



**Punkt 7.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.066 Universitetskvarteret (2. forelæggelse)**

2019-002239

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender Kommuneplantillæg 4.066 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i kommuneplantillæg 4.066**

Ændringer i redegørelsen:

Vedr. 4.4.D2 Syd for Gigantium, ændres sætningen:

*"Langs Alfred Nobels Vej skal der sikres et markant beplantningsbælte."*

til:

*"Langs Alfred Nobels Vej skal der sikres arealer til beplantning, således at Alfred Nobels Vej fremstår med et markant grønt præg."*

Vedr. 4.4.D3 Lippmanns Plads/Mistrals Plads udgår, da den ikke er relevant:

*"Langs Thomas Manns Vej skal der fortsat være særlig opmærksomhed på dens rolle som vigtig adgang til Aalborg Universitet i bil. Dog udgår krav om pladسدannelse og et sammenhængende markant byrum, da bybåndet nu koncentrerer omkring Bertil Ohlins Vej og afsluttes ved Pontoppidanstien."*

For rammeområde 4.4.D2 ændres redegørelsens angivelse af etageareal fra 42.000 m<sup>2</sup> til 45.000 m<sup>2</sup>, således det svarer til den korrekt beregnede værdi.

Redegørelsen præciseres med en uddybende redegørelse for tillæggets overlap med Grønt Danmarkskort og udpegningstypen økologiske forbindelser.

Ændringer i bestemmelser:

Vedr. rammeområde 4.4.D1:

Redegørelsen og bestemmelserne præciseres, således der sikres arealer til beplantning langs Linus Paulings Vej og Willy Brandts Vej.

Vedr. rammeområde 4.4.D2:

Udgår, da det ikke er relevant:

*"Der gives mulighed for, at en enkelt bygning kan fremstå i op til 7 etager mod Einsteins Boulevard. Denne mulighed gives alene på arealet der ligger på den vestlige side af Einsteins Boulevard og længst mod nord for at markere indgangen til bydelen fra Universitetsboulevarden."*

*"Langs Einsteins Boulevard skal der sikres et markant beplantningsbælte i begge sider af vejen."*

*"Langs Thomas Manns Vej skal der være særlig fokus på vejens rolle som hovedadgangsvej til Aalborg Universitet i bil fra vest."*

*"Der skal sikres kig fra vejbroen over Bertil Ohlins Vej til hhv. Campusområdet og Gigantium."*

Thomas Manns Vej fjernes fra sætningen, da det ikke er relevant:

*"Der skal sikres arealer til beplantning langs Thomas Manns Vej og Alfred Nobels Vej, så den fremstår med et*



*markant grønt præg.”*

Vedr. rammeområde 4.4.D3:

Idet Thomas Manns Vej ikke er en hovedadgang til Aalborg Universitet i bil, men primært for besøgstrafik, ændres sætningen:

*”Langs Thomas Manns Vej skal der være særlig fokus på vejens rolle som hovedadgangsvej til Aalborg Universitet i bil fra vest.”*

til:

*”Langs Thomas Manns Vej skal der være særlig fokus på vejens rolle som vigtig adgangsvej til Aalborg Universitet fra vest.”*

Vedr. rammeområde 4.4.C1:

Bestemmelsen om, at fælles parkering skal være skjult under grønt tag fra Einsteins Boulevard, udgår.

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.

**By- og Landskabsudvalget 10-12-21:**

Udgik.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.

*Beslutning:*

*Udgik.*

*Hans Henrik Henriksen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Ændringerne vedrører primært anvendelser, byggeretter og bystruktur.

### Tidsplan

#### Fordebat

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 4. oktober 2018 (punkt 9).

Fordebatten var i perioden den 5. oktober - 2. november 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 22. november 2018 (punkt 12).

#### Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 9. september 2021 (punkt 4).

Magistratens møde den 20. september 2021 (punkt 6).

Byrådets møde den 27. september 2021 (punkt 7).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 1. oktober 2021 til og med 26. november 2021.

### Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 4.066](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Området ønskedes førhen udviklet primært til kontor erhverv baseret på en bilbaseret bystruktur.



Kommuneplanen skal i lyset af de store forandringer i det østlige Aalborg fornyes, så den imødekommer i højere grad ønsket om at skabe et attraktivt bykvarter med fokus på bosætning, bæredygtig mobilitet og klimasikring.

## **Kommuneplantillæggets indhold**

Kommuneplantillægget ændrer på retningslinje "Butikker og Byliv - Butikker i øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre", idet der udlægges et nyt bydelscenter syd for Gigantium med en samlet arealramme til detailhandel på 5.000 m<sup>2</sup> og med en maks. butiksstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og 1.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik. Redegørelseskravet er tilgodeset med en hertil udarbejdet detailhandelsredegørelse.

Retningslinje "Landskabshensyn: Landskabskarakterområde Lindenberg Ådal og Romdrup Ådal, Dallandskab" ændres således, at arealet, der er beliggende øst for læhegnet, udtages af retningslinjen og optages i rammeområde 4.4.D2.

Bydelsbeskrivelsen "Områdeplan for bydelen Universitetsområdet" udvides med et nyt byudviklingsområde, som betegnes 'Universitetskvarteret'. Der tilføjes desuden en beskrivelse af de overordnede udviklingsmål og visioner for området.

Rammeområde "4.4.O1 – Gigantium" ændres således, at bebyggelsesprocenten øges fra maks. 30 til 60 for området som helhed. Anvendelsesbestemmelsen er udvidet, så området kan rumme en bred palette af offentlige funktioner.

Rammeområde "4.4.D1 – Einsteins Boulevard nord" ændres således, at der fremover også må opføres etageboliger og tæt-lav boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 92 for rammeområdet som helhed, svarende til ca. 92.000 etagemeter bebyggelse i alt. Maks. 3 etager ændres til, at etageboligbebyggelse skal fremstå som en blanding af 3, 4 og 5 etagers bygninger. Enkelte punkter må opføres i op til 6 etager. Der gives mulighed for, at en enkelt bygning kan fremstå i op til 7 etager på den vestlige side af Einsteins Boulevard og længst mod nord. Højden på bebyggelsen ændres fra maks. 13 meter til maks. 25 meter.

Rammeområde "4.4.D2 – Syd for Gigantium" ændres således, at der fremover også må opføres etageboliger og tæt-lav boliger i området. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 for den enkelte grund til 56 for rammeområdet som helhed, svarende til ca. 42.000 etagemeter bebyggelse i alt. Maks. 3 etager/punktvis 5 ændres til, at etageboligbebyggelse skal fremstå som en blanding af 3, 4 og 5 etagers bygninger. Enkelte punkter må opføres i op til 6 etager. Højden på bebyggelsen ændres fra maks. 13 meter/punktvis 20 meter til maks. 25 meter.

Rammeområde "4.4.D3 – Lippmanns Plads/Mistrals Plads" ændres således, at der fremover også må opføres etageboliger og tæt-lav boliger i hele området og ikke kun mod syd. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 for erhverv og 40 for boliger til 60 for rammeområdet som helhed, svarende til ca. 82.000 etagemeter bebyggelse i alt. Maks. 3 etager ændres til, at etageboligbebyggelse skal fremstå som en blanding af 3, 4 og 5 etagers bygninger. Enkelte punkter må opføres i op til 6 etager. Mulighed for bebyggelse i op til 7 etager udgår. Højden på bebyggelsen ændres fra maks. 13 meter til maks. 25 meter.

Fælles for rammeområde 4.4.D1, 4.4.D2 og 4.4.D3 gælder, at anvendelsesbestemmelsen udvides med funktioner, der kan være med til at understøtte målet om at udvikle en blandet bydel. Udendørs fælles opholdsarealer ændres fra min. 5%, til min. 25% for etageboliger og min. 15% for tæt-lav boliger. Parkering ifm. etageboligbebyggelse skal overvejende foregå i konstruktion og i mindre grad som parkering på fladen. Der tilføjes bestemmelser om arkitektur og landskab, der sikrer sammenhæng med universitetskvarterets øvrige rammeområder.

