



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014

Punkt 5.

Aalborg Midtby, hjørnegrunden Rendsburggade/Nyhavnsgade, Ungdomsboliger. Kommuneplantillæg 1.025 for området ved Musikkens Hus og Lokalplan 1-1-118 (2. forelæggelse).

2013-33915.

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

Kirsten Algren kan **ikke anbefale** indstillingen.

Mariann Nørgaard var fraværende.

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (maj 2014) er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Lokalplanen

På side 10 ændres teksten under overskriften Gas

fra:

”Området er forsynet med bygas, der skal anvendes i overensstemmelse med Miljømanualen for så vidt angår det støttede byggeri.”

til:

”Området er forsynet med bygas, der skal anvendes i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om bygas.”

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde den 24. april 2014 (punkt 4)

Magistratens møde den 5. maj 2014 (punkt 6)

Byrådets møde den 12. maj 2014 (punkt 1).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 21. maj til og med 11. august 2014.

Formål

Formålet med planerne er, at give Himmerland Boligforening mulighed for opførelse af ungdomsboliger i 10 etager på maksimalt 3.700 m² med erhverv i stueetagen.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014

Lokalplanområdet indgår som en del af omdannelsen af Aalborg Havnefront, der strækker sig fra Limfjordsbroen til Østre Havn. Projektet vil udgøre sidste element i denne omdannelse.

Faktiske byggemuligheder for enkelte ejendomme på Nyhavnsgade og Rendsburggade slettes i kommuneplantillægget, da kommunen vurderer, at områdets udvikling fremadrettet reguleres bedre gennem lokalplanlægning.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har fra Jens Piper, Waterfront a/s modtaget klage til afgørelsen om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering. Klagen er videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet. Indsigelsen begrundes med:

1. *Bebyggelsens omfang på et relativt lille areal medfører stor indvirkning på miljøet. Særlig vægt lægges på bygningens højde og de deraf følgende skyggegener.*
2. *Desuden at kommunen, som grundsælger, har interesse i at maksimere udnyttelsen af grunden.*

Aalborg Kommune har til Natur- og Miljøklagenævnet kommet med følgende bemærkninger til klagen:

1. Der er i lokalplanforslaget kun tale om en forøgelse af det i den eksisterende lokalplan tilladte antal etager fra 7 til 10.
Desuden er den tilgrænsende bebyggelse udelukkende erhvervsbyggeri.
Det er primært på baggrund af disse forhold, men også af en mere bred vurdering af miljøpåvirkningen, som ligger til grund for konklusionen i den udførte screening for miljøvurdering af, at der ikke er forhold af en sådan væsentlighed, at de udløser en Miljøvurdering.
2. Et kommunalt grundsalg indebærer ikke, at der foreligger myndighedsinhabilitet, dvs. at kommunen er inhabil som myndighed i henhold til planloven. Som følge heraf findes der heller ikke særlige bestemmelser om, at kommunen i sådanne tilfælde skal overlade miljøvurderingen til en anden myndighed.

Klagen har, i henhold til lov om miljøvurdering, ikke opsættende virkning, og kommunen har derfor besluttet at fortsætte lokalplanprocessen, mens sagen behandles, uden at afvente Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur "Vision 2025". Især med hensyn til blandede funktioner, omdannelse, fortætning og opførelse af ungdomsboliger i bymidten og vækstaksen.

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 1.1.D2 Nyhavnsgade m.fl., Aalborg Midtby.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014

Der er behov for en opdatering af kommuneplanens byggemuligheder. Derfor er sideløbende med lokalplanen udarbejdet kommuneplantillæg 1.025 for at sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplan 1-1-111

Ved lokalplanens endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse ophæves den del af lokalplan 1-1-111, der er omfattet af nærværende lokalplan, dog med undtagelse af punkt 11 – afsnittet om grundejerforeninger.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Økonomi knyttet til såvel grundsalg og støttesag som anlægsopgaven for hele Musikens Hus-området, som lokalplanområdet er en del af, er afklaret i forbindelse med disse sager.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Jens Piper, Waterfront A/S
2. Slotshotellet v. Jens Winther.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. **Indsigelse** fra Jens Piper, Waterfront A/S *vedr. opførelse af endnu et højhus, som vil have negativ indvirkning på området og den eksisterende bebyggelse.*
 1. *Et byggeri i 35 meters højde .. vil medføre skygge for de omkringliggende offentlige pladser og bygninger.*
 2. *.. ligesom der vil ske en begrænsning af udsigtslinjerne.*
 3. *.. den massive bebyggelse .. vil .. forringe de andre arkitektoniske værdier, som bla. ejendommen Rendsburggade 6 repræsenterer.*
 4. *.. et højhusbyggeri som det der muliggøres med planforslagene, vil åbenlyst .. være i strid med den oprindelige hensigt i kommuneplanen.*
 5. *Der gøres indsigelse mod, at Aalborg Kommune ensidigt forsøger at opnå en økonomisk berigelse ved at udvide byggeretten. Dette har en klar karakter af magtfordrejning, idet Aalborg kommune herved ikke varetager offentlige formål, men alene egne økonomiske interesser.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

1. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en grundig vurdering af de miljømæssige forhold omkring bygningen, som i øvrigt netop *ikke* er et højhus i henhold til Aalborgs Kommunes definition. Det skal her præciseres, at der i denne lokalplan er



Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014

tale om en forøgelse af den eksisterende byggemulighed fra 7 til 10 etager. Det er altså virkningerne af disse tre ekstra etager, som er vurderet.

Det vurderes på denne baggrund ikke, at den øgede skyggevirkning, som en forøgelse med tre etager af bebyggelsen vil medføre, vil give gener i det beskrevne omfang.

2. De udsigter som begrænses af en kommende bebyggelse vurderes som uden særlig betydning for bymiljøet som helhed eller nabobebyggelserne – som i øvrigt udelukkende er erhvervsejendomme.
3. Byområdets arkitektoniske karakter er meget sammensat. Endvidere vil bebyggelsen ikke fysisk påvirke nabobebyggelsen. På denne baggrund vurderes det ikke, at den planlagte kommende bebyggelse vil forringe den omgivende bebyggelses arkitektoniske værdi.
4. Der er foretaget en helhedsvurdering af bygningens indpasning, og det er her konkluderet, at projektet understøtter kommuneplanens målsætninger om at skabe et samlet attraktivt byrum langs havnefronten med respekt for de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i området og i havnens skala.
5. Det forhold, at Aalborg Kommune er grundsælger medfører ikke, at kommunen bliver inhabil som myndighed i henhold til planloven, eller at der foreligger magtfordrejning. Den planmæssige begrundelse for at imødekomme Boligforeningen Himmerlands ønske om at øge bygningshøjden fra 7 – 10 etager er, at den helhedsvurdering som er foretaget, viser at både Musikkens Hus området og de tilgrænsende byområder er så sammensatte og forskelligartede, både hvad angår arkitektur, skala og udtryk, at et byggeri som det ønskede vil kunne indpasses hensigtsmæssigt.

2a Indsigelse fra Slotshotellet v/Jens Winther *vedrørende den foreslåede bebyggelses omfang jf. pkt. 5 i Lokalplanforslag 1-1-118, herunder især pkt. 5.2 Bygningshøjde.*

1. *Massivt skyggekast*
2. *Betydelige gener mht. indkig.*
3. *Der vil derfor kunne opstå uheldige vindforhold, hvilket specielt er kritisk i forhold til hotellets hovedindgang.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en grundig vurdering af de miljømæssige forhold omkring bygningen, som i øvrigt netop *ikke* er et højhus i henhold til Aalborgs Kommunes definition. Det skal her præciseres, at der i denne lokalplan er tale om en forøgelse af den eksisterende byggemulighed fra 7 til 10 etager. Det er altså virkningerne af disse tre ekstra etager som er vurderet.

1. Det vurderes på denne baggrund ikke, at den øgede skyggevirkning, som en forøgelse med tre etager af bebyggelsen vil medføre, vil give gener i det beskrevne omfang.
2. Det vurderes ligeledes ikke, at de gener mht. indkig en forøgelse med tre etager af bebyggelsen vil give gener i det beskrevne omfang.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014

3. Det vurderes endelig ikke, at en forøgelse med tre etager af bebyggelsen vil give gener med vind i det beskrevne omfang.

2b Indsigelse fra Slotshotellet v/Jens Winther *vedrørende*

1. *den i pkt. 8.2 foreslåede cykelparkering. Det foreslås, at der i stedet etableres cykelparkering i overensstemmelse med Aalborg Kommunes parkeringsnorm, 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.*
2. *pkt. 8.3 Parkering. Kommunens p-norm på en p-plads pr. 4 ungdomsboliger bør fastholdes.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

1 og 2. Der er i forbindelse med planlægningen af hele Musikkens Hus området inkl. Hjørnegrunden blevet udarbejdet en samlet analyse af parkeringsbehovet. Analysen viser, at der er rummelighed i området p-udbud, både hvad angår biler og cykler, til at optage det yderligere behov, som de ekstra tre etager udløser.

[Indsigelser i samlet PDF](#)

[Lokalplan 1-1-118 - følgebrev til klage over screening for miljøvurdering - Natur og miljøklagenævnet incl. klage](#)

[Lokalplan 1-1-118 Boliger, hjørnegrunden Rendsburggade/Nyhavnsgade, Aalborg Midtby](#)
[Tillæg 1.025 for området ved Musikkens Hus](#)

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 29.09.2014