

23-04-2018

Sammenfattende redegørelse for miljørapport, Kommuneplantillæg 4.050 og Lokalplan 4-1-115 Parkbyen, Boliger m.m., Sohngårdsholmsvej, Vejgård

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) – i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg. **Integrering af miljøhensyn i planlægningen**

Indpasningen af højhusbebyggelsen Parkbyen vil udgøre en visuel påvirkning af landskabet omkring Sohngårdsholmsparken/Den Gamle Golfbane. Dette er afbødet ved at stille krav til bebyggelsens placering og udformning, herunder krav til varierende bygningshøjder, bygningsorientering og facadebegrønning. Samme forhold har haft betydning ift. at sikre en hensigtsmæssig arkitektonisk tilpasning – også ift. samspillet med nærliggende højhusbebyggelser.

Højhusbebyggelse vil give anledning til skyggevirkning og evt. vindpåvirkning på de omgivende arealer. Skyggevirningen afbødes ligeledes ved at variere højhusenes skala og placere de højeste bygninger tættest på parken. Desuden er højhusenes indbyrdes placering afstemt ift. at sikre solfyldte opholdsarealer internt i området. Eventuelle vindgener ved foden af højhusene kan afbødes ved indpasning af beplantning, inventar mv.

Planlægningen vil medføre øget trafik i området. Det er – bl.a. grundet den tætte tilknytning til +BUS'en (eller BRT: Bus Rapid Transit) – afbødet med en reduceret P-norm og koncentreret parkering i et fælles P-hus. Dette frigør generelt arealer på terræn, som dermed kan indrettes til grønne områder og ophold, og samtidig forbedres også forholdene for de bløde trafikanter. Afviklingen af den ekstra trafik sikres ved at flytte krydset til en placering længere mod syd samt optimere indretning og signalanlæg.

Området er påvirket af støj både fra ekstern og intern trafik. Dette er afbødet ved en hensigtsmæssig placering af boligerne ift. de trafikerede veje samt ved støjisolering mv. af en enkelt facade.

Endelig rummer området eksisterende bebyggelser, strukturer og træk med kulturhistorisk betydning, som derfor er bevaret og indarbejdet i den nye bebyggelse.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen

Miljørapporten samt udtalelser indkommet i offentlighedsfasen og i den supplerende høringsfase er taget i betragtning.

Skyggegener fra højhuse og P-hus

Der er indkommet flere bemærkninger, hvor der ytres bekymring ift. skyggegener for naboskolerne fra de nordvestlige højhuse og fra P-huset. Aalborg Kommune har vurderet problematikken som værende væsentlig og optog på denne baggrund en dialog med de pågældende parter. Dialogen blev foretaget 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 belyningskonsulent Inger Vervæet Erhardtsen, ÅF Midtconsult.

På baggrund af analyseresultaterne blev der udarbejdet et revideret bebyggelsesforslag, hvor højhusene tættest på skolerne samt P-huset er flyttet eller reduceret i højden, hvorved der er opnået væsentlig reduceret skyggevirkning. Analyser af skolernes dagslysforhold v/ ÅF Midtconsult har efterfølgende påvist, at det reviderede forslag til bebyggelsesplan lever op til gældende standarder mht dagslyskvalitet (medium kvalitet), herunder også vurderet specifikt i forhold til skolebørnenes hverdag.

Som konsekvens af justeringerne – og de reducerede byggeretter mod nordvest – er der i stedet indpasset et nyt byggefelt i den sydlige del af planområdet, som tidligere udgjorde en bred grøn kile med visuel forbindelse til parken. Herudover er der tilføjet en ekstra etage på 2 af højhusene (fra 15 til 16 etager) samt 2 ekstra etager på 'hængsel'-bygningen ved indkørslen fra Sohngårdsholmsvej. Den maksimale bygningshøjde for højhusene i 16 etager er ikke øget i forhold til de oprindeligt foreslåede i 15 etager, eftersom alle etagehøjder generelt er reduceret med 10 cm.

Justeringerne vurderes ikke at ændre på den arkitektoniske kvalitet eller helhed, hvorimod den overordnede grønne struktur vurderes at være svækket.

Justeringerne gav imidlertid anledning til, at der blev gennemført en supplerende høring af planforslagene. De indkomne bemærkninger fra den supplerende høring har ikke givet anledning til yderligere ændringer ift. skyggegener.

Påvirkning af Sohngårdsholmsparken/Den Gamle Golfbane

Der er indkommet bemærkninger, hvor der er udtrykt bekymring for, om en ny højhusbebyggelse vil ødelægge parkområdet og dennes rekreative kvalitet. På baggrund af de gennemførte skyggestudier og en vindsimulering er det vurderet, at parkens arealer – og dermed også parkens brugere – ikke påvirkes af vindgener eller uhensigtsmæssig skyggevirkning. Kun det tilstødende skovbryn vil være væsentligt skyggepåvirket, mens højhusbebyggelsen vil have en let afskærmende effekt ift. vind. Højhuse i op til 16 etager vil have en stor synlighed set fra parken, men dette vurderes ikke af begrænse dens rekreative kvalitet væsentligt.

Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Øget trafik på skoleveje mv.

Der er indkommet bemærkninger, hvor der er udtrykt bekymring omkring den øgede trafik til og i området, herunder også i anlægsfasen. Dette set ift. at trafikken berører vejforbindelser til de tilstødende skoler og institutioner. Det vurderes, at skolevejstrafikken kan afvikles både sikkert og effektivt, da der etableres ny cykelstiforbindelse langs adgangsvejen samt andre stiforbindelser ind- og ud af området. Endvidere vurderes hastigheden at blive lav på adgangsvejen grundet den koncentrerede aktivitet af både hårde og bløde trafikanter omkring p-huset. Endelig vil vej- og trafikarealer i anlægsfasen blive indrettet, så trafikafviklingen kan ske problemfrit og sikkert.

Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Højhuse og højhuspolitik

Der er indkommet generelle bemærkninger vedrørende opførelse af højhuse og kommunens højhuspolitik. Da fortætning omkring vækstaksen er en del af kommunens vision for byens udvikling vurderes typologien højhus at være relevant at bringe i spil i Parkbyen. Endvidere giver fortætning med indpasning af høje slanke bygninger med relativt lille footprint mulighed for at understøtte grønne kvaliteter og en vision om en parkby-bebyggelse. Endelig vurderes højhuse kontekstuel at spille med på byens og områdets topografi. Der er udarbejdet højhusredegørelse for bebyggelsen, herunder studier af lys/skygge og vind. Redegørelsen belyser hvordan højhusene kan indpasses under hensyntagen til naboer, landskab mv., så der sikres det bedst mulige samspil samt mindst mulig genevirkning.

Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Urania-observatoriet

Der er indkommet bemærkning vedrørende påvirkning af observatoriets aktiviteter grundet øget lysforurening og påvirkning af en del af udsynet . Parkbyens højhuse vil uomtvisteligt påvirke en del af observatoriets udsyn til stjernehimmelen. Hensynet til at sikre lokaliteter for bæredygtig byudvikling med fortætning inden for vækstaksen og til tæt tilknytning til +BUS-forbindelsen vægtes imidlertid tungere.

Bemærkningen har således ikke givet anledning til ændringer.

Valg af planlægningen ud fra de behandlede alternativer

Den valgte planlægning foretrækkes over 0-alternativet, da den danner grundlag for en omdannelse af et bynært offentligt område med en ubenyttet bygningsmasse til et nyt grønt boligområde. Lokalplanen muliggør således fortætning i overensstemmelse med Aalborg Kommunes vision for byudvikling omkring vækstaksen.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Planlægningens primære miljøpåvirkninger overvåges gennem den almindelige byggesagsbehandling af de enkelte bygge- og anlægsprojekter. Her påses det, at byggeriet lever op til lokalplanernes bestemmelser, herunder afbødning af miljøpåvirkninger ift. visuel udformning og funktionel tilpasning samt støjkrav. Herudover overvåges trafikens afvikling og sikkerheden for bl.a. de bløde trafikanter løbende ifm. kommunens drift.