



Punkt 4.

Godkendelse af lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen - med miljørapport (1. forelæggelse)

2013-33911

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

Udvalget anbefaler, at man afventer afgørelse fra Statsforvaltningen, inden der tages endelig stilling til spørgsmålet om offentligt udbud.

Udvalget anbefaler samtidig, at der inden endelig vedtagelse af lokalplanen skal foreligge en analyse af, hvordan værdien af de kommunale arealer optimeres.

Udvalget pålægger samtidig By- og Landskabsforvaltningen at undersøge muligheden for at optimere P-løsningen og eventuelle alternativer.

Jens Toft-Nielsen finder det grundlæggende positivt, at der åbnes op for ny visionær by- og kulturudvikling på "Spritte", men kan dog ikke godkende lokalplanen endeligt, så længe der indgår et nyt privat parkeringshus i Fjordmarken, og så længe den nye gang- og cykelsti fra Strandvejen til Kulturbro-Aalborg ikke er sikret i lokalplanen. Det er Socialistisk Folkepartis opfattelse, at ny parkering til "Spritte" ikke skal ske i en offentlig park og på tværs af en offentlig gang- og cykelsti, men skal foregå helt på egen grund, samt ved samarbejder med eksisterende private P-huse i nærområdet.

Mariann Nørgaard og Christian Korsgaard var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Krarup kan ikke anbefale indstillingen med bemærkninger om, at Det Konservative Folkeparti støtter omdannelsen af Spritte til kulturelle og boligformål. Men Aalborg kommune skal have den højeste pris for de kommunale arealer, der skal indgå i projektet. Derfor ønskes arealerne solgt ved udbud. Det Konservative Folkeparti kan ikke støtte etableringen af parkeringshus på Fjordmarken.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen, med bemærkninger om, at Enhedslisten finder det grundlæggende positivt at omdanne Spritgrunden til kulturelle formål, til rekreative formål og til at holde Aalborgs industrihistorie i hævd, men Enhedslisten afviser et forslag til lokalplan, som indeholder et parkeringshus i Fjordmarken, højhusbyggeri i strid med Aalborg Kommunes politik for højhuse, samt indebærer byggeri helt ud til kajkanten. Det er endvidere Enhedslistens opfattelse, at salg af kommunale arealer bør ske ved udbud, evt. med udgangspunkt i en på forhånd fastsat mindstepris.

Mads Duedahl var fraværende.



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget behandlede sagen i mødet den 26. januar 2017 (punkt 11).

Socialistisk Folkeparti finder det grundlæggende positivt, at der åbnes op for ny visionær by- og kulturudvikling på "Spritzen". Jens Toft-Nielsen kan dog ikke anbefale lokalplanen, så længe der indgår et nyt privat parkeringshus i Fjordmarken, og så længe den nye gang- og cykelsti fra Strandvejen til Kulturbro-Aalborg ikke er sikret i lokalplanen. Det er vores opfattelse, at ny parkering til "Spritzen" ikke skal ske i en offentlig park og på tværs af en offentlig gang- og cykelsti, men skal foregå helt på egen grund, samt ved samarbejder med eksisterende private P-huse i nærområdet.

John G. Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.

Byrådet udsatte sagen i mødet den 13. februar 2017 (punkt 3) med henblik på fornyet behandling i By- og Landskabsudvalget.

Startredegerørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegerørelse i møde 16. juni 2015 (punkt 14).

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat i møde 19. marts 2015 (punkt 8). Fordebatten var i perioden 3. – 4. måned 2015.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten i møde 16. juni 2015 (punkt 13).

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-3-113](#)

[Kommuneplantillæg 1.031](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

I sommeren 2015 blev produktionen på Spritfabrikken indstillet. Der ønskes derfor igangsat en omdannelse af området til blandede bymæssige funktioner - boliger, butikker, hotel, erhverv og kulturinstitutioner.