Rammeområde "4.4.C1 – Mistrals Plads" ændres således, at det strategiske mål, med bydelscentret som et vigtigt indkøbssted og et lokalt mødested for beboerne i nærområdet, præciseres.

Derudover tilføjes et nyt rammeområde til et bydelscenter ved Gigantium ved navnet "4.4.C4 - Syd for Gigantium". Med udlægningen af et bydelscenter understøttes det langsigtede strategiske planlægningsmål



om at skabe et centralt knudepunkt og mødested omkring Plusbus-stationen ved Gigantium og i bydelen. Der gives mulighed for butikker, blandet bolig og erhverv, samt for større uddannelsesinstitutioner.

## Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen, er der lavet en sammenfattende redegørelse jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)."

## Økonomi

En fuld udnyttelse af kommuneplantillæggets fremtidige anvendelsesmuligheder og byggeretter medfører behov for en udbygning af både eksisterende og nye infrastrukturanlæg. Der er lavet et foreløbigt overslag for disse udgifter på omkring 31,4 mio. kr.

Udviklingen af bydelen medfører på sigt behov for en ny vej- og stiforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug. Udgifter til dette anlæg er estimeret til 16 mio. kr. Projektet er optaget i investeringsoversigten i senere budgetår.

Medlemskab i regnvandslaug og grundejerforening medfører ligeledes udgifter for Aalborg Kommune. Udgifter er for nuværende ikke nærmere estimeret.

I kraft af Aalborg Kommunes rolle som grundejer skal der forventes både indtægter i forbindelse med grundsalg og udgifter i forbindelse med byggemodning.

## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

### 1. Frida Kings – Seiferts Alle 4, sal 2, lejl. 4

Tema:

- Fortov og/eller cykelsti langs hovedfærdselsårer
- Afvikling af trafik.

Indsiger gør opmærksom på, at områdets eksisterende stiforbindelser ikke er hensigtsmæssige ift. at nå til områdets funktioner som fx indkøb og offentlig transport, men dog gode til rekreative formål. Dette medfører, at man i stedet benytter Alfred Nobels Vej til fods eller på cykel, på trods af manglende fortov og cykelsti. Indsiger opfordrer til, at man ifm. planlægningen prioriterer at der etableres fortov langs Alfred Nobels Vej, Thomas Manns Vej og Einsteins Boulevard.

Indsiger gør desuden opmærksom på, at der opleves lange bilkøer ind- og ud af området i morgen- og eftermiddagstrafikken. Indsiger opfordrer til, at man forbedrer infrastrukturen for området, hvis området skal rumme flere indbyggere, for ikke at skabe yderligere farlige situationer for bløde trafikanter.

### Svar: Taget til efterretning.

Området omkring Aalborg Universitet er hidtil blevet planlagt ud fra et princip om separate systemer til de bløde trafikanter og til biler. Derfor er der oprindeligt ikke planlagt for et fortov langs Alfred Nobels Vej. Aalborg Kommune er dog klar over, at det er en udfordring at komme frem og tilbage til Marshalls Allé, når der er meget vådt eller sne, og det derfor ikke er nemt at gå i græsrabatten. Generelt ved vi, at der er et stort ønske i området om fortov og/eller stier langs Alfred Nobels Vej, men som beskrevet ovenfor er principperne for området oprindeligt tænkt som separate systemer.

Behovet og muligheden for indpasning af stisystemer langs med Alfred Nobels Vej vil blive belyst ifm. den kommende lokalplanlægning for de nord for Alfred Nobels Vej beliggende udviklingsområder, hvor der ikke er etableret en stistruktur endnu.

