

## Opsamling på indkomne bemærkninger og indsigelser til lokalplan 1-4-114

Aalborg Kommune har i høringsperioden fra den 25. oktober til og med den 22. november 2019 modtaget 8 indsigelser og bemærkninger. Dette notat indeholder en opsamling på den offentlige høring.

Nogle af indsigelserne har haft bemærkninger til samme emne og er derfor også blevet besvaret efter emne.

Notatet beskriver de enkelte indsigelser/bemærkninger samt en indstilling til, hvordan forvaltningen forholder sig til dem med henblik på en politisk behandling i By- og landskabsudvalget den 9. januar 2020 og Byrådet den 10. februar 2020. Der er modtaget indsigelser/bemærkninger fra følgende.

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 i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Finn Jensen vedr. spørgsmål til højde på bebyggelse ift. eksisterende lokalplan. Se besvarelse til 3.1.

**2. Bemærkning** fra Banedanmark vedr. ingen bemærkninger  
Svar: **Imødekommet**

**3. Indsigelse** fra Erik Christensen og beboere på Beddingen 7A og 7B vedr. bygningshøjde og dennes påvirkning af vind og skygge mellem bygningerne og de fælles opholdsarealer, trafik påvirkning, oversigtsforhold og forslag om indkørsel fra Nyhavnsgade. Manglende arkitektonisk sammenhæng af E-huset. Afrundingsvis indsigelse mod at bygningen i delområde C ikke har en slutdato i udbygningsaftalen.

*3.1 Vedrørende bygningens højde, samt vind/skygge påvirkning.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Der gives mulighed for at bygningshøjden ud mod Østre Havn øges i kombination med at selve bebyggelsens arkitektur er blevet gennemarbejdet og forfinet. Denne arkitektur er fastsat på de enkelte byggefeltet, og varierer fra ca. 41 meter i nogle punkter ud mod havnebassinet (kote 45 DVR), mens den i andre punkter er ca. 31 meter. Derfor sikrer lokalplanen at områdets samlede udtryk løftes og skaber en variation til de højhuse, der allerede findes i området.

Der er på baggrund af det projekt, der er forelagt i lokalplanen, vurderet de mulige gener ud fra simulationer – som skygger og turbulens - som de høje bygninger vil kunne forårsage. Det viser samtidig, at der ikke er tale om en større negativ betydning for områdets sol og skygge.

Derfor fastholdes antallet af etager og de allerede udarbejdede skygge og vindstudier.

*3.2 Vedrørende forslag til parkeringshus og spørgsmål vedr. trafiksikkerhed.*

Svar: **Delvist imødekommet**

Der bliver i området for lokalplanen opført et større parkeringshus, hvor der er plads til at opfylde den parkeringsnorm, som gælder for Aalborg Midtby og dermed også Østre Havn. Der stilles krav om at det dokumenteres at det er etableret et tilstrækkeligt antal p-pladser som betingelse for ibrugtagning. Det er dog ikke muligt at lave en indkørsel til det fra Nyhavnsgade.

Omfanget af cykelparkering er beregnet ud fra erfaringstal fra lignende bebyggelser. Placering er primært i kælder og vil derfor ikke skæmme områdets udseende.

Det vurderes at trafikikkerheden og oversigtsforholdene er acceptable ift. eksisterende kørebane bredde og bredden af fortov ved Beddingen.

Det vurderes ikke at mængden af bilister vil øge risikoen for uheld på området. Der er allerede foretaget en række sikkerhedsforanstaltninger netop ved krydset for at sikre fodgængere og cyklister.

### *3.3 Vedrørende den arkitektoniske sammenhæng og opbygning mod E-huset*

Svar: **Ikke imødekommet**

Bebyggelsen nedtrappes med 5-7 etager mod Nyhavnsgade, mens der ud til Østre Havn optrappes til 11-13 etager. Mod Nyhavnsgade optrappes i en rytme, hvor etageantallet stiger hhv. med 1 etage mod Nyhavnsgade og mod vest med 2 etager for netop at både at tangere med skalaen ved E-huset og skyline mod Østre Havn.

### *3.4 Vedrørende slutdato for opførelse af bygning i Østre Havnepark*

Svar: **Ikke imødekommet**

Det, der bliver til områdets grønne og rekreative park, bliver pt. benyttet som byggeplads. Det er derfor ikke muligt at sætte en slutdato for opførelse af Østre Havnepark, da det afhænger af hvornår grundejer færdiggør sine byggerier.

