



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.036 og Lokalplan 1-4-110 (med Miljørapport), tillæg til Lokalplan 1-4-106, Boliger og erhverv, Østre Havn, Øgadekvarteret (1. forelæggelse)

2016-027917

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagen blev udsat i By- og Landskabsudvalgets møde den 9. juni 2016, pkt. 3. Sagen genoptages.

Beslutning:

Anbefales

Rose Sloth Hansen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegerelse

By- og Landskabsudvalgets møde 7. oktober 2015 (punkt 5).

Formål

Aalborg Byråd godkendte i 2012 lokalplan 1-4-106 for det tidligere korn- og foderstofområde på Østre Havn. Der var tale om en rammelokalplan for helheden, som desuden var byggeretsgivende for de etaper, som stod først for i omdannelsen. Disse første områder er nu ved at være bebygget, og en del af formålet med lokalplan 1-4-110 er, at fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for de resterende delområder. Lokalplan 1-4-110 er således et tillæg til den fortsat gældende lokalplan 1-4-106.

Visionen i gældende lokalplan er, at Østre Havn skal udvikles til en tæt urban bydel med et anderledes bymiljø - skabt i mødet mellem den industrielle kulturarv, moderne arkitektur af høj kvalitet og et aktivt byliv omkring Østre Havnebassin og den centralt beliggende "Stjerneplads".

Siden vedtagelsen af lokalplan 1-4-106 i 2012 har der været arbejdet intenst med realisering af visionen i form af bygningsnedrivning, oprydning, byggemodning, renovering af bevaringsværdige bygninger og nybyggeri. Forvaltningen er bekendt med, at der også arbejdes frem mod fjernelse af den sidste kullager-silo i løbet af 2016. Dette vil være vigtigt for oplevelsen af, at Østre Havn åbner sig op mod den bagvedliggende by.

I løbet af 2016-17 forventes 1. etape af Østerå åbnet på strækningen mellem Musikkens Hus og Østre Havn. Aalborg Kommune og A. Enggaard har indgået en aftale om samfinansiering af dette.

Lokalplan 1-4-110 bygger indholdsmæssigt videre på visionen i den gældende lokalplan, men tillægget lægger også op til at justere rammerne på nogle punkter. Som noget nyt vil lokalplanen således give mulighed for at:

- Pieren kan udvides med 20 meter ud i indsejlingen til Østre Havnebassin
- Der kan etableres et 70 meter højt hus yderst på den udvidede Pier
- Der kan etableres en oplukkelig stibro over indsejlingen
- Der kan bygges "havnehuse" ind i bassinet, som skaber kontakt til vandfladen
- Der kan etableres en dagligvarebutik på 2.000 m² i området mod tidligere 1.000 m².
- Den samlede ramme for ny bebyggelse inden for lokalplanområde 1-4-106 kan øges med 15.000 m² til i alt 165.000 m².

Justeringerne har baggrund i, at der er udarbejdet en ny masterplan for området. Masterplanen rummer et stærkt byplanmæssigt greb, som bringer Pieren mere aktivt i spil ifht. det rekreative liv langs havnefronten. Med udvidelsen af Pieren skabes der således mulighed for at skabe nye offentligt tilgængelige rekreative rum på Pieren, og for at give beboerne og byens borgere den optimale oplevelse af området, havnefronten og Pieren er den oplukkelige bro et vigtigt element. Broen søges finansieret via fonde og en evt. restfinansiering deles ligeligt mellem Aalborg Kommune og A. Enggaard.

Kommuneplanen

Lokalplantillæg 1-4-110 ledsages af kommuneplantillæg 1.036, som er udarbejdet dels med henblik på at hæve den maksimale bygningshøjde for højhuse fra 60 til 70 meter. Dels med henblik på at justere kommuneplanens retningslinjer for butikker, således at der nu også kan etableres et mindre bydelscenter på Østre Havn, med en samlet rummelighed på 2.500 m² bruttoetageareal.

Forud for kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, som sandsynliggør, at den planlagte byudvikling med en helt ny bydel på ca. 6.000 beboere i sig selv vil udgøre tilstrækkeligt fremtidigt omsætningsgrundlag for et bydelscenter.

Kommuneplanens retningslinjer om højhuse foreskriver desuden, at der skal foretages en konsekvensvurdering af højhusprojekter, fx hvad angår skygge og vind. Højhuskonsekvensvurderingen indgår i den miljørapport, som ledsager planforslagene.



Lokalplan 1-4-106

Lokalplan 1-4-106 er fortsat gældende i sin helhed. Dog erstattes nogle af lokalplanens bestemmelser af mere detaljerede og/eller opdaterede bestemmelser i lokalplantillæg 1-4-110.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har foretaget en screening med det resultat, at der er udarbejdet en miljørapport for planforslagene.

I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan miljøpåvirkningerne skal overvåges.

Miljørapporten findes som bilag (5) i lokalplanen.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Der er ingen aktuelle bygge- eller anlægsprojekter inden for lokalplanområdet. Ud fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderes det, at der kan blive tale om bygge- eller anlægsprojekter, som er omfattet af "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" – herunder parkeringshuse og udvidelse af Pieren. Sådanne bygge- eller anlægsprojekter vil derfor skulle vurderes i henhold til bekendtgørelsen.

Økonomi

Ud over en evt. medfinansiering af den oplukkelige bro skønnes gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.036 for Østre Havn

Lokalplan 1-4-110, tillæg til lokalplan 1-4-106, boliger og erhverv, Østre Havn