



Punkt 7.

Godkendelse af Lokalplan 1-4-114 Boliger, Østre Havnepromenade, Ø-gadekvarteret (2. forelæggelse)

2019-004838

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 1-4-114 endeligt med nedenstående ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

Forslag til ændringer i lokalplan

For at sikre bygningen i Havneparken og dens indpasning anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at indsigelser vedrørende højder for bygning i delområde C (Klubhuset) imødekommes ved at sænke bygningshøjden fra 5 m til 3,9 m og indsætte visualisering af bygningen, samt at fastsætte et min. antal kvadratmeter til klubhuset under pkt 3.2 Anvendelser i delområde C. Derudover uddybes og dermed imødekommes indsigelser vedr. redegørelse for "Bebyggelsens omfang" og "De kystnære dele af byzonen".

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under "Disponering" indsættes, som det sidste i afsnittet: Der er i lokalplanforslaget lagt vægt på at den nye bebyggelse har en mere åben karakter med højere og slankere bygninger, som fastholder området oprindelige karakter med høje silobygninger, end man har opnået ved nabobebyggelserne. Dermed er ønsket om en forøget byggemulighed i dette lokalplanforslag primært imødekommet ved at ændre på bebyggelsens etageantal og højde. Omvendt er selve byggefelternes størrelse og udformning indskrænket for at sikre luft mellem bebyggelserne og kvalitet på Havnepromenaden, samt i gårdrummet. Dette understøtter også den øgede arkitektoniske kvalitet.
- I afsnittet "Anden planlægning" under "De kystnære dele af byzonen" indsættes, som erstatning for det sidste afsnit: Det, der kendetegner området på Østre Havn, er de store bygningsvolumener, som udgør en væsentlig del af byens skyline, og den sammensatte karakter som opstår i kombinationen med de lavere havnebygninger. På Pieren ud mod Limfjorden (LP 1-4-110), gives der mulighed for højhusbyggeri (4-20 etager). De tætteste bebyggelser mod øst er op til 11 etager. Det vurderes at den nærværende lokalplan smelter ind i denne skyline og med mulighed for maks. 13 etager ikke giver anledning til en markant anderledes visuel påvirkning af kystlandskabet, end muligt med de omkringliggende opførte bebyggelser og gældende lokalplaner.

Dertil indsættes et diagram af skylinen, der visualiserer ovenstående.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 3.2 tilføjes under anvendelsen Fritidsanlæg: Min. 150 m² for Fritidsanlæg (herunder klubhus).
- I pkt. 5.2 tilføjes: Der må i byggefelt C1 maks. opføres bebyggelse i 3,9 meter.
- I pkt. 6.4 tilføjes visualiseringer af klubhuset, tegnet af Reiulf Ramstad Architects.

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

Lokalplan 1-4-114 er en revision af gældende lokalplan 1-4-108. Lokalplan 1-4-114 omhandler boliger og området ved Østre Havnepark.

- Lokalplan 1-4-114 giver mulighed for bebyggelse i ca. 41 meter (Lokalplan 1-4-108 gav mulighed for maks. 35 meter).
- Bebyggelsen differentierer i højden fra 5 – 13 etager fordelt på hele bebyggelsen. Højest ud mod Østre Havn.
- Bebyggelsesprincipper om forskydninger i facade og tag, arkitektur i tegl med detaljering, grønne kantzoner, samt at havnepromenaden skal strække sig ind mellem punktbebyggelserne.
- Tilhørende lokalplanen er tilknyttet en udbygningsaftale om etablering af parkområdet ved Østre Havnepark. Udover udbygningsaftalen skal der etableres et klubhus i Østre Havnepark og en træpromenade i Østre Havn.
- På ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Stuhrs Brygge d. 12.12.2019 blev godkendt: Udvidelse af afgrænsning til at omfatte området for denne lokalplan. Overtagelse af Østre Havnepark ekskl. Klubhus, men inklusive havnepromenade og træpromenade med henblik på at Grundejerforeningen driver og vedligeholder park og promenade.
- Der er pt. luftforurening forårsaget af fyring med gasolie fra reservecentralen. Ny miljøgodkendelse uden tilladelse til brug af gasolie forventes.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 3. oktober 2019 (punkt 6).