Til trods for områdets placering i tæt tilknytning til PlusBus Stationen ved Gigantium og en øget fokus på gode forbindelse for de bløde trafikanter, er der opmærksomhed på, at en udbygning af området vil generere en betydelig mængde af ny trafik, der skal kanaliseres ud og ind af området. Dette gælder især på spidsbelastningstidspunkter. For at sikre en robust trafikstruktur, der også kan håndtere fremtidige trafikmængder, er der udlagt en reservation til et fremtidigt vejanlæg der kobler området sammen med Byplanvej. Derudover er Vejdirektoratet i gang med et forberedende arbejde for en ombygning af Universitetsboulevarden, for at håndtere fremtidige trafikmængder.

### 2. Ole Cramer-Bach – Tingbergens Alle 123



Tema: Parkering ved Gigantium.

Indsiger spørger ind til, hvorvidt Aalborg Kommune har gjort sig overvejelser om parkeringsforholdene ved Gigantium, når bebyggelsesprocenten for rammeområde 4.4.O1 Gigantium udvides, da der i dag opleves mangel på parkeringspladser ifm. sportsevents. Indsiger gør opmærksom på, at der parkeres på de grønne arealer øst for Gigantium og at en udvidelse af Gigantium kan resultere i et yderligere behov for parkering.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg Kommune er opmærksom på, at der opleves mangel på parkeringspladser ifm. større sports- og kulturevents i Gigantium. De fremtidige parkeringsforhold ved Gigantium vil blive varetaget ifm. en fremtidig lokalplanlægning for området.

### 3. *Minik (unavngivet indsiger)*

Tema: Fortov og/eller cykelsti langs hovedfærdselsårer.

Indsiger gør opmærksom på, at der ikke er fortov og/eller cykelsti langs Alfred Nobels Vej, og at dette skaber farlige situationer, da vejene er meget smalle. Indsiger frygter desuden, at den væsentlige stigning i mængden af trafik, kan medføre alvorlige uheld på vejen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Området omkring Aalborg Universitet er hidtil blevet planlagt ud fra et princip om separate systemer til de bløde trafikanter og til biler. Derfor er der oprindeligt ikke planlagt for et fortov langs Alfred Nobels Vej. Aalborg Kommune er dog klar over, at det er en udfordring at komme frem og tilbage til Marshalls Allé, når der er meget vådt eller sne, og det derfor ikke er nemt at gå i græsrabatten. Generelt ved vi, at der er et stort ønske i området om fortov og/eller stier langs Alfred Nobels Vej, men som beskrevet ovenfor er principperne for området oprindeligt tænkt som separate systemer.

Behovet og muligheden for indpasning af stisystemer langs med Alfred Nobels Vej vil blive belyst ifm. den kommende lokalplanlægning for de nord for Alfred Nobels Vej beliggende udviklingsområder, hvor der ikke er etableret en stistruktur endnu.

### 4. *Johannes Kühle – Tingbergens Alle 111*

Tema:

- Fortov og/eller cykelsti langs hovedfærdselsårer
- Etagehøjde
- Offentlige funktioner (folkekirke og skole).

Indsiger ser positivt på intentionen om en grøn og bæredygtig bydel, hvor der bliver mulighed for at etablere dagligvarebutikker.

Indsiger gør opmærksom på, at der bør etableres fortov og cykelsti langs Alfred Nobels Vej, da der i dag opleves farlige situationer for de bløde trafikanter på strækningen, og derudover at stisystemet skal samtænkes med den gennemgående og tværgående trafik.

Indsiger gør opmærksom på at huse i op til syv etager vil blokere for indtrykket af en grøn bydel.

Indsiger mener desuden, at der bør etableres en folkekirke og en skole i nærområdet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Området omkring Aalborg Universitet er hidtil blevet planlagt ud fra et princip om separate systemer til de bløde trafikanter og til biler. Derfor er der oprindeligt ikke planlagt for et fortov langs Alfred Nobels Vej. Aalborg Kommune er dog klar over, at det er en udfordring at komme frem og tilbage til Marshalls Allé, når der er meget vådt eller sne, og det derfor ikke er nemt at gå i græsrabatten. Generelt ved vi, at der er et stort ønske i området om fortov og/eller stier langs Alfred Nobels Vej, men som beskrevet ovenfor er principperne for området oprindeligt tænkt som separate systemer.

