



Punkt 11.

Godkendelse af opsamling på fordebat og endelig godkendelse af Ny Højhuspolitik

1851-8484

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender forslag til Ny Højhuspolitik.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Baggrund

Højhuse er i de senere år blevet et almindeligt syn i Aalborg. Som konsekvens heraf er der behov for en revision af Kommuneplanens eksisterende Højhuspolitik 5.1.3 *Højhuse*, som er en af de fem retningslinjer om arkitektur i kommuneplanen.

Formål

Formålet er at gøre højhuspolitikken mere tidssvarende og operationel.

Der er stort fokus på både arkitektur og byens fysiske fremtræden i den kommende kommuneplan, og principperne fra den nye højhuspolitik vil derfor blive indarbejdet her.

Højhuspolitikken – et opdateret appendiks til arkitekturpolitikken

Synet på højhuse har ændret sig på en række punkter:

- Fortætning er blevet et vigtigt indsatsområde i planlægningen.
- Højhuse ses ikke kun som solitære objekter, men som en del af byfortætningen.
- Sammenhæng med vækst, mobilitet og fortætningsknudepunkter (Vækstaksen).
- Ændret syn på byliv og tæthed.
- Fokus på bylandskab, skala og kontekst.
- Bæredygtighed.
- Øget pres fra developere omkring økonomisk optimering.

Den reviderede højhuspolitik tager på baggrund af dette, ligesom Arkitekturpolitikken, udgangspunkt i de tre skalatrin large, medium og small, og er også opbygget med ni punkter, som navnlig afspejler et øget fokus på relationen til omgivelserne i de forskellige skalaer – fra det landskabelige til livet i øjenhøjde.

Ud over selve Højhuspolitikken revideres den eksisterende bygherrevejledning og processen for den politiske behandling således, at processen består af to trin:

1. *Projektredegørelsen* – hvor bygherre på et overordnet niveau belyser projektet.

2. *Konsekvensanalysen* – går tættere på det konkrete projekt. Her skal bygherre udarbejde en detaljeret analyse og beskrivelse af byggeriet og dets konsekvenser for det lokale bymiljø.

Det skal stå klart for bygherre, at denne har ansvaret for en grundig opfyldelse af bygherrevejledningens krav.

I Aalborg defineres et højhus, som en bygning der højdemæssigt står i markant kontrast til det omgivende byområdes generelle højde (dog vil bygninger under 5 etager, som udgangspunkt ikke regnes som højhuse). En bygning på mere end 35 meters højde, eller på mindst 11 etager, vil dog altid være et højhus og skal derfor følge den fastlagte procedure.

I den eksisterende højhuspolitik er der udpeget steder, hvor højhuse eventuelt kan indpasses. I den nye højhuspolitik er dette erstattet af højhusfri områder: Middelalderbyen, brokvarterene i Øst- og Vestbyen, parcelhus/havebyområder og parker / grønne områder.

Kommuneplan

Den nye højhuspolitik vil erstatte den eksisterende i kommuneplanen.

Fordebat

By- og Landskabsudvalget besluttede på mødet den 24. januar punkt 13 ikke umiddelbart at anbefale politikken, men konkluderede i stedet: *"Udvalget er positivt indstillet over for højhuspolitikken og ønsker, at der på grundlag af udkastet til højhuspolitikken igangsættes en borgerdebat forinden endelig politisk behandling."*

På denne baggrund er der afholdt en fordebat for både Arkitektur- og Højhuspolitikken i perioden 29 april – 26. maj 2019.

I den forbindelse er der afholdt en række arrangementer med henblik på at få forskellige relevante målgrupper i tale:

Tre byvandring:



8. maj, Østre Havn. Tema: Højhuse. 20 deltagere.
15. maj, Frejlev. Tema: Parcelhuse. Ca. 25 deltagere.
22. maj, Aalborg Øst. Tema: Byrum. Ca. 15 deltagere.