Lokalplanens indhold

På baggrund af lukningen ønskes Spritfabrikken omdannet til en ny oplevelsesrig og bæredygtig bydel med blandede bymæssige formål på i alt ca 81.000 m². Der er særligt fokus på kulturarv ved omdannelse af de fredede produktionsbygninger, kunst i form af den 30 meter høje skulptur "Cloud City", indretning af kunsthall i en af de oprindelige bygninger samt etablering af Aalborg Teater i området. Der vil ud over dette blive etableret 6-800 boliger primært som nybyggeri i områdets nordvestlige del. De eksisterende bygninger i det sydøstlige område indrettes til hotel, dagligvarebutik, udvalgsvarerbutikker, fødevarermarked, restauranter, chokoladefabrik, mikrodestilleri mm.

Området skal fremtræde med et moderne og nutidigt udtryk med respekt for både kvarteret og fabriksområdets eksisterende karakter. Der vil langs banen blive højhuse på henholdsvis 11, 16 og 20 etager. Øvrigt nybyggeri vil have et varieret udtryk med mellem 2 og 7 etager.

Byrummene skal indrettes attraktive og anvendelige og skal understøtte et mangfoldigt byliv. Den sydøstlige bydel skal med de eksisterende bygninger fremstå bymæssig med større offentlige byrum, mens den nordvestlige del skal have en mere grøn, privat karakter præget af de mange boliger.

Der skal etableres offentlige rekreative opholdsmuligheder og forbindelser både til og langs fjorden samt til de omgivende bydele og grønne områder. Spritfabrikken er stedet hvor det grønne fjordlandskab møder den tætte midtby. Bydelens vestlige del fremstår således mere grøn, og den østlige del mere bymæssig.

Områdets primære vejbetjening sker fra Strandvejen fra et nyt signalreguleret kryds. Herfra vil der være adgang til parkeringsanlæggene som er underjordiske på Spritfabrikken's område og suppleret af et parkeringshus placeret i Fjordmarken med adgang under jernbanen. Ud over vejanlægget betjenes området efter shared-space princippet.

Der skal etableres attraktive cykel- og gangforbindelser til omgivende bydele og langs havnefronten.

Havnefronten ud for Spritfabrikken udgør den sidste etape af havnefronten mod vest og danner overgang til de mere grønne arealer i Vestbyen. Adgangen fra øst sker under den nye markante Harbourfront bygning som rækker helt ud til kajen. Videre mod vest vil der blive etableret trappeanlæg og lignende til ophold. Nærmest jernbanebroen opløses kajanlægget og bliver mere organisk formet og anlægges med grønne arealer og mulighed for adgang til vandet. Omdannelsen af havnefronten omfatter også det tilstødende område under jernbanebroen og umiddelbart vest herfor.

Den nye havnefront skal samtidig fungere som klimasikring i forhold til fremtidig forhøjet vandstand i fjorden.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til områdets anvendelse, detailhandel, højhuspolitik, højvandsikring og bygningers bevaringsværdier. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg 1.031, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillægget behandles som et selvstændigt dagsordenspunkt.

Ophævelse af lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-3-113 ophæves 'Lokalplan 09-004, Spritfabrikken', i sin helhed.

Desuden ophæves 'Lokalplan 09-050, Bolig- og erhvervsområde ved Vestre Havnepromenade', for det område, der er omfattet af Lokalplan 1-3-113.

Udkast til 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 et udkast til udbygningsaftale om finansiering af etablering af signalreguleret kryds mellem Strandvejen og den ny adgangsvej til Spritfabrikken.



Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen og kommuneplantillægget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening med det resultat, at der er udarbejdet miljørapporter for planforslagene. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

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

Miljørapporterne findes hhv. som en del af kommuneplantillæggets redegørelse og som bilag til lokalplanen.

Økonomi

En realisering af lokalplanen vil påvirke den kommunale økonomi på flere måder:

1. Udbygningsaftale: Anlæg af signalreguleret T-kryds med svingbaner på Strandvejen

De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlægget, forventes at beløbe sig til ca. 2.652.000 kr., ekskl. moms. Udgiften skal i henhold til udbygningsaftalen afholdes af grundejeren.

Det forudsættes, at der skal afstås et areal på ca. 79 m² af matr. nr. 1368a, Aalborg Bygrunde, beliggende nord for Strandvejen og ca. 87 m² af det offentlige vejareal (matr. nr. "t"), til den kommende private fællesvej. Aalborg Kommune forudsætter som ejer af matr. nr. 1368a, Aalborg Bygrunde og det offentlige vejareal, at Grundejeren erhverver dette areal ved en særskilt aftale inden udbygningsaftalens indgåelse og lokalplanens endelige godkendelse.

Aalborg Kommune forestår alene den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det nævnte offentlige vejanlæg på det offentlige vejareal Strandvejen.

2. Salg af kommunalt areal i Fjordmarken til opførelse af parkeringshus.

Aalborg Kommune ønsker at afhænde et areal, som er en del af matr. nr. 959b og 959a i Fjordmarken, til opførelse af parkeringshus. Byggeriets grundareal forventes at blive ca. 2.250 m².

Betingelser for salget, er ikke udarbejdet pt., men Aalborg Kommune forventes i forbindelse med salget af arealet at fastsætte og tinglyse vilkår om pligt til etablering og opretholdelse af et antal offentligt tilgængelige parkeringspladser.

Økonomien for salget er pt. ikke afklaret.

Det er et krav i lokalplanen, at de i alt 159 offentlige parkeringspladser som nedlægges hhv. på havnefronten og i parkeringsanlægget i Fjordmarken skal genetableres i de nye parkeringsanlæg.

3. Anlæg, vedligeholdelse og drift af underføring af vejanlæg til parkeringshus under jernbanen.

I lokalplanforslaget indgår der et parkeringshus, som skal vejbetjenes via en ny tunnel under jernbanedæmningen vest for Spritfabrikken, som er en del af Banedanmarks ejendom. Oprindeligt krævede Banedanmark, at Aalborg Kommune i henhold til Banedanmarks generelle betingelser ved aftale skulle påtage sig alle forpligtelser som bygherre på anlægsprojektet vedr. etablering af underføringen samt efterfølgende at være "ejer" af tunnelen i forhold til Banedanmark.

Banedanmark har nu meddelt, at den kommende ejer af parkeringshuset kan være bygherre på etableringen af tunnelanlægget under jernbanedæmningen på betingelse af, at Aalborg Kommune forpligter sig til at garantere for opfyldelsen af alle forpligtelser til færdiggørelse af anlægget, dvs. for opfyldelsen af bygherrens forpligtelser overfor Banedanmark både under og efter byggeriet. Herudover er det et ufravigeligt krav fra Banedanmark, at tilsyn og vedligeholdelse af tunnelanlægget skal udføres af Banedanmark, og at udgifterne hertil løbende skal betales af Aalborg Kommune.

På baggrund heraf vil Aalborg Kommune i forbindelse med salg af arealet til parkeringshuset stille krav om sikkerhedsstillelse i form af bankgaranti for de samlede anslåede udgifter til projektering og anlæg mv. af tunnelen samt tinglyse vilkår om pligt til løbende betaling af og pantesikkerhed for alle fremtidige udgifter til vedligeholdelse af tunnelanlægget. Den kommende ejer af parkeringshuset skal således i forbindelse med



købet af arealet til parkeringshuset stille sikkerhed overfor Aalborg Kommune for færdiggørelse af tunnelanlægget samt forpligte sig til fremover at betale Aalborg Kommune alle krav fra Banedanmark vedr. udgifter til drift og vedligeholdelse af tunnelen samt stille pant til sikkerhed for betaling af disse krav.

4. Salg af areal på havnefronten samt ny indretning af tilstødende arealer under og vest for jernbanebroen

Aalborg Kommune ønsker at afhænde et areal på ca. 4.000 m² grundareal langs havnefronten med henblik på realisering af de rekreative arealer langs den nye havnepromenade. Dette areal er i dag udlagt til offentligt vejareal og benyttes alene til parkering og kørende færdsel langs kajen. Herudover vil en afhændelse af arealet medvirke til at sikre realisering af den planlagte sammenhængende nye bebyggelse ud mod fjorden, idet mindre dele af lokalplanens byggefelter på i alt ca. 2.228 m² etageareal er beliggende inden for dette areal. I forbindelse med aftalen om grundsalg er det desuden planen, at køberen af arealet skal forpligte sig til at etablere de rekreative arealer på havnefronten efter nærmere krav fra Aalborg Kommune.



Bilag:

Udkast til lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen
Spritfabrikken - Udbygningsaftale signalreguleret kryds, Strandvejen
REV Lydnotat 08-2016 Spritfabrikken Vej og togstøj.pdf