Behovet og muligheden for indpasning af stisystemer langs med Alfred Nobels Vej vil blive belyst ifm. den kommende lokalplanlægning for de nord for Alfred Nobels Vej beliggende udviklingsområder, hvor der ikke er etableret en stistruktur endnu.

Kommuneplantillæg 4.066 giver indenfor rammeområde D1, D2 og D3 mulighed for at etablere etagebebyggelse i en blanding af 3-5 etager, dog med enkelte punkter i op til 6 etager. Desuden gives mulighed for rækkehuse mv. i 2-3 etager, dog med enkelte bygninger ned til 1 etage. Alene i delområde D1 kan der etableres én bygning i op til 7 etager, med placering vest for Einsteins Boulevard, længst mod nord. Kommuneplantillægget sikrer bl.a. igennem de nye bestemmelser og arealudlæg en prioritering af det grønne. Disse bør udmøntes og konkretiseres ifm. den fremtidige lokalplanlægning for området.



Planområdet er beliggende indenfor Sdr. Tranders Sogn, hvortil Sdr. Tranders Kirke og Gug Kirke tilhører. I tilknytning til Sdr. Tranders Kirke gives der ved lokalplan 4-10-103 mulighed for etablering af ny sognegård i Sønder Tranders. En fremtidig sognegård vil kunne rumme et større antal gæster både ifm. livsbegivenheder og ifm. øvrige arrangementer, der i større eller mindre grad knytter sig til kirken. Planlægning for placering og opførelse af nye kirker påhviler ikke Aalborg Kommune. For nærmere information og drøftelse heraf, henvises til Aalborg Stift.

Kommuneplantillæg 4.066 giver mulighed for opførelse af uddannelsesinstitutioner indenfor rammeområde 4.4.C4.

## 5. Mathias Slotved Jensen – Marie Curies Alle 9, 2. th.

Tema:

- Afvikling af trafik
- Støjgener fra byggeri
- Huslejepriser og områdets attraktivitet.

Indsiger gør opmærksom på, at der opleves lange bilkøer ind- og ud af området i morgen- og eftermiddagstrafikken samt ved større events i Gigantium.

Indsiger gør desuden opmærksom på, at der opleves støjgener i området, grundet byggeri ved Pantstien og ved Campusområdet og spørger til, hvordan man vil sikre minimale støjgener ifm. byggeri ved Universitetskvarteret.

Indsiger gør opmærksom på, at prisniveauet på lejligheder i området i dag opleves højt og foreslår at Aalborg Kommune gør området mere attraktiv, for bl.a. børnefamilier og dimittender fra Aalborg Universitet, der fravælger livet midtbyerne, med huslejemaks eller etablering af attraktive tiltag som el-bils ladestander, legepladser, bæredygtighedstiltag mv. med håb om en mere demografisk fordeling i området.

### Svar: **Taget til efterretning.**

Til trods for områdets placering i tæt tilknytning til PlusBus Stationen ved Gigantium og et øget fokus på gode forbindelser for de bløde trafikanter, er der opmærksomhed på, at en udbygning af området vil generere en betydelig mængde af ny trafik, der skal kanaliseres ud og ind af området. Dette gælder især på spidsbelastningstidspunkter. For at sikre en robust trafikstruktur, der også kan håndtere fremtidige trafikmængder, er der udlagt en reservation til et fremtidigt vejanlæg der kobler området sammen med Byplanvej. Derudover er Vejdirektoratet i gang med et forberedende arbejde for en ombygning af Universitetsboulevarden, for at håndtere fremtidige trafikmængder.

Støj vedr. byggearbejder er reguleret i Aalborg Kommunes [forskrift herfor](#). Bygge- og anlægsarbejder defineres som midlertidige og tillades på hverdage i tidsrummet 7.00 til 18.00. Såfremt der opleves støj fra byggearbejder, i tidsrummet herudover, eller støj, der overskrider grænseværdierne, kan Aalborg Kommune kontaktes herfor.