**4. Indsigelse** fra Karsten Stadsing, Stella5 ejendomme vedr. manglende redegørelse for ny lokalplan, mangelfuld redegørelse og dokumentation ift. projektets påvirkning af De kystnære dele af byzonen, manglende redegørelse for ændring af bebyggelsens omfang, samt manglede redegørelse for byggemuligheder.

#### *4.1 Vedrørende manglende redegørelse for ny lokalplan.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen og revidering af den eksisterende lokalplan 1-4-108 er et ønske fra grundejere om at styrke bebyggelsens arkitektoniske kvalitet kombineret med et løft af områdets grønne og rekreative kvaliteter. Dette har resulteret i bebyggelsen, som nærværende lokalplan giver mulighed for. Her gives der mulighed for at øge bygningshøjden ud mod Østre Havn for at sikre, at områdets samlede skyline styrkes og skaber en variation til de højhuse, der allerede findes i området. Den nye plan og den medfølgende udbygningsaftale er med til at sikre en markant forbedring af områdets grønne område (Havneparken) og brugsværdien for beboere såvel som områdets øvrige brugere.

Det vurderes ikke at der er behov for en justering af lokalplanens redegørelse jf. planloven.

#### *4.2 Vedrørende manglende redegørelse for ændring af bebyggelsens omfang.*

Svar: **Imødekommet**

Der er i lokalplanforslaget lagt vægt på at den nye bebyggelse har en mere åben karakter med højere og slankere bygninger, som fastholder områdets oprindelige karakter med høje silobygninger, end man har opnået ved nabobebyggelserne. Dermed er ønsket om en forøget byggemulighed i lokalplanforslaget 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.

Derudover: Se svar til 3. indsigelse for nærmere omkring skygge og turbulens.

Det vurderes, at ovenstående kan indsættes som et supplement til lokalplanens redegørelse. Det er dog ikke et krav i forhold til planloven, og vil ikke medføre så væsentlige ændringer af forslaget, at lokalplanen skal sendes i supplerende høring inden vedtagelse.

#### *4.3 Vedrørende manglede redegørelse for byggemuligheder.*

Svar: **Ikke imødekommet**

For hele området på Østre Havn vil der være tale om en marginal forandring af bebyggelsesprocenten. Det er i Planloven ikke et krav, at der skal foretages beregning af bebyggelsesprocenten - det der

lægges vægt på er, at byggemulighederne tydeligt fremgår af planen. I planforslaget er dette gjort med en opgørelse over byggemulighederne for de enkelte byggefelter både i antal kvadratmeter, i placeringen af byggefelterne, samt som en gennemsnitlig etagehøjde og et maks. etageantal. Der ikke i Planloven krav om at hverken boligantal eller -størrelse skal angives i lokalplanen. Det vurderes ikke at der er behov for en justering af lokalplanens redegørelse jf. planloven.

#### *4.4 Vedrørende mangelfuld redegørelse og dokumentation ift. projektets påvirkning af De kystnære dele af byzonen.*

Svar: **Imødekommet**

Der redegøres for påvirkningen af de kystnære dele af byzonen ud fra hvordan den nye bebyggelse indpasser sig, som en del af skylinen på Østre Havn. 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.

Ovenstående indsættes i afsnittet "Anden planlægning" sammen med diagram over skyline, samt tilhørende højder. Derfor imødekommes indsigelsen ved at nedsætte højden til 3,9 meter (kote 6 DVR). Dette vurderes ikke at medføre så væsentlige ændringer af forslaget, at lokalplanen skal sendes i supplerende høring inden vedtagelse.

**5. Indsigelse** fra Kommanditaktieselskabet Østre Havn og Stella5Riverside PS vedr. risiko for at bebyggelsen tager udsyn og/eller lysindfald fra Havnehus 1 ved etablering af bebyggelse i delområde C, indsigelse mod bygningshøjder samt ændret bygningsareal og udformning i delområde C.