Magistratens møde 7. oktober 2019 (punkt 5).

Byrådets møde 21. oktober 2019 (punkt 5).

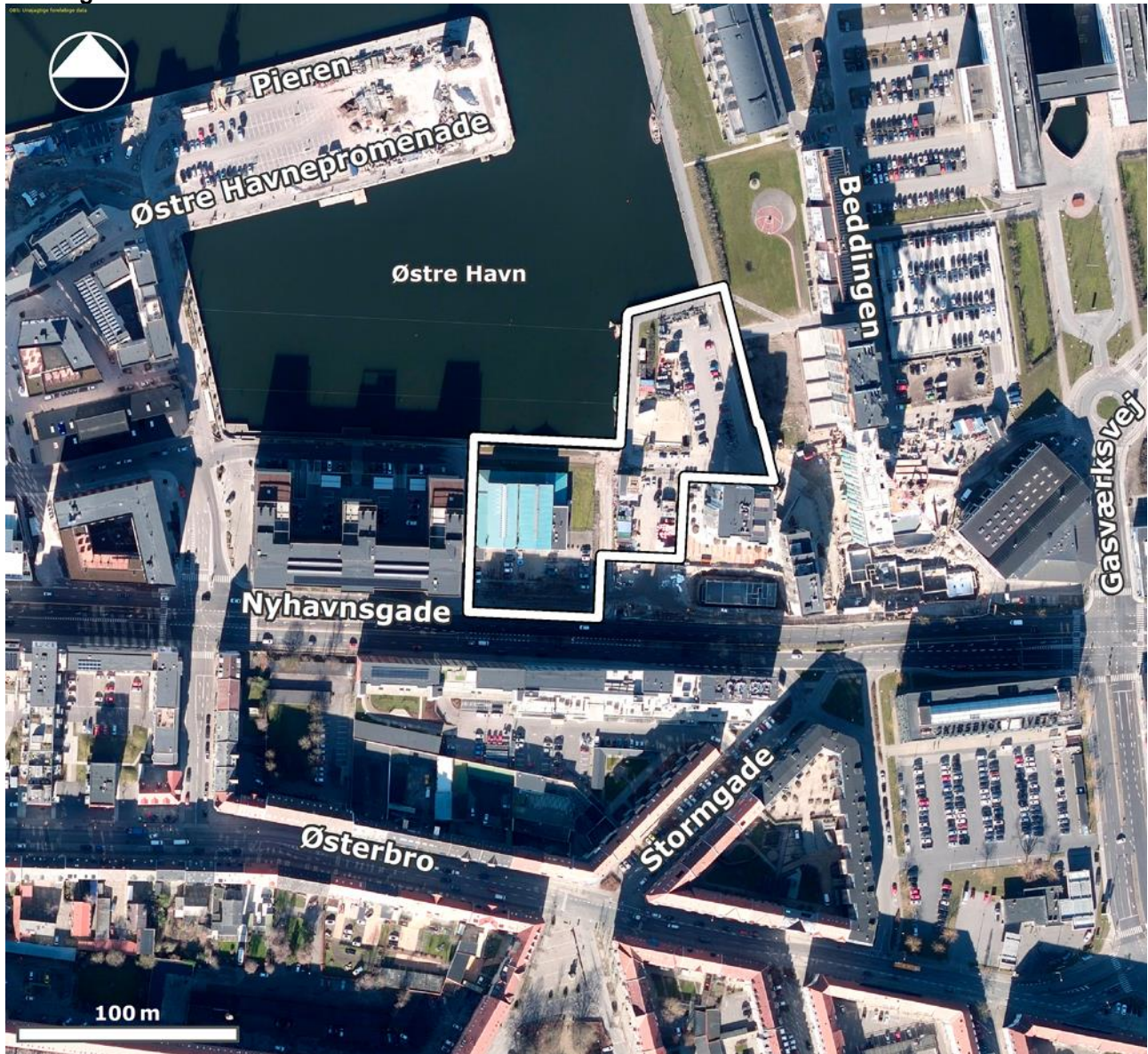
Forslaget har været offentliggjort i perioden 25. oktober 2019 til og med 22. november 2019

Link til digitale plan

Lokalplan [1-4-114](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplan 1-4-114 er udarbejdet for at muliggøre en bebyggelse, der i sin helhed ikke stemmer overens med den foregående lokalplan 1-4-108.