Det er Aalborg Kommunes vision for området at skabe en bæredygtig bydel, med en blandet boligsammensætning, og således med ønske om at sikre en bred demografisk fordeling. Den nærmere disponering for området, herunder også hvad angår rekreative arealer, vil blive varetaget ifm. den fremtidige lokalplanlægning for området. Planlægningen varetager ikke hensyn, der vedrører huslejepriser.

## 6. Miljøstyrelsen

Tema: Grønt Danmarkskort og økologisk forbindelse.

Miljøstyrelsen påpeger, at der i kommuneplantillæg 4.066 ikke er fundet redegørelse for tillæggets overlap med Grønt Danmarkskort, idet der mangler en redegørelse for overlap med udpegningstypen økologiske forbindelser. Miljøstyrelsen er indstillet på ikke at gøre indsigelse kommuneplantillæg 4.066.

Svar: **Imødekommet.**

Redegørelsen præciseres.

## 7. Grundejerforeningen "Gigantiumkvarteret" (samtlige grundejere/bygherrer i området der er medlem i grundejerforeningen)

Indledende henvises der til den positive dialog mellem grundejere og Aalborg Kommune og den fælles interesse, at den nye bydel udvikles som en attraktiv blandet bydel med gode boliger, indbydende grønne områder, gode vej- og stiforbindelser og en blå struktur til regnvandshåndtering. Da planudviklingsarbejdet ikke er afsluttet foreslår indsiger, at samarbejdet om udvikling af bydelen forsættes uden de, i indsigers øjne, u hensigtsmæssige begrænsninger og bindinger om bebyggelsens omfang, som forslag til kommuneplantillæg 4.066 lægger op til. Punkterne er efterfølgende nærmere specificeret.



Tema: Byggeretter i rammeområde 4.4.D3.

Vedr. rammeområde 4.4.D3 ønsker indsiger mulighed for, at den maksimale bebyggelsesprocent kan hæves ved en nærmere konkretisering af bebyggelsen i den kommende dialog. Dette begrundes med, at der er udarbejdet foreløbige studier, der viser, at der sandsynligvis kan ske en udnyttelse af området med mere end 60 %, der samtidig sikrer intentionerne for området.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der redegøres ikke for hvor høj en bebyggelsesprocent de foreløbige studier viser at området kan bære, ved samtidig at sikre intentionerne for området. Aalborg Kommune har ikke kendskab til studierne. Aalborg Kommune vurderer, med udgangspunkt i det materiale, der foreligger på nuværende tidspunkt, at en bebyggelsesprocent på 60 i samspil med de øvrige bestemmelser og arealudlæg, sikrer et bykvarter, der fremstår i en blanding mellem den tætte by og den mere åbne forstadsby, med mulighed for indpasning af klimatilpasning og rekreative arealer. Fremtidige ændringer i kommuneplanen, herunder byggemuligheder, skal håndteres i særskilte tillæg. I den forbindelse bør der være særlig opmærksomhed på, at baggrundsrapporter for hhv. trafikbelastning og støj er beregnet ud fra de hidtidige overvejelser om en fremtidig principiel udnyttelse.

Tema: Byggeretter i rammeområde 4.4.D2.

Indsiger gør opmærksom på, at det af redegørelsen til 4.4.D2 fremgår, at "Den maksimale bebyggelsesprocent er 60, svarende til ca. 42.000 etagemeter bebyggelse i alt". Det bemærkes, at rammeområde 4.4.D2 omfatter et areal på ca. 75.000 m<sup>2</sup> og med en bebyggelsesprocent på 60 % svarer det i stedet til ca. 45.000 etagemeter.

Svar: **Imødekommet.**

Det beregnede etageareal for rammeområde 4.4.D2, med et grundareal på 75.000 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 60, er 45.000 m<sup>2</sup>. Redegørelsens angivelse af etageareal ændres fra 42.000 m<sup>2</sup> til 45.000 m<sup>2</sup>, således det svarer til den korrekt beregnede værdi.

Tema: Forøgelse af byggeretter i rammeområde 4.4.C1.