#### *5.1 Vedrørende risiko for at bebyggelsen tager udsyn og/eller lysindfald fra Havnehus 1 ved etablering af bebyggelse i delområde C.*

Svar: **Imødekommet**

Der er arbejdes med en bygning, der både giver parken værdi og visuelt indpasser sig i parken. Den bygning, der er arbejdet med, er af lav karakter – ca. 3.2 m. Bygningen er ikke færdigprojekteret endnu, hvorfor der skal være mulighed for at ændre i fx tagform og dermed også højde. Bygningen er endvidere flyttet længere væk fra Havnehus 1, end det forslag der er vedhæftet indsigelsen, hvilket også vurderes at kunne give bedre udsigtsmuligheder for de beboere, der bor i Havnehus 1.

Derfor imødekommes indsigelsen ved at nedsætte højden til 3,9 meter (kote 6 DVR). Dette vurderes ikke at medføre så væsentlige ændringer af forslaget, at lokalplanen skal sendes i supplerende høring inden vedtagelse.

#### *5.2 Vedrørende ændret bygningsareal*

Svar: **Ikke imødekommet**

Der gives med lokalplanen mulighed for at kunne opføre både restauration, klubhus mm. Derfor hæves antallet af kvadratmeter, så der gives rum til flere funktioner. Det uddybes i anvendelserne, hvor mange kvadratmeter, der skal allokeres til Fritidsanlæg (Klubhus)

I lokalplanen uddybes anvendelsen "Fritidsanlæg" med en min. antal kvadratmeter på 150.

#### *5.3 Vedrørende indsigelse mod ændret bygningsareal og udformning i delområde C samt vedligeholdelse af rekreativt område.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Der stilles i lokalplanen ikke bestemmelser for udformningen og regulering heraf i forhold til bebyggelsen.

**6. Indsigelse** fra Mette Fruensgaard vedr. bebyggelsens højde og placering i forhold til havnebassinet, høringsfrist, grundejerforeningens pligt til at vedligeholde rekreativt område og høringsfrist.

*6.1 Vedrørende bebyggelsens højde og udformning af etager.*

Se besvarelsen til 3.1 og 3.3

*6.2 Vedrørende bebyggelsens placering*

Se besvarelsen til 4.2

*6.3 Vedrørende vedligeholdelse af rekreativt område.*

Svar: **Ikke imødekommet**

Det er som led i lokalplanlægningen udformet en udbygningsaftale mellem Aalborg Kommune og Kommanditaktieselskabet. Som en forudsætning i denne er fastsat, at drift og vedligeholdelse af Østre Havnepark skal foretages af en grundejerforening på Østre Havn. Dette er en oprindelig aftale videreført fra lokalplan 1-4-108, under pkt. 11, hvor der i pkt. 11.2 beskrives hvilke opgaver, grundejerforeningen skal forestå – herunder drift af Havnepark.

Udbygningsaftalen og Østre Havnepark er blevet udarbejdet for at højne kvalitetsniveauet for de beboere, der har bosat sig i området og de brugere, der er med til at få aktiveret området. Der er derfor tale om et nærrekreativt område til beboere og brugere.

*6.4 Vedrørende høringsfrist.*

Svar: **Ikke imødekommet**

I forhold til høringsfristen er der tale om en lokalplan for revision af et mindre område på Østre Havn, hvortil det er vurderet at den offentlige høring fastsættes til 4 uger.

**7. Indsigelse** fra Aina S Lihn og Jan Mikkelsen vedr. skyggegener i forhold til det rekreative og højaktive område, forøget byggehøjde samt fremrykning af byggeriet tæt på bassinkanten, vedligeholdelsesforpligtelser og påvirkning af det eksisterende miljø.

*7.1 Vedrørende påvirkning af det eksisterende miljø.*

Se besvarelsen til 3.1 og 4.2

*7.2 Vedrørende vedligeholdelsesforpligter.*

Se besvarelsen til 6.3

**8. Indsigelse** fra Flemming Thomsen vedr. bygningshøjde, forøget byggeriet, grundejerforeningens forpligtelser, parkeringspladser

*8.1 Vedrørende bygningernes højde.*

Se besvarelse til 3.1 og 4.2

*8.2 Vedrørende bygningsareal og udformning i delområde C.*

Se besvarelsen til 5.1

*8.3 Vedrørende grundejerforening.*

Se besvarelsen til 6.3

*8.4 Vedrørende parkering.*

Se besvarelse til 3.2