



Punkt 8.

Godkendelse af kommuneplantillæg 4.050 og Lokalplan 4-1-115 Parkbyen, Boliger m.m., Sohngårdsholmsvej, Vejgård (med miljørapport) (2. forelæggelse)

2017-020735

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.050 endeligt uden ændringer i forhold til revideret forslag udsendt i supplerende høring.
- Lokalplan 4-1-115 endeligt uden ændringer i forhold til revideret forslag udsendt i supplerende høring.

Fakta om planen/planerne

Bebyggelsens elementer, omfang og anvendelse:

3 bevarede længer

9 nye højhuse i max. 10 – 16 etager, footprint 18,6 x 19,5 m, max. bygningshøjder 51m i forhold til omgivende terræn

'hængsel-bygning' i max. 10 etager mod Sohngårdsholmsvej

Beliggende nabo til større grønt og rekreativt område

M2 i alt max. 65.000, svarende til et en bebyggelsesprocent på ca. 140 for det samlede lokalplanområde

Kendt fordeling pt jf. lokalplanens byggefelter:

- 7.200 m2 i eksisterende del (almene boliger)
- 40.700 m2 tårnhuse (boliger)
- 4.800 m2 hængsel (kontor/erhverv)
- 10.500 m2 p-hus

Parkering:

Reduceret p-norm 0,85 -> ca. 500 p-pladser, hovedparten i p-hus, resten på terræn

Beslutning:

Anbefales, idet udvalget dog bemærker, at tårn 5 udgår af planen.



Sagsbeskrivelse

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplantillæg 4.050 og Lokalplan 4-1-115 i perioden 30.august til 25.oktober 2017 indkom i alt 15 indsigelser, der tematisk primært vedrører

- Bekymring for skyggegener for naboskoler i skoletiden fra nordligste højhuse, samt i mindre grad p-hus
- Bekymring for et unikt parkområde ødelægges ved at tillade der bygges højt i kanten
- Bekymring for øget trafikmængde, også i bygge- og anlægsfasen, specifikt set i forhold til naboskolerne, der har skolevej gennem Parkbyen, samt set i forhold til borgere og brugere af nabobebyggelsen Center for Døvblindhed og høretab. I den forbindelse stilles bl.a. forslag om ændret vejadgang til skoler samt opgradering af stisystem i parkerne
- Generel bekymring for højhuse og kritik af kommunens højhuspolitik
- Bekymring for borgernes muligheder for astronomiske oplevelser forringes, da Observatoriet gives mindre udsyn grundet infill med højhuse

De indkomne indsigelser vedrørende bekymring for skyggegener for lokalplanområdets naboskoler mod nord, Aalborg Friskole og Filipskolen, blev vurderet at være væsentlige set i forhold til kvaliteten af den byudvikling, den fysiske planlægning vil muliggøre.

Der er derfor optaget dialog med de pågældende parter med henblik på en justering og optimering af lokalplanens bebyggelsesplan, dels med henblik på en grundigere analyse af de fremtidige sol/skyggeforhold for naboskolerne, dels med henblik på at opnå en større indsigt i skyggernes betydning, set i forhold til kvaliteten af naboskolernes dagslysforhold. Kommunen har som led i dialogen indhentet ekspertviden fra belysningskonsulent Inger Vervaet Erhardtson, ÅF Midtconsult. Til brug for analyseprocessen er dels udarbejdet supplerende sol/skygge-studier ved bygherres konsulent Transform (time for time, alle årets 12 måneder), samt udarbejdet et notat om dagslyskvalitet og gældende standarder herfor ved kommunens konsulent ÅF Midtconsult. Analyseresultater samt 2 reviderede forslag til bebyggelsesplan for Parkbyen har været forelagt og drøftet med parterne på i alt 2 møder og processen er mundet ud i et forslag til revideret lokalplanforslag, der efterfølgende har været udsendt i en fornyet 4 ugers høring i perioden 19. marts til 16. april 2018.

Konkret omfatter bearbejdningen,

- at det nærmeste højhus set i forhold til Friskolen er flyttet ca. 5 m mod syd og de 4 nordligste højhuse alle er reduceret forholdsmæssigt i etagehøjder, fra før 15 etager til henholdsvis 10, 11 og 13 etager, hvorved skyggevirkningerne for skolerne reduceres. Endvidere er alle højhuses etagehøjder generelt reduceret med 10 cm pr. etage.
- at det foreslåede parkeringshus indpasset syd for Filipskolen er reduceret fra en maksimal bygningshøjde på 16,5 m over terræn til maksimal 13,6 m over terræn, hvorved skyggegener for nabobebyggelse mod nord reduceres.

Analysen af bebyggelsens dagslysforhold v/ ÅF Midtconsult har efterfølgende påvist, at det reviderede forslag til bebyggelsesplan lever op til gældende standarder med hensyn til dagslyskvalitet (medium kvalitet), herunder også vurderet specifikt i forhold til skolebørnenes hverdag / skoleskema.