Grundejerforeningen foreslår, at der tillades en maks. bebyggelsesprocent på 60 for området som helhed og samtidig giver mulighed for 2-5 etager og enkelte steder 6 etager, i overensstemmelse med rammeområde 4.4.D3.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune vurderer, med udgangspunkt i det materiale, der forelægges på nuværende tidspunkt, at en bebyggelsesprocent på 50 af den enkelte grund og maks. 3 etager, er passende til rammeområdets primære rolle som centerområde med butikker. Rammen muliggør fortsat en differentiering i etageantal, således der kan opnås et harmonisk og spændende bybillede. I forbindelse med den konkrete planlægning for området bør der ske en nærmere vurdering af bl.a. byggemuligheder og de geografiske afgrænsninger, for at sikre et godt samspil med den fremtidige bystruktur. I den forbindelse bør der vurderes på behovet for et nyt kommuneplantillæg.

Tema: Parkering i konstruktion.

Grundejerforeningen foreslår at ikke al parkering i konstruktion, skal indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten og foreslår at det af rammebestemmelserne fremgår, at den maksimale bebyggelsesprocent er ekskl. parkering i konstruktion. Grundejerforeningen henviser til, at Aalborg Kommune tidligere har benyttet sig Bygningsreglementets fradragsregler vedr. sekundær bebyggelse. Samtidigt foreslås det, at placering og omfang af parkering i konstruktion skal ske ifm. den kommende lokalplanlægning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er Aalborg Kommunes vision at bæredygtig mobilitet og den blå/grønne struktur er væsentlige elementer i området. De bløde trafikanter og de rekreative arealer har derfor høj prioritet.

Ved beregning af bebyggelsesprocenter eller bebyggelsestæthed er det de gældende beregnings- og fradragsregler jf. Bygningsreglementet der er gældende.

Bestemmelsen om, at parkering i forbindelse med etageboligbebyggelse overvejende skal foregå i konstruktion og i mindre grad som parkering på fladen, fastholdes.





Tema: Ikke aktuelle bestemmelser for rammeområde 4.4.D2.

Grundejerforeningen henviser til flere bestemmelser der ikke er aktuelle for rammeområde 4.4.D2, hvorfor disse bør udgå af rammebestemmelserne.

Svar: **Imødekommet.**

Tema: Grønne beplantningsbælter/arealer med grønt præg.

Grundejerforeningen foreslår, at det af redegørelsen og rammebestemmelserne for 4.4.D2 fremgår, at der langs med Alfred Nobels Vej opstilles en delvis gennemgående støjafskærmning, der begrønnes, i stedet for at der sikres et markant beplantningsbælte.

Grundejerforeningen foreslår, at det udgår af redegørelsen for 4.4.D3, at der langs Alfred Nobels Vej og Thomas Manns Vej skal sikres et markant beplantningsbælte, dels da dette ønskes håndteret under lokalplanlægningen og dels da der ikke er stillet lignende krav langs Willy Brandts Vej eller Linus Paulings Vej. Alternativt at den omformuleres iht. rammebestemmelserne, således at der skal sikres arealer til beplantning langs Thomas Manns Vej og Alfred Nobels Vej, så de fremstår med et grønt præg.

Grundejerforeningen foreslår, at det udgår af rammebestemmelserne for 4.4.C1 at fælles parkering skal være skjult fra Einsteins Boulevard, under grønt tag og ønsker dette håndteret ifm. lokalplanlægningen. Samtidig at det ikke indgår i øvrige rammeområder.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Visionen for området er at skabe en blå/grøn og bæredygtig bydel. Væsentligt for at sikre dette udtryk er, at området fremstår med et markant grønt præg. Hovedfærdselsårene spiller i denne sammenhæng en særlig rolle.

Det præciseres, at de primære interne fordelingsveje, herunder Einsteins Boulevard, Alfred Nobels Vej, Thomas Manns Vej, Willy Brandts Vej og Linus Paulings Vej, opleves som grønne forbindelser.

