



**Punkt 6.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.048 og lokalplan 1-4-112 Pleje- og ældreboliger, Bonnesensgade, Ø-gadekvarteret (2. forelæggelse)**

2018-071111

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.048 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 1-4-112 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

For at tydeliggøre byggeriets støjvilkår i forhold til virksomhedsstøj anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende virksomhedsstøj fra Tulip imødekommes ved at uddybe bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 10.2 tilføjes: "Facade og udendørs opholdsarealer, herunder tagterrasser, hvor der måles støjpåvirkning udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, udformes med støjdæmpende facadeløsninger og lyddæmpende foranstaltninger, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes indendørs for åbne og lukkede vinduer, samt udendørs."
- I pkt. 10.2 tilføjes: "Støjniveauet for udendørs opholdsarealer skal kunne overholde et støjkraft på 55 dB/45dB/40dB. Indendørs i sove- og opholdsrum skal overholdes et støjkraft på 43dB/33dB /28dB" (dag, aften, nat).
- I pkt. 10.2 tilføjes en bestemmelseskommentar:

"For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen i henhold til reglerne om nye boliger i støjbelastede byområder, skal der etableres lyddæmpende foranstaltninger mod virksomhedsstøj i form af f.eks. forsatsfacader af glas, lyddæmpende ruder, ventilationsvinduer, glasafskærmning af opholdsarealer på tagterrasser og lignende med henblik på at sikre, at støjkraftene overholdes indendørs og på opholdsarealer.

Der kan sikres et råderum op til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved at etablere specielle facadeløsninger som f.eks. russervinduer eller vinduer med forsatsruder på de dele af facaderne, hvor der vil forekomme overskridelser."

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen/planerne

Lokalplanområdet er placeret på hjørnet af Bonnesensgade og Fyensgade, og omfatter et areal på ca. 3.780 m<sup>2</sup>. Der gives mulighed for op til 75 pleje- og ældreboliger samt servicearealer med et etageareal på op til 7.000 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 185.

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres etageboliger, den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 185. Desuden ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 5, og den maksimale bygningshøjde fra 12 til 22 meter.

Lokalplanen har en placering tæt på produktions- og risikovirksomheden Tulip Food Company. Lokalplanen skal derfor sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres således, at virksomhedens miljøkrav ikke skærpes i forhold til sin eksisterende miljøgodkendelse.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 4. oktober 2018 (punkt 5)

Magistratens møde 8. oktober 2018 (punkt 2)

Byrådets møde 22. oktober 2018 (punkt 2).

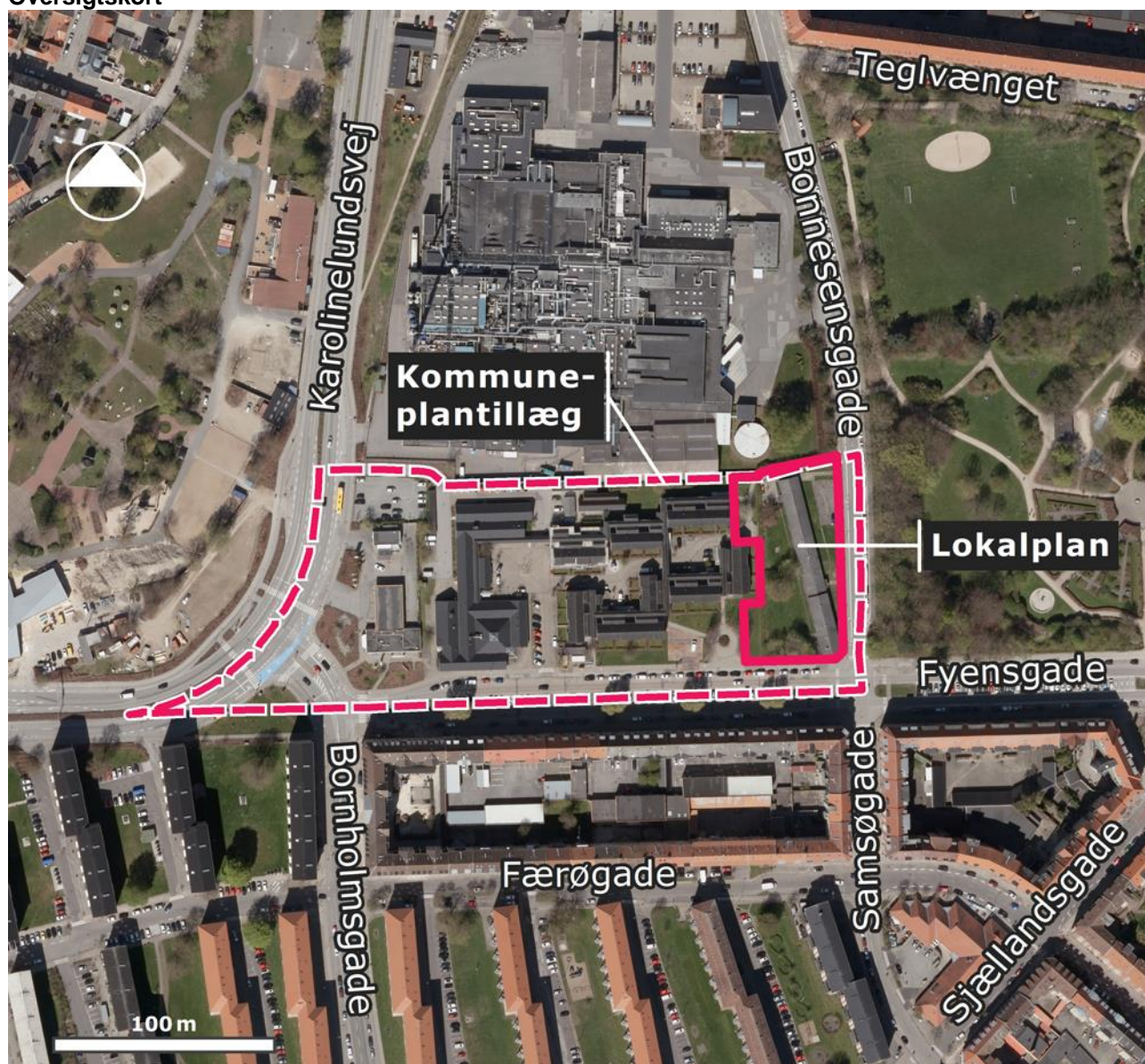
Forslagene har været offentliggjort i perioden 25. oktober til og med 21. december 2018.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 1-4-112 \(med miljørapport\)](#)