Som konsekvens af justeringerne i den nordligste del af bebyggelsen er hele bebyggelsesplanen revideret, således nævnte reducerede byggeretter mod nord i stedet indpasses i henholdsvis et nyt byggefelt i den sydlige del af bebyggelsen (hvor der tidligere var en bred grøn kile), dels er der tilføjet en ekstra etage på 2 af højhusene (fra 15 til i alt 16 etager) samt 2 etager på hængselsbygningen, ved indkørslen fra Sohngårdsholmsvej (fra 8 til i alt 10 etager). Det skal bemærkes, at den maksimale bygningshøjde for højhusene i 16 etager, ikke øges i forhold til de oprindeligt foreslåede i 15 etager, eftersom alle etagehøjder er reduceret med 10 cm.

Behovet for revision af lokalplanens bebyggelsesplan er drøftet på By- og Landskabsudvalgets møder, henholdsvis 9. november 2017 (punkt 17, Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling) samt 25. januar 2018 (punkt 14, Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling).

Justeringer gennemført i revideret planmateriale

Lokalplan

Bestemmelse 5 'Bebyggelsens omfang og placering' samt kortbilag:



- Indpasning, antal og højder af de nye infill højhuse er justeret. Hvor det oprindeligt blev foreslået at indpasse i alt 8 højhuse, alle 15 etager høje, omhandler det reviderede forslag mulighed for at indpasse i alt 9 højhuse med differentierede etager mellem 10 og 16 etager, og hvor bygningerne er relativt lavest mod hhv. nord og sydvest. Differentieringen er foretaget under hensyn til at reducere mulige skyggegener for nabo-områder. Den samlede byggeret er uændret, ligesom den maksimale bygningshøjde over terræn forbliver uændret, da etagehøjderne reduceres generelt (med 10 cm pr. etage).
Det nye byggefelt til et højhus, 'I', er indpasset i den sydvestlige del af området, hvor der tidligere var en ubebygget grøn kile. I bearbejdningen af bebyggelsesplanen indgår desuden mindre ændringer af de respektive byggefelters placering, begrundet i ambitionen om at øge afstanden til nærmeste bebyggelse mod nord.
- Den maksimale bygningshøjde i byggefelt 'M' (p-hus) reduceres fra 16,5 m til 13,6 m.
- I byggefelt 'N' ved indkørslen fra Sohngårdsholmsvej gives mulighed for at bygge i 10 etager (mod i oprindeligt forslag 8 etager).

Bestemmelse 7.2 'Landskabsrum':

- Bestemmelsen vedrører den rekreative forbindelse i områdets sydlige del, der i tråd med oprindeligt lokalplanforslag fortsat skal fungere som den primære rekreative forbindelse mellem Sohngårdsholmsvej og Den gamle Golfbane. Grundet indpasningen af et nyt byggefelt ændres stiens forløb, således den føres ind gennem den sydligste bebyggelses-ø. Herved ændres kilens karakter lokalt, fra åbent parkrum til smallere rekreativ forbindelse.

Ovenfor nævnte justeringer medførte diverse konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel.

Kommuneplantillægget er opdateret i overensstemmelse med det reviderede lokalplanforslag.

Miljørapport samt højhusredøgørelse er ligeledes opdaterede på baggrund af nye analyser, herunder er der gennemført sol- og vindstudier af den justerede bebyggelsesplan.

Tidsplan

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat på møde 10.november 2016 (punkt 8)

Fordebatten var i perioden 16.november – 14. december 2016.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten på møde 24.august 2017 (punkt 4)

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 24. august 2017 (punkt 5)

Magistratens møde 28. august 2017 (punkt 4)

Byrådets møde 28. august 2017 (punkt 6)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 30.august til 25.oktober 2017.

Godkendelse af revideret planforslag til fornyet 4 ugers høring

By- og Landskabsudvalgets møde 9. marts 2018 (punkt 8)

Reviderede planforslag har været offentliggjort i fornyet 4 ugers høring i perioden 19. marts til 16. april 2018.

Link til digitale planer

Lokalplan 4-1-115

Kommuneplantillæg 4.050 http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_4-050-politisk.aspx

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre omdannelse af det tidligere Universitetsområde, Sohngårdsholmsvej 55-57, til en ny boligbebyggelse, 'Parkbyen', som kan drage nytte af den særlig attraktive beliggenhed i byen, nabo til Den gamle Golfbane og tæt på det fremtidige +BUS-tracé. Endvidere er det planernes formål at give mulighed for der som led i omdannelsen kan fortættes med opførelse af nybyggeri, primært udformet som slanke højhuse.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 4.050 er udarbejdet dels med henblik på at give mulighed for boliganvendelse i lokalplanområdet. Dels med henblik på at øge områdets bebyggelsesprocent (fra 50 til 140), samt den maksimale etagehøjde og bygningshøjde (fra henholdsvis 3 til 16 etager samt fra 12 m til 51 m for højhuse i områdets østlige del, øvrig bebyggelse max. 13,6 m, dog max. 39 m i områdets sydvestlige del).

For at muliggøre opførelse af højhusbyggeri indeholder tillægget desuden – i overensstemmelse med byrådets godkendelse af forslaget til kommuneplantillæg på mødet 24. august 2017 - en opdatering af den eksisterende retningslinie 5.1.3 for højhuse, så den også omfatter 'Parkbyen' som et potentielt højhusområde.

Kommuneplanens retningslinjer om højhuse foreskriver, at der skal foretages projektredigørelse og konsekvensvurdering af højhusprojekter, fx hvad angår sol- og skyggeforhold. Projektredigørelsen 'Parkbyen - højhuse på Sohngårdsholmsvej 55-57' kan ses som bilag sammen med lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Områdets nye anvendelse fastlægges til boligformål, med mulighed for i mindre omfang at indpasse fællesfunktioner samt lette erhvervs- og servicefunktioner til lokalområdet.



Bebyggelsens eksisterende vejstruktur, den markante beplantning samt centrale dele af det oprindelige bygningskompleks er hovedelementerne i disponeringen af det nye boligområde. 3 af de 4 oprindelige bygningslængder, beliggende omkring et fint bevaringsværdigt haveanlæg, bevares, her er givet tilsagn om støtte til opførelse af almene boliger.

I områdets østlige del, mod Den gamle Golfbane, muliggør lokalplanen at bebyggelsen kan fortættes med nye slanke højhuse i op til 16 etager. Punkthusene er primært indpasset på de højest beliggende dele af området, dels for dermed at understrege områdets topografi, dels for at tilgodese flest mulige boliger får del i den unikke udsigt over park, by og fjord. Desuden gives mulighed for indpasning af et nyt punkthus i op til 10 etager ved indkørslen fra Sohngårdsholmsvej, som et hængsel mod det øvrige byområde og til markering af en rekreativ grøn forbindelse ind til parkområdet.

Endelig er området disponeret med et grønt netværk af forskellige typer opholdsarealer og stiforbindelser, for generelt at sikre et godt flow mellem bebyggelsen / det omgivende byområde og parken, samt gode og trygge forbindelser til naboskoler og den fremtidige +BUS-station ved Danalien.

Med planen vægtes det højt, at der i forbindelse med omdannelsen sikres høj arkitektonisk kvalitet. I den forbindelse stilles der for eksempel særlige krav til højhusenes facadematerialer, som skal fremstå i tegl. Også ved indpasning af de slanke højhuse er der særligt fokus på at sikre et kvalitetsfyldt samspil mellem bebyggelse og beplantningen imellem husene, for at understøtte karakteren af en 'Parkby'.

For at sikre ny bebyggelse kan indpasses i et kvalitetsrigt samspil med det smukt kuperede terræn og den bevaringsværdige beplantning, disponeres med opførelse af et parkeringshus, til afvikling af hovedparten af bebyggelsens parkering.

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Sohngårdsholmsvej. I forbindelse med gennemførelse af +BUS-projektet er det nødvendigt at flytte den eksisterende adgangsvej længere mod syd, og i den forbindelse forlænge den interne vej.

Ophævelse af byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 'For et område i Aalborg og Sønder Tranders kommuner beliggende nord for Th. Sauers Vej mellem Sohngårdsholmsvej og den projekterede motorvej'. Byplanvedtægten ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-1-115 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Navngivning af nye veje

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget 'Parkbyen' som nyt vejnavn.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planerne. I forbindelse med den endelige godkendelse af planerne er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Redegørelsen er vedlagt som selvstændigt bilag.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

Lokalplanen omfatter et projekt på lovens Bilag 2, pkt. 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg (parkeringshus). Der er endnu ikke foretaget en screening af det endelige projekt for parkeringshuset.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Nødvendig omlægning af adgangsvej som følge af +BUS-planlægningen er indeholdt i +BUS-projektets budget.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser i den første offentlige høring:



1. Menighedsrådet, Hans Egedes Kirke, Grønlands Torv 6, 9210 Aalborg SØ
2. Anette Vejdiksen, Hvedevænget 10, 9000 Aalborg
3. Eric Facius, Lektorvej 95, 9000 Aalborg
4. Ole S.Hansen, som væрге for Tina Olsen, Danalien 4 st 7, 9000 Aalborg
5. Skolerne Aalborg Friskole og Filipskolen, Sohngårdsholmsvej 47 og 53, 9000 Aalborg
6. Klaus Hansen, Godske Lindenovs Vej 223, 9210 Aalborg SØ
7. Center for Døvblindhed og Høretab, Kollegievej 1, 9000 Aalborg
8. Nordjysk Astronomisk Forening for Amatører, Borgmester Jørgensens Vej 13, 9000 Aalborg
9. Erik Ovesen (adresse ikke opgivet)
10. Poul Erik Hansen (adresse ikke opgivet)
11. Kirstine Guldager Madsen, Parallelvej 5, 9210 Aalborg
12. David S. Pedersen, Birkevej 4, 9000 Aalborg
13. Tina D.Christensen pva ca. 360 medunderskrivere (forældre, børn m.fl. med interesse for Aalborg Friskole og Filipskolen)
14. David S. Pedersen, Birkevej 4, 9000 Aalborg pva 364 medunderskrivere og en forældregruppe (medsendt link til underskriftsindsamling, samme som ved13)
15. Miljø- og Energiforvaltningen, Miljø og Plan, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra menighedsrådet vedrørende at de fastholder deres besvarelse fra fordebatten, det vil sige opbakning til den positive udvikling området er inde i, vigtigheden af at bevare udsyn til kirken fra de store veje i forbindelse med højhusbyggeri, vigtigheden af at fastholde den positive udvikling for centret ved Grønlandstorv, vigtigheden af at etablere tilstrækkeligt antal p-pladser i forbindelse med det påtænkte byggeri samt i relation til områdets generelle parkeringssituation, foreslås kommunen at udarbejde en parkeringsanalyse, der bl.a. kan afhjælpe kirkens aktuelle behov for at kunne parkere uden tidsbegrænsning. Sluttelig bifaldes tanker om at skabe bedre sammenhæng mellem byen og de grønne områder, samt udfolde parkens potentialer endnu mere da de grønne områder udgør et vigtigt aktiv i området.

Svar: **Taget til efterretning**, for så vidt angår forhold, der relaterer sig til planlægning tilknyttet Parkby-området.

Med hensyn til forslag om ændringer i tidsbegrænset parkering i området ved Grønlandstorv er det formidlet videre til vurdering i Trafik og Veje, der oplyser der er tale om ren privat parkering i området ved Lidl og kirken, hvorfor det ikke er kommunen, som har kompetencen til at ændre på eksisterende p-begrænsninger.

2. Indsigelse fra Anette Vejdiksen vedrørende højhuse, dels viste fordebatten bygninger i 6-8 etager, dels efterlyses kommunens højhuspolitik. Indsiger påpeger at ved at bygge højhuse i kanten af parken vil øjet møde bygninger hvor end man kigger hen og give visuel støj, hvorved det unikke ved park-området og følelsen af at være langt ude i naturen vil gå tabt.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er kommunens ambition at understøtte en kvalitetsrig og bæredygtig byfortætning i byudviklingskorridoren langs den kommende +BUS-forbindelse.

I forbindelse med Universitetets fraflytning og salg af lokalplanområdet er det i tråd hermed kommunens ønske at understøtte muligheden for indpasning af nye boliger, som dels kan gives en høj boligkvalitet i kraft af udsigt og naboskab til de grønne rekreative parkområder, dels drage nytte af nærheden til en højklasset kollektiv trafikforbindelse. Kommunen deler ikke indsigers vurdering af at fortætningen i væsentlig grad vil forringe parkområdets unikke rekreative kvaliteter og store anvendelsespotentialer. Det er dog uomtvisteligt, at nye høje bygninger i parkens kant dels visuelt vil ændre oplevelsen af parken. Desuden vil højhusene, jf. udarbejdede skyggefilm, skabe nye skygger i parken.

Højhuset som typologi er anvendt for at sikre mulighed for at grønne kvaliteter også kan sikres mellem de nye bygninger. Efter den gennemførte idékonkurrence er derfor arbejdet videre med højhus-typologien, hvor antallet / højder er vokset relativt, som alternativ til indpasning af længebygninger. Ved sammenligning med det forslag fra idékonkurrencen, som der planlægningsmæssigt blev valgt at arbejde videre med, blev der oprindeligt foreslået indpasning af i alt 5 højhuse (mellem 8 og 15 etager) + i alt 8 længebygninger i 2-3 etager. I løbet af projektudviklingen er bebyggelsesprocenten steget fra ca. 100 % til ca. 115 % (eksklusiv parkeringshus – idéforslaget arbejdede med et lavere antal p-pladser, hvor biler parkerede på terræn).



I relation til kommunens højhuspolitik, har byrådet ved godkendelse af forslag til kommuneplantillæg 4.050 (udsendt i høring sammen med lokalplanforslaget) på mødet 24. august 2017 godkendt den foreslåede opdatering af retningslinje 5.1.3 for højhuse, så den også omfatter 'Parkbyen' som et potentielt højhusområde.

3. Indsigelse fra Eric Facius vedrørende højhuse, indsiger finder herunder at ændringer og processen kan være i lovmæssig uoverensstemmelse med hensyn til områdets bestemmelse/tinglyste forhold samt er ganske anderledes end materiale forelagt i fordebatten. Indsiger anser byggeriet for belastende og ude af samspil med omgivelserne, med risiko for her skabes en ghetto-bydel.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar 2 ovenfor.

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 'For et område i Aalborg og Sønder Tranders kommuner beliggende nord for Th. Sauers Vej mellem Sohngårdsholmsvej og den projekterede motorvej'. I overensstemmelse med gældende planlægningspraksis ophæves byplanvedtægten for det område, der er omfattet af lokalplan 4-1-115 i forbindelse med lokalplanens endelige godkendelse.

4. Indsigelse fra Ole S. Hansen, som værge for Tina Olsen vedrørende byudviklingens trafikale konsekvenser og gener i den forbindelse, også i bygge-/anlægsfasen. Indsiger ønsker at områdets ro bevares, set i forhold til her færdes mange hørehæmmede og døvblinde borgere

Svar: **Delvis imødekommet.**

Som led i udarbejdelse af lokalplanforslaget er nødvendige trafikale hensyn indarbejdet, herunder det forhold at den interne del af Sohngårdsholmsvej fortsat skal fungere som en sikker og tryk skolevej - og stiforbindelse for områdets mange brugere - og at der sikres nødvendig plads til parkering inden for byudviklingsområdet.

Som konsekvens af +BUS-projektet flyttes det eksisterende lyskryds længere mod syd, i den forbindelse sker en ombygning af krydset, således kapaciteten øges (i parentes bemærket vil der også i forbindelse med +BUS-projektet etableres et lyskryds ved ind- og udkørsel til Kollegievej).

Som del af +BUS-projektet vægtes desuden generelt højt at skabe bedre forbindelser fra de nye stationsknudepunkter på Sohngårdsholmsvej og videre ind i baglandets parker og bebyggelser, dette med en særlig opmærksomhed på områdets mange forskelligartede brugere og institutioner.

Der kan som indsiger gør opmærksom på ikke undgås at opleves gener i forbindelse med en kommende bygge- og anlægsfasen. I forbindelse med byggesagsbehandlingen sikres en regulering af diverse forhold ved etablering af byggeplads osv., herunder at der fortsat vil være en sikker skolevej og trygge stiforbindelser for områdets forskellige brugere.

5. Indsigelse fra skolerne Aalborg Friskole og Filipskolen vedrørende

- ønske om at grønne arealer mellem parken og skolerne bevares
- bekymring for stigende trafikmængde som følge af nybyggeri, og konsekvenser i forhold til at kunne sikre en fortsat tryk skolevej - i den forbindelse spørges ind til forhold i relation til fremtidig stiføring tæt på skel mod skolerne.
- nybyggeriets skyggepåvirkninger: der ønskes en specificeret udregning for de 2 skoler, i forhold til Aalborg Friskole er skyggepåvirkninger størst i skolens mest aktive timer, hvilket er en forringelse af skolemiljøet.
- Aalborg Friskole: forventeligt markant produktionstab på solcelleanlæg (beregnet til 7.000 kr./ årligt incl. moms) samt generelt øget vedligehold som følge af øget skygge på grunden
- Byggefase - tilstrækkelige og skærmede til- og frakørselsmuligheder i byggeperioden: skolerne vil gerne i dialog og har løsningsforslag - samt støj- og vibrationsgener: skolerne ønsker indsigt i beregninger, regler og vilkår som vil være gældende i forbindelse med bygge- og anlægsarbejderne, herunder at der udføres dokumentation af skolernes nuværende tilstand i fællesskab med bygherre, inden opstart af nybyggeri.

Svar: **Imødekommet.**

- Det bevaringsværdige plantebælte indtegnet i lokalplanen mellem parkby-området og Den gamle Golfbane medfører ikke i sig selv ændringer ift. aktuel indretning og anvendelse, men har alene til formål at kunne sikre, at her bevares et grønt bælte. Med hensyn til hvorvidt skolerne ønsker at



anvende en del af parkby-områdets plantebælte kan lokalplanen ikke regulere dette, i stedet henvises til en dialog med ejer-/bygherre.

- b) Se svar 4 ovenfor. Det kan tilføjes, at eksisterende vejudlæg for den indre del af Sohngårdsholmsvej er udvidet for at sikre plads til indpasning af sikker cykel-gangforbindelse langs vejen. Mht. stiforbindelsen, indpasset op mod skel, er den tænkt som en primær intern stiforbindelse, kun for gående. Forbindelsen vil bl.a. give nem adgang for parkbebyggelsens beboere til den fremtidige +BUS station ved Danalien. Gældende regler med hensyn til bredde, afstand til skel etc. vil blive sikret overholdt i forbindelse med efterfølgende byggesagsbehandling.

- c) Efter høringsperiodens udløb er der udført de efterspurgte supplerende sol-skyggeberegninger, med særligt fokus på konsekvenser i forhold til skolerne, og under hensyntagen til skoleskemaet og børnenes hverdag.