Lokalplanen bygger videre på bebyggelsesstrukturen, der er udformet som en åben karrébebyggelse, hvor den mod nord består af punkthuse. Derudover videreføres de eksisterende planlagte strukturer og forbindelser til de tilstødende områder.

Lokalplanen finjusterer bygningsarkitekturen, således bygningerne opføres i teglsten med detaljering og påføres en højdevariation, der rytmisk stiger fra 5 – 13 etager. Der er fokus på kantzoner og havnepromenadens karakter som et byrum. Det er en forudsætning, at der etableres en videreførelse af træpromenaden langs Østre Havnepromenades kajkant.

Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre udformning og etablering af et nyt offentligt tilgængeligt rekreativt grønt område, Østre Havnepark, gennem udbygningsaftale. Heri er det aftalt med grundejer, at offentligheden får adgang til området.

Lokalplanens indhold



Lokalplanområdet er en del af Østre Havn. Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af det tidligere industriområde til et boligpræget område, hvor også nye rekreative muligheder i Østre Havnepark og tilknytningen til Østre Havn spiller en central rolle.

Lokalplanen giver mulighed for to punkthuse og en randbebyggelse, som ud mod Østre Havn hhv. er maks. 11, 12 og 13 etager. I forbindelse med lokalplanprocessen er der i overensstemmelse med Aalborg Kommunes netop vedtagne højhuspolitik, udarbejdet en højhusreddegørelse.

Højhusreddegørelsen beskriver de foreskrevne skygge- og vindstudier, samt principperne for hvordan bygningen skal forskydes og varieres for at opnå rytme og sammenhæng i facaden og i bebyggelsens skyline ud mod havnebassinet. Det er således intentionen med en særlig gennemarbejdet og varieret arkitektur at opnå et løft af områdets samlede udtryk og dermed skabe en smuk variation til de mere rigide højhuse, der allerede findes i området.

Der sikres areal til en sammenhængende havnepromenade som en rekreativ færdselsmulighed for fodgængere og cyklister gennem området som en fortsættelse af havnepromenaden i naboområderne. Bebyggelsen begrænses både i gårdmiljøet og på altaner/terrasser, samt i kantzonen mellem offentlige og private arealer.

Dele af lokalplanens bebyggelse ligger ud mod Nyhavnsgade, som er støjbelastet. Lokalplanen skal derfor sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres således, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Parkområdet Østre Havnepark bliver områdets fælles grønne attraktion. Her vil der blive etableret rekreative faciliteter for hele lokalområdet samt blive opført klubhus og cafe for bassinets vandaktiviteter.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1-4-108 Boliger m.m. ved Nyhavnsgade og Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1-4-108, på alle punkter med undtagelse af punkt 11 vedr. grundejerforening.

Derudover ophæves lokalplan 10-041 Erhvervsområde ved Gasværksvej for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af parkområdet Østre Havnepark.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejerne, jf. bilag.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes at medføre udgifter for kommunen i form af et mindre bidrag til drift af græsarealet i parkområdet.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Finn Jensen
2. Banedanmark, Arealer & Forvaltningsmyndighed, Vasbygade 10, 2450 København
3. Erik Christensen, Lyngvej 1A, 9000 Aalborg og beboere på Beddingen 7A og 7B



4. Karsten Stadsing, Stella5 Ejendomme
5. Kommanditaktieselskabet Østre Havn og Stella5Riverside PS
6. Mette Fruensgaard, Beddingen 11, st. lejl. 4
7. Aina S Lihn og Jan Mikkelsen, Beddingen 11, 1. lejl. 9
8. Flemming Thomsen, Beddingen 11.1.7

Henvendelserne er behandlet efter ovennævnte rækkefølge i vedlagt bilag.



Bilag:

Forslag til lokalplan 1-4-114 Boliger, Østre Havnepromenade, Ø-gadekvarteret

Besvarelser af indsigelser

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Samlet bemærkninger