[Kommuneplantillæg 1.048](#)

## Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Baggrunden for omdannelsen er et ønske om at øge byggemulighederne på grunden til en etagebebyggelse med op til 75 pleje- og ældreboliger.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre udformningen af den fremtidige bebyggelse, således at den tilpasses områdets skala under hensyntagen til nabobebyggelser, herunder de eksisterende ældreboliger og karrébebyggelsen beliggende på modsatte side af Færøgade. Bebyggelsen skal ses i tilknytning til de eksisterende plejeboliger på Færøgade, som Vivabolig administrerer.

Nord for området ligger virksomheden Tulip Food Company. Lokalplanen skal sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres, således at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og lugt overholdes, men også sikrer virksomhedens fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder.

For realisering af projektet ønskes eksisterende bebyggelse på grunden nedrevet. Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan nedrives.



## Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde "1.4.O1 Fyensgade Centret m.m.", som er en ramme til offentlig service, herunder boliger (tæt-lav kun i form af plejeboliger el.lign.), institution mm. Kommuneplanrammens afgrænsning ændres ikke.

I kommuneplantillægget ændres området for lokalplanen, så byggemuligheder stemmer overens med lokalplanen, hvor der gives mulighed for etageboliger og at bebyggelsesprocenten ændres fra 60 til 185. Desuden ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 5, og den maksimale bygningshøjde fra 12 til 22 meter.

Derudover tilføjes det, at ny bebyggelse skal udformes i et forhold, der skaber en skalamæssig overgang til eksisterende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse og videreføre Ø-gadekvarterets karakteristiske karréstruktur.

## Lokalplanens indhold

Med lokalplanen fastsættes anvendelsen af området til offentlige formål og institutioner i form af pleje- og ældreboliger med tilhørende service- og aktivitetsarealer for bebyggelsens beboere. Pleje- og ældreboligerne skal ses i tilknytning til de eksisterende plejeboliger på Fyensgade. Lokalplanens område udgør ca. 3.780 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af:

- Op til 75 nye pleje- og ældreboliger.
- Et maksimalt etageareal på 7.000 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsesprocent på ca. 185.
- Bebyggelsen skal opføres som en tresidet karrébebyggelse, og må opføres som etagebebyggelser i op til 4-5 etager.

Vejadgang til parkering og varelevering til bygningen foregår ad eksisterende overkørsel mod Bonnesensgade.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, som sikrer, at bebyggelsen i materiale, form og skala skaber en overgang imellem Fyensgade Centrets boliger og den klassiske karrébebyggelse beliggende på modsatte side af Fyensgade. Disponeringen sikrer samtidig et friholdt ubebygget afskærmet indre gårdrum, som orienterer sig mod Fyensgade Centret og de tilhørende ældreboliger.

Opholdsarealerne skal sikres et begrønnet udtryk for at styrke sammenhængen til Østre Anlæg. Langs Fyensgade og Bonnesensgade er bebyggelsen trukket tilbage, så der skabes plads til beplantning omkring bygningen. I midten af gårdrummet er udpeget et bevaringsværdigt træ, som kan ses fra Fyensgade.

Hele karrébebyggelsen må opføres i 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Indenfor et afgrænset byggefelt, placeret i den tresidede karrés sydlige del, må bebyggelsen dog kun opføres op til 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 meter.