Der har efterfølgende været dialog med de pågældende parter om en justering og optimering af lokalplanens bebyggelsesplan, dels baseret på den grundigere analyse af de fremtidige sol/skyggeforhold for naboskolerne, dels baseret på indhentet specialviden om skyggernes betydning, set i forhold til kvaliteten af naboskolernes dagslysforhold. Analyseresultater samt 2 reviderede forslag til bebyggelsesplan for Parkbyen har været forelagt og drøftet med parterne på 2 dialogmøder og processen mundede ud i et forslag til revideret lokalplanforslag, der efterfølgende er udsendt i fornyet høring.

Konkret omfatter bearbejdningen,

- at det nærmeste højhus set i forhold til Friskolen er flyttet ca. 5 m mod syd og de 4 nordligste højhuse alle er reduceret forholdsmæssigt i etagehøjder, fra før 15 etager til henholdsvis 10, 11 og 13 etager, hvorved skyggevirkningerne for skolerne reduceres. Endvidere er alle højhuses etagehøjder generelt reduceret med 10 cm pr. etage.
- at det foreslåede parkeringshus indpasset syd for Filipsskolen er reduceret fra en maksimal bygningshøjde på 16,5 m over terræn til maksimal 13,6 m over terræn, hvorved skyggegener for nabobebyggelse mod nord reduceres.

Analysen af bebyggelsens dagslysforhold v/ ÅF Midtconsult har efterfølgende påvist, at det reviderede forslag til bebyggelsesplan lever op til gældende standarder med hensyn til dagslyskvalitet (medium kvalitet), herunder også vurderet specifikt i forhold til skolebørnenes hverdag / skoleskema.

- d) Mht. produktionstab for solceller forventes et lavere estimat grundet de reducerede skygger. Afhængig af om nyt kompensationskrav fremsendes, vil der efterfølgende blive taget konkret stilling til kravet i dialog med relevante parter.
- e) Mht. byggefasen, se svar 4, nederst. Kommunen har opfordret bygherre til at der arrangeres et fællesmøde med skolerne, hvor kommunen også deltager, om byggepladsens indretning og afvikling, herunder nødvendig indretning af interimveje etc. Med hensyn til skolernes konkrete løsningsforslag, fremlagt henholdsvis i indsigelsen og på et helt indledende infrastrukturmøde med skolerne, er de som tidligere drøftet ikke umiddelbart mulige at gennemføre, henholdsvis begrundet i det kommende +BUS projekt, samt det faktum at de vil omfatte andre ejendomme. Med hensyn til den ønskede indsigt i forhold relateret til støj og vibrationer, herunder den ønskede dokumentation, reguleres det både af bygge- og miljølovgivningen og arbejdet vil blive udført i overensstemmelse hermed. Det foreslås at temaet også indgår i fællesmødets drøftelser, så de forskellige parter er informeret om, hvilke opgaver /ansvar, der påhviler de forskellige parter.

6. Indsigelse fra Klaus Hansen vedrørende højhuse, herunder afledte miljøproblemer på Den gamle Golfbane med formodet turbulens, vindstudier efterlyses. Endvidere spørges til hvorvidt der er regnet på stigende trafik og p-behov.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Se svar 2 og 4.

Med hensyn til mulig turbulens: Jf. kommunens højhuspolitik skal der i forbindelse med højhusprojekter udarbejdes henholdsvis en højhusredegørelse og en konsekvensanalyse, der har til formål at belyse bl.a. de miljømæssige konsekvenser af at bygge højt på det givne sted, herunder påvirkning af lokale vindforhold. Da vindstudier først giver et retvisende indtryk, når man er rimelig langt mht. projekteringen og dermed kender bygningskroppens mere konkrete og detaljerede udformning – for eksempel indpasning af altaner – er det ikke i første omgang vurderet relevant at udarbejde vindstudier i relation til lokalplanlægningen, som kun vil kunne give et overfladisk billede af hvor og hvordan, der evt. skal sættes ind med afbødende foranstaltninger.



Som opfølgning på denne indsigelse er bygherre dog bedt om at udarbejde et overordnet vindstudie, på bebyggelsesplanniveau, som giver et foreløbigt indblik i ændrede vindforhold for bl.a. det tilgrænsende parkområder.

Konklusionen herfra (som indgår i en opdateret højhusredegerelse, medsendt i fornyet høring) viser, at højhusbebyggelsen som den er disponeret, generelt forventes at have en lægivende effekt, både internt og i forhold til naboområder. Ift. vindretninger vest-sydvest og vest, ligger parkområdet nedenvinds højhusbebyggelsen og i læ, og der forventes ikke accelererende vindhastigheder til gene for parkens brugere. I øvrigt sikrer lokalplanen at det eksisterende grønne læbælte ind mod parkområdet bevares.

7. Bemærkning fra Center for Døvblindhed og Høretab (CDH) vedrørende tryghed for centrets beboere og brugere med sansemæssige og/eller kognitive vanskeligheder. Det forventes, at byudviklingen vil gøre det sværere at orientere sig mellem bosteder, dagtilbud etc. (beliggende spredt i området, henholdsvis Danalien og Borgmester Jørgensensvej i nord – Sohngårdsholmsvej og Kollegievej i syd). CDH gør opmærksom på kommunens tilgængelighedsudvalg, og målet om at mennesker med handicap kan færdes i offentlige bygninger og områder på lige fod med alle andre. I forlængelse heraf foreslås et tillæg til planlægningen vedrørende opgradering af eksisterende stisystem i Den gamle Golfbane til et sikkert, trygt og sansestimulerende stisystem med aktivitets- og opholdspladser. Bemærkningen er medsendt konkrete forslag til nyindretning.

Svar: Taget til efterretning.

Den gamle Golfbane ligger uden for lokalplanområdet, det vil sige idéer og forslag lader sig ikke umiddelbart implementere i denne planlægning, men er givet videre til aktuel projektudvikling i relation til forberedelse af fredning af park-områderne og planlægning af +BUS-projektet.

8. Indsigelse fra Nordjysk Astronomisk Forening for Amatører vedrørende bekymring for øget lysforurening og at man mister en del af udsynet for kikkerten i Urania Observatoriet. Man mener ikke at være indbudt til at deltage i fordebatten.

Svar: Ikke imødekommet.

Se svar 2. Som konsekvens af at bygge højt i kanten af parken kan det ikke undgås, at de øverste etager på de nærmest beliggende højhuse vil fjerne en del af udsynet til stjernehimlen fra observatoriet, jf. specifikt nævnt og vist i indsigelsen, del af Ekliptika set mod vestsydvest. Områdets lysforurening vil ligeledes øges relativt. Der er indgået en aftale mellem kommunen og NAFA vedrørende driften af Urania Observatoriet. Af aftalen fremgår, at den til hver en tid kan tages op til genforhandling af de 2 parter, hhv. NAFA og kommunens Skole- og Kulturforvaltning, hvis for eksempel forudsætninger for aftalens indgåelse er blevet ændret.

Det er selvfølgelig beklageligt, hvis invitation til at deltage i fordebatten ikke er nået frem til rette vedkommende. Det kan oplyses, at fordebatten blev annonceret mere omfattende end kommunen umiddelbart er forpligtet til, hhv. annonceret offentligt samt sendt digitalt til ejere, beboere, virksomheder i hele lokalområdet, derfor burde invitationen også være nået NAFA.

9. Indsigelse fra Erik Ovesen vedrørende sikker vej ved skoler.

Svar: Imødekommet.

Se svar 4.

10. Indsigelse fra Poul Erik Hansen vedrørende

- usikker skolevej, både under og efter færdiggørelse af nybyggeri samt løsningsforslag
- skyggegener for skoler, hvorfor de 2 nordligste højhuse kun kan tillades i 2 etager og/eller tårnene kan flyttes til et andet sted i lokalplanområdet.
- støjgener i anlægsperioden samt forslag til løsning heraf
- indsigtsgener for skolerne

Svar: Delvis imødekommet

Se svar 4 og 5

Med hensyn til indsigtsgener for skolerne er det en ny situation for skolerne med boliger, beliggende relativt tæt på bygningerne. Omvendt kendes situationen fra andre steder i byen, hvor undervisningslokaler og boliger ligger side om side.



11. Indsigelse fra Kirstine Guldager Madsen vedrørende højhuse tæt på skoler, herunder skyggegener.

Svar: **Imødekommet.**

Se svar 5.

12. Indsigelse fra David S. Pedersen vedrørende uacceptabel skygge på skoler, bør undersøges langt grundigere.

Svar: **Imødekommet.**

Se svar 5.

13. Indsigelse fra Tina D. Christensen på vegne af ca. 360 medunderskrivere vedrørende

- a) skyggegener for skolebørnene
- b) bevaring af de grønne områder, der er
- c) sikker skolevej og ingen forstyrrende støjgener

Svar: **Imødekommet.**

Se svar 4 og 5.

14. Indsigelse fra David S. Pedersen på vegne af 364 medunderskrivere og en forældregruppe (link til underskriftsindsamling, samme som ved 13) vedrørende uacceptabel skygge på skoler, forholdet bør undersøges langt grundigere. Der medsendes skyggeanalyser, set i forhold til skoleskemaer for de 2 skoler og et forslag til hvordan generne kan afbødes (sammenhæng til indsigelser 12 og 13).

Svar: **Imødekommet.**

Se svar 5.

15. Bemærkning fra Miljø- og Energiforvaltningen, Miljø og Plan vedrørende ingen bemærkninger til planforslag.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er yderligere modtaget følgende henvendelser i den supplerende 4 ugers høring:

- 1.Klaus Hansen, Godske Lindenovsvej 223, 9210 Aalborg SØ
- 2.Banedanmark, Vejlevej 5, 7000 Fredericia
- 3.Mikkel V. Kjær, Snekkerstenvej 81, 9270 Klarup
- 4.Poul Erik Hansen (adresse ikke opgivet)
- 5.Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby
- 6.David S. Pedersen, Birkevej 4, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Klaus Hansen vedrørende turbulens og højhuse, der ønskes vindmålinger med andre / flere vindhastigheder.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Se svar 6 ovenfor - i kommunens højhuspolitik er der krav om udarbejdelse af mere detaljerede vindstudier i forbindelse med efterfølgende projektering og byggesagsbehandling, dette for at kunne vurdere, hvor der evt. vil være behov for at stille krav om etablering af vindafbødende foranstaltninger, for eksempel for at imødegå uheldig 'downwash' langs facaden, acceleration ved hjørner mv.

2. Bemærkning fra Banedanmark vedrørende ingen bemærkninger til planerne.

Svar: **Taget til efterretning.**



3. Indsigelse fra Mikkel V. Kjær vedrørende højhusene, som af æstetiske grunde igen burde reduceres til 8 bygninger, til gengæld burde de højeste forhøjes til 20-26 etager (svarende til 60-78 m), for at skabe yderligere variation og understregning af områdets topografi.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er vurderet, at den foreslåede højhusbebyggelse mht. etagehøjder, proportionering og mellemrum mellem bygningerne vil kunne blande sig harmonisk ind i bybilledet og de grønne omgivelser, set i forhold til øvrige bebyggelser langs Sohngårdsholmsvej (Eternitten – Danalien – Magisterparken), mens højhuse i op til 26 etager vil udgøre en meget stor kontrast i forhold til det omgivende bymiljøs skala, som ikke er ønskeligt.

4. Indsigelse fra Poul Erik Hansen vedrørende

- a) tårn A, som af hensyn til skyggevirksomheder på Aalborg Friskole kun bør opføres i 3 etager – et nyt højhus kan i stedet opføres andet sted i lokalplanområdet.
- b) bekymring for usikker skolevej under og efter nybyggeriets færdiggørelse, og forslag til ny vejføring fra krydset i Danalien.
- c) støjgener i anlægsperioden samt forslag til løsning heraf
- d) indsigtsgener for skolerne

Svar: **Delvis imødekommet.**

- a) Som led i arbejdet med revidering af bebyggelsesplanen, fremsendt i fornyet høring, har kommunen bl.a. indhentet ekspertviden i forhold til at vurdere dagslyskvalitet. Herigennem er det eftervist, at det reviderede forslag til bebyggelsesplan lever op til gældende standarder for dagslyskvalitet (medium kvalitet), herunder også vurderet specifikt i forhold til skolebørnenes hverdag / skoleskema.
- b) Som led i udarbejdelse af lokalplanforslaget er nødvendige trafikale hensyn indarbejdet, herunder det forhold at den interne del af Sohngårdsholmsvej fortsat skal fungere som en sikker og tryk skolevej. Det vil ikke være muligt at etablere en ny vej fra krydset ved Danalien, bl.a. begrundet i etablering af den nye +BUS-forbindelse.
- c) Som led i den kommende byggesagsbehandling sikres en regulering af diverse forhold i forbindelse med etablering og drift af byggepladsen, dette bl.a. med henblik på at reducere støjgener i størst muligt omfang (sidstnævnte reguleres af miljølovgivningen).
- d) Det er en ny situation for skolerne med boliger, beliggende relativt tæt på bygningerne. Omvendt kendes situationen fra andre steder i byen, hvor undervisningslokaler og boliger ligger side om side.

5. Bemærkning fra Miljø- og Energiforvaltningen vedrørende ingen bemærkninger til planforslag

Svar: **Taget til efterretning.**

6. Bemærkning fra David S. Pedersen vedrørende p-huset stadig synes for højt, parkering kan fx flyttes til kælderparkering under højhuse.

Svar: **Ikke taget til efterretning.**

Med henvisning til kommunens samarbejde med en belysningsekspert vurderes at dagslyskvaliteten som følge af reduceret højde på p-huset vil leve op til gældende standarder, set i forhold til Filipsskolens undervisningsmiljø.

Den foreslåede løsning med parkering under højhusene er tidligere undersøgt. Studier viste, at det af hensyn til at opnå en god helhedsplan med tilstrækkeligt plads til ophold og beplantning mellem boligerne var en mere effektiv løsning at kunne samle parkeringen – en løsning, der samtidig i højere grad muliggør at bevare grundens eksisterende karakteristiske terræn.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.050 for området ved Sohngårdsholmskvarteret

(Revideret) Forslag til Lokalplan 4-1-115 Parkbyen, Boliger m.m., Sohngårdsholmsvej, Vejbård (med miljørapport)

Indsigelser i samlet PDF

Supplerende høring - Indsigelser og bemærkninger i samlet PDF

Sammenfattende redegørelse for miljørapport