Desuden er der afholdt to arrangementer med særligt fokus på byggeriets parter:
7. maj, Byggesocietetet. 32 deltagere.
14. maj, byggeriets rådgivere. 14 deltagere.

Debatten på arrangementerne var livlig, men bar i høj grad præg af deltagernes særinteresser – henholdsvis som beboere i et lokalområde eller som fagpersoner fra byggebranchen.

På Østre Havn var temaet Højhuse. Der blev givet udtryk for at der har kan bygges højt og tæt, men at det ikke må blive på bekostning af udearealernes kvalitet herunder sol og læ.
På de to øvrige byvandring blev der ikke diskuteret højhuse.

På arrangementet for Byggesocietetet var der bl.a. spørgsmål om der er en maksimal højde, kvaliteten af de opførte højhuse og den arkitektoniske kvalitet.

På mødet med rådgiverne drejede diskussionen sig bl.a. om dialog i forbindelse med planer og byggetilladelse – ikke mindst ønsket om en klar og forudsigelig proces.

Henvendelser

Kommunen har modtaget 6 skriftlige henvendelser. Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Jan Mikkelsen, Beddingen 11, 9000 Aalborg
2. Pernille Nymann Jensen, Birgit Meier, Preben Højmark Rasmussen, Erik Iversen. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Aalborg
3. Karen og Jerk Kunwald, Beddingen, 9000 Aalborg
4. Tommy Lynge Thomsen og Ulla Andersen, Beddingen 11, 9000 Aalborg
5. Anne Grete Møller, Flemming Thomsen, Beddingen 11.1.7, 9000 Aalborg
6. Aina S. Lihn, Beddingen 11, 1. 9000 Aalborg

1.

Fra: Jan Mikkelsen, Beddingen 11, 9000 Aalborg

Bemærkninger vedr. tendens til for tæt bebyggelse, blokering af udsigt, for få rekreative områder, for kedeligt og ensformigt byggeri og for stor imødekommelse af entreprenørernes dagsorden. Østre Havn nævnes som eksempel på dette.

Svar: **Taget til efterretning.**

2.

Fra: Pernille Nymann Jensen, Birgit Meier, Preben Højmark Rasmussen, Erik Iversen. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Aalborg

Bemærkninger vedr. de mange gode elementer i højhuspolitikken – fx opmærksomhed ifht. landskab og byens bygningskultur, men samtidig fremhævelse af højhusenes uegnethed til boligformål samt bekymring for om forvaltningen reelt vil håndhæve politikken.

Svar: **Taget til efterretning.**

3.

Fra: Karen og Jerk Kunwald, Beddingen, 9000 Aalborg

Bemærkninger vedr. tendens til for tæt bebyggelse, for få og for dårlige udearealer og manglende varetagelse af kulturarven. Eksempler på dette findes i Østre Havn,

Svar: **Taget til efterretning.**

4.



Fra: Tommy Lynge Thomsen og Ulla Andersen, Beddingen 11, 9000 Aalborg

Bemærkninger om bedre varetagelse af byens historie, stadig højere etagehuse og udbygning i havnebassinet i Østre Havn.

Svar: **Taget til efterretning.**

5.

Fra: Anne Grete Møller, Flemming Thomsen, Beddingen 11.1.7, 9000 Aalborg. fleth@orsted.dk

Bemærkninger vedr. for tæt bebyggelse – fx planerne for pieren, manglende plads til friarealer fx havnepromenaden, bebyggelse ud i havnebassinet og for høj bebyggelsesprocent - alt sammen på Østre Havn.

Svar: **Taget til efterretning.**

6.

Fra: Aina S. Lihn, Beddingen 11, 1. 9000 Aalborg.

Bemærkninger vedr. for tæt bebyggelse, manglende plads til friarealer, bebyggelse ud i havnebassinet og manglende plads til byliv og turisme.

Svar: **Taget til efterretning.**



Bilag:

Højhuspolitik - forslag - til byrådsbehandling

Højhuspolitik - indsigelser samlet

Noter fra borgerarrangementer i debatperioden