Nabovirksomheden Tulip Food Company er en produktions- og risikovirksomhed. Huludfyldning giver mulighed for planlægning af ny bebyggelse i eksisterende varigt støjbelastet område, hvis bebyggelsen sikres mod støj. Derfor skal der foretages lyddæmpende foranstaltninger af virksomheds- og trafikstøj for at sikre, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes indendørs med åbne og lukkede vinduer samt på udendørs opholdsarealer. Derudover er der udarbejdet en rapport om lugtspredning fra virksomheden, som viser at grænseværdierne for lugt er overholdt på lokalplanområdet.

I forhold til risikovirksomheden er der foretaget en testberegning af den samfundsmæssige risiko, der viser, at det er acceptabelt at planlægge for 75 pleje- og ældreboliger.

Med lokalplanen sikres det, at virksomhedens miljøkrav ikke skærpes grundet planlægningen af de nye pleje- og ældreboliger.

På lokalplanområdet ligger en tom bygning, der tidligere har været anvendt til fritids- og foreningsformål. Lokalplanen giver mulighed for, at bygningen nedrives.



## Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 10-013, Østerbro, Bonnesensgade, Fyensgade, Karolinelundsvej.

## 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)":

Integrering af miljøhensyn i planen:

Samfundsrisikoforhold ift. nabovirksomheden er beregnet, som en forudsætning for lokalplanens tilblivelse. Uden en acceptabel sikkerhedsmargin i samfundsrisikoen, hvis der sker et uheld med Tulip Food Companys kølesystem, kunne der ikke planlægges så tæt på sikkerhedsafstanden.

Forhold vedr. lugt er ikke behandlet yderligere i planlægningen, da disse viste, at der ikke var en konflikt i forhold til antal LE (Lugtenheder) fra virksomheden.

Støjpåvirkning fra trafik og virksomhed håndteres i planlægningen, som afværgeforanstaltninger, der kan sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

Under de 8 ugers offentlige høring på lokalplan 1-4-112 modtog kommunen 4 høringssvar, hvoraf 1 af høringssvarene relaterer sig til Miljøvurderingen. Dette høringssvar lød på, at støjkravet til nabovirksomheden ønskes udtaget. Dette imødekommes ikke, da det ses som en væsentlig information for Miljøvurderingen.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Planlægningen er valgt frem for 0-alternativet, fordi den giver mulighed for en væsentlig fortætning i overensstemmelse med Aalborg Kommunes planstrategi, uden at øge samfundsrisikoen i området og kan overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj ved at støjafværge i facade og på udendørs opholdsarealer.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

De væsentlige miljøpåvirkninger vil fremover blive behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor lokalplanens bestemmelser danner grundlag for at miljøpåvirkningerne afbødes som beskrevet ovenfor. Derudover skal der ske en ajourføring af sikkerhedsdokumentet fra Tulip Food Company, hvis der sker en ændring af aktiviteter indenfor konsekvensafstanden af Tulip Food Company. Dette kunne f.eks. være hvis der ønskes nye bebyggelser i området omkring Tulip Food Company. Denne proces bliver fulgt op af Aalborg Kommune løbende.

## Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet til boligselskabet.

## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Anna Lise Marie Nielsen, Fyensgade 33F, 1. 9000 Aalborg
2. Morten Lydloff, Fyensgade 28, 4 tv., 9000 Aalborg
3. BaneDanmark, Vasbygade 10, 2450 København SC
4. Tulip Food Company, Østerbro 40, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra beboer på Fyensgadecenteret vedrørende skyggegener, bemærkning om at nuværende Markusgården er meget beskidt og positiv overfor bevaringsværdigt træ.

Svar: **Taget til efterretning.**



**2. Indsigelse** fra beboer på Fyensgade, vedrørende planer for eksisterende plejeboliger og begrundelse for højde mod Fyensgade.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Eksisterende plejeboliger nedrives ikke, som følge af de nye pleje- og ældreboliger. Den nye bebyggelse opføres med en højde, der forholder sig til etagebebyggelserne langs Fyensgade.

**3. Bemærkning** fra BaneDanmark omhandler kvittering for modtaget høring uden bemærkninger.

Svar: **Taget til efterretning.**

**4. Indsigelse** fra Tulip Food Company vedrørende begrænsninger af lugt og virksomhedsstøj.

Svar: **Delvist imødekommet**

Tiltag, f.eks. russervinduer, til at reducere dæmpningen af støjpåvirkningen fra virksomhedsstøj tydeliggøres ved at præcisere lokalplanens bestemmelser.

Der sikres en margin i lokalplanen i forhold til virksomhedsstøj, da der er bestemmelser om krav til støjisolering og afværgeforanstaltninger på udendørs opholdsarealer og i indendørs sove- og opholdsrum, så virksomhedens støjniveau ikke begrænses af denne lokalplan.

Det er beregnet at lugt fra virksomheden er under grænseværdien, hvilket betyder at der er en margin op til grænseværdien, så virksomhedens lugtniveau ikke begrænses af denne lokalplan.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1.048 for et område ved Fyensgade

Forslag til Lokalplan 1-4-112 Pleje- og ældreboliger, Bonnesensgade, Ø-gadekvarteret (med miljørapport)

KP 1.048 og LP 1-4-112, Samlede indsigelser