Redegørelsen og bestemmelserne præciseres, således der sikres arealer til beplantning langs disse veje og at der dermed sikres et grønt præg. Evt. støjafskærmende foranstaltninger skal indtænkes i den samlede løsning og præciseres ifm. kommende lokalplanlægning eller det konkrete projekt.

Ønsket om at lade udgå kravet om, at fælles parkering skal være skjult under grønt tag fra Einsteins Boulevard i rammeområde 4.4.C1, imødekommes. Grønne parkeringsarealer sikres igennem andre bestemmelser i rammeområdet og kommuneplanens retningslinjer i øvrigt.

Tema: Thomas Manns Vej som primærvej til Aalborg Universitet.

Grundejerforeningen henviser til, at det af redegørelsen og rammebestemmelserne for 4.4.D3 fremgår at der skal være særlig opmærksomhed på Thomas Manns Vejs vigtige adgang til Aalborg Universitet i bil, hvilket man mener er uforeneligt med en tinglyst servitut og således bør udgå.

Svar: **Imødekommet.**

Bemærkningen vedrørende Thomas Manns Vej som primær adgangsvej for biler til Aalborg Universitet imødekommes, da parkering mv. primært tilgås fra Alfred Nobels Vej. Formuleringen præciseres.

Tema: Udendørs oplag.

Slutteligt foreslår Grundejerforeningen, at det bør fremgå af rammebestemmelserne for 4.4.C1 at der kan etableres udendørs oplag bag afskærmning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Hensynet med at rammeområde 4.4.C1 fremstår visuelt flot ud mod hhv. Einsteins Boulevard og Alfred Nobels Vej er, at der ikke ønskes, at der etableres udendørs oplag.

## 8. Simon Børgesen – Marshalls Alle 2

Tema:

- Forlængelse af Alfred Nobels Vej
- Blå/grøn kile.

Indsiger foreslår, at eksisterende cykel- og gangsti vest for Alfred Nobels Vej og vest for 4.4.D2 bibeholdes, da den sikrer let adgang til naturområder og Aalborg midtby. Samtidig at Alfred Nobels Vej ikke forlænges mod Byplanvej, da det vil medføre en ny trafikmængde, der kanaliseres forbi de eksisterende boliger ved Marshalls Alle.



Indsiger foreslår at udvide den blå/grønne kile ned til stien/Alfred Nobels Vej, for at sikre et markant grønt præg i området og for at bevare karakteren for omkringliggende boliger. Alternativ foreslås den blå/grønne kile at blive rykket ned mod stien/Alfred Nobels Vej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Udviklingen af et stort byområde som Universitetskvarteret kræver opkobling til det overordnede vejnet flere steder, for at sikre en robust afvikling af trafikken. Ved udviklingen af Universitetskvarteret, hvor den trafikale belastning i forvejen er stor, er der behov for en vej- og stiforbindelse til Byplanvej. Der foreligger endvidere en arealreservation i lokalplan 4-4-113 til forlængelse af Alfred Nobels Vej til Byplanvej. Det er i øvrigt hensigten med området, at det indrettes, således at det er attraktivt for gående og cyklende at færdes i området, bl.a. ved at sikre et finmasket net af stier, der forbinder områdets bebyggelser og rekreative arealer, både internt og eksternt i området.

Dispositionen for området er udarbejdet med udgangspunkt i områdets eksisterende strømningsveje for regnvand, dvs. de passager hvor overfladevand løber/samler sig på landoverfladen. Den blå/grønne kile er således placeret, så den kan varetage aftagning af fremtidige store nedbørssituationer, hvorfor det ikke er muligt at rykke denne længere mod syd.

## 9. Aalborg Universitet

Tema: Fortov og/eller cykelsti langs hovedfærdselsårer.

Aalborg Universitet er positivt indstillede overfor udviklingen af det nye byområde Universitetskvarteret og har en forhåbning om, at styrke Campusområdet med et øget byliv og mangfoldighed.

Indsiger ønsker at mobiliteten igennem Universitetskvarteret sammenkobles hensigtsmæssigt for bløde trafikