østre Havn sin særlige egenart.

**5 c. Indsigelse** fra Mikkel Ventoux Kjær *vedrørende manglende skalavariation i bebyggelsen i byggefelt B1. Bebyggelsen menes i lokalplanforslaget at være for monoton og ligne noget fra en trist Moskva-forstad. Det foreslås at fastlægge en variation i etageantallet i byggefelt B1 med henblik på at skabe mere variation.*

Svar: **Delvist imødekommet.**

Forvaltningen er enig i, at der er behov for at sikre en arkitektonisk variation i bebyggelsen i delområde B - men ikke nødvendigvis, at dette skal sikres gennem variation i etageantal i byggefelt B1. I stedet er det i lokalplanen valgt at skærpe bestemmelserne vedr. arkitektonisk variation, således at der nu stilles krav om, at der for minimum hver 20 meter skal være et brud i arkitekturen i form af bygningsforskydning, indskæring, materialeskift og/eller skift i formsprog.



Bilag:

Lokalplan 1-4-108, Boliger m.m. ved Nyhavnsgade og Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Udbygningsaftale

Bemærkninger i samlet PDF