



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014

### Punkt 22.

#### **Nordhavnen, Havnegade. Lokalplan 1-2-109 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse af reviderede planer).**

2012-30217.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte forslag til reviderede planer.

#### **Sagsbeskrivelse**

Teknik- og Miljøudvalget godkendte en startreddegørelse for lokalplan 1-2-109, Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby i mødet den 6. september 2012 (punkt 8).

Byrådet godkendte debathæftet 'Debat om butikker på Nordhavnen i Nørresundby' i mødet den 11. februar 2013 (punkt 3). Med udgangspunkt i debathæftet blev der afholdt debat i perioden den 20. februar til den 19. marts 2013. Opsamlingen på debatten blev godkendt i byrådets møde den 10. juni (punkt 5).

Byrådet godkendte kommuneplantillæg 1.023, lokalplanforslag 1-2-109 og Redegørelse for bæredygtighed i mødet den 16. december 2013 (punkt 14). Teknik- og Miljøudvalget havde forinden godkendt forslagene med bemærkning om, at lokalplanforslagets § 6.6 skulle justeres, således at der ville være krav om tagterrasser.

Forslagene har været i offentlig høring fra den 8. januar til den 12. marts 2014.

På baggrund af indsigelser i offentlighedsperioden har der været afholdt et møde mellem By- og Landskabsforvaltningen og den nye ejer. Mødet havde til formål at undersøge og afklare, om nogle af indsigelserne kunne imødekommes samtidig med, at den nye ejers ønsker for området fortsat blev tilgodeset.

Lokalplanforslaget fremsendes nu til fornyet behandling i en revideret udgave, hvor lokalplanområdet er udvidet og disponeringen af området ændret; fx er arealet øst for broen udlagt til rekreativt område så der ikke bygges her, og et mindre vejareal samt parkeringsarealet nord for Nordre Havnegade er medtaget i lokalplanen. Herudover er det søgt at gøre lokalplanen mere fleksibel i byggemulighederne – dog er byggeretten til de 15.700 m<sup>2</sup> uændret.

Herudover fremsendes redegørelse for bæredygtighed med enkelte tilføjelser i teksten under afsnittet 'Befolkningens levevilkår og materielle goder'.



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014

Henvendelser og indsigelser der blev fremsendt i forbindelse ovennævnte høring fra den 8. januar til den 12. marts 2014 vil blive behandlet i forbindelse med den endelige behandling af nærværende lokalplanforslag.

#### **Formål**

Aalborg Havn satte primo 2012 arealet umiddelbart øst for Limfjordsbroen på Nørresundby Havnefront til salg. I udbudsmaterialet var der fra sælgers side opbakning til, at ville medvirke til at fremme en lokalplan, der med en byggeret på maks. 15.700 m<sup>2</sup> (ca. 125 % af det areal, havnen solgte) muliggør boliger, kontorer, butikker og en dagligvarebutik. Arealet er solgt til en privat bygherre, og handlen er betinget af en ny lokalplan, der muliggør byggeri i form af hotel, restaurant, en dagligvarebutik samt bolig- og kontorbyggeri.

Aalborg Havns salg af Nordhavnen i Nørresundby har været medvirkende til at starte en proces, hvor en fremtidig omdannelse af hele Nørresundbys østlige havnefront fra Limfjordsbroen til Limfjordstunnellen drøftes.

Målet med omdannelsen af Nordhavnen, som et centralt omdrejningspunkt for hele Nørresundbys østlige havnefront, er at skabe et nyt, attraktivt byområde, som med en blanding af boliger og erhverv i samspil med indbydende byrum skal medvirke til at skabe et mangfoldigt og levende bymiljø. Omdannelsen skal samtidig understøtte kommuneplanens mål om koncentreret byvækst indenfor vækstaksen.

En vis andel af butikker kan tiltrække andre end dem, der bor eller arbejder på Nordhavnen og de tilgrænsende områder, og dermed understøtte ønsket om liv og mangfoldighed i selve området. Etablering af en dagligvarebutik indenfor projektområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens (hovedstrukturens) bestemmelser vedrørende detailhandel. En forudsætning for, at ønskerne om detailhandel kan realiseres er, at den eksisterende bymidteafgrænsning i Nørresundby, som er fastlagt i kommuneplanens hovedstruktursafsnit om butikker søges ændret, således at det aktuelle område omfattes.

Nordhavnen samt Nørresundby Havnefront Øst er på hovedstrukturniveau udpeget som byomdannelsesområder jf. planlovens § 11d. Planloven giver i § 15a, stk. 2 mulighed for at lave lokalplaner, der tillader støjfølsom anvendelse af støjbelastede arealer i byomdannelsesområdet, når det kan sikres, at støjbelastningen bringes til ophør inden for en begrænset overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år fra tidspunktet for den endelige lokalplanens offentliggørelse.

Udover udfordringen med støj, kan aktiviteterne fra havneformål og driften på Hedegaard Agro A/S give anledning til en støvbelastning i lokalplanområdet.

Havnen A/S og Hedegaard Agro A/S har identificeret de væsentlige støj- og støvbelastende aktiviteter, der kan påvirke lokalplanområdet samt anvist de tiltag, der vil blive gennemført for at bringe



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014

disse miljøbelastninger til ophør indenfor en rimelig overgangsperiode. På den baggrund vurderer Aalborg Kommune i relation til støjuddfordringen, at der er udsigt til, at støjbelastningen fjernes indenfor en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år jf. planlovens § 15a, stk. 2. Når de tiltag, som Havnen A/S og Hedegaard A/S har anvist til fjernelse af støvgener, er gennemført, forventes støv ikke at give anledning til væsentlige gener indenfor lokalplanområdet.

### **Kommuneplanen**

Kommuneplanens hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 - har bl.a. som mål, at der skal ske en koncentreret byvækst i vækstaksen, herunder de centrale havnefronter.

Nordhavnen er en central del af den østlige del af Nørresundby Havnefront, hvor området som helhed er et af hovedstrukturens 'nedslag'. Området har en særlig interesse til fortætning, til bosætning og blandede byfunktioner med fjorden som herlighedsværdi, og potentialet for rekreative aktiviteter med tilknytning til vandet skal udnyttes.

Lokalplanen understøtter disse mål ved at skabe mulighed for koncentreret byudvikling på et centralt beliggende tidligere erhvervsområde. Lokalplanen har desuden til formål at sikre blandede byfunktioner, der kan understøtte bylivet, klimasikrede boliger i høj arkitektonisk kvalitet samt gode rekreative muligheder ved fjorden.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde '1.2.H1 Havnemolen'. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 1.023 har været offentliggjort samtidig med det tidligere udsendte lokalplanforslag i et særskilt dokument.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af denne lov. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening med det resultat, at der er udarbejdet en samlet Miljøvurdering for planforslagene. Miljøvurderingen beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkninger skal overvåges. Screeningen og miljørapporten findes i et særskilt dokument 'Redegørelse for bæredygtighed, lokalplan 1-2-109'.

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

Anlæg i lokalplanen kan være omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet. Er anlægget omfattet af bilag 1 i bekendtgørelsen skal der forud for byggesagsbehandling udarbejdes et Kommuneplantillæg med tilhørende VVM -redegørelse for anlægget. Er projektet opført på bilag 2, skal der foretages en screening for at vurdere, om projektet kan få væsentlig indvirkning på miljøet og dermed er omfattet.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014

### **Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi**

Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO<sub>2</sub>, da der stilles krav om lavenergibyggeri med anbefaling om, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Klimaforandringer imødekommes ved at der stille krav om minimum sokkelkote, separatkloakering og lokal håndtering af regnvand ved LAR-løsninger.

Der skabes mere naturindhold i området i forbindelse med kravet om LAR-løsninger til håndtering af regnvand ved begrønning af tage, beplantning og grønne opholdsrum.

### **Udbygningsaftale**

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren/sælgeren af arealet om finansiering af et nyt signalreguleret kryds mellem Havnegade og Østerbrogade samt ombygning af Østerbrogade på strækningen fra Brolandingens til Engvej. Udbygningen på Nordhavnen nødvendigvis en krydsombygning og i sammenhæng hermed en ombygning af en strækning Østerbrogade således, at der kan opretholdes en acceptabel trafikafvikling. Udbygningsaftalen har været offentliggjort samtidig med det tidligere udsendte lokalplanforslag i et særskilt dokument.

### **Økonomi**

Gennemførelsen af lokalplanen *kan* jf. planlovens § 48 udløse en overtagelsespligt for så vidt angår den del af lokalplanområdet, som udlægges til offentlige formål (rekreative formål). Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

[NY Redegørelse for bæredygtighed, 1-2-109](#)

[NYT revideret forslag til lokalplan 1-2-109](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Rose Sloth Hansen bemærker, at hun ønsker, at området navngives Nørresundby Havn og ikke Nordhavnen.*

*Jens Toft-Nielsen kan ikke anbefale, idet han finder, at lokalplanen muliggør en uhensigtsmæssig byudvikling i Nørresundby, bl.a. på følgende punkter:*

- de nye bygninger laver en barriere ud mod fjorden og spærrer Nørresundbys centrum inde*
- byggeriet kan placeres helt ude på kanten af Sildekajen (pieren) og kan forhindre det nuværende frie fiskeri.*

*Mariann Nørgaard, John G. Nielsen og Kirsten Algren deltog ikke i sagens behandling.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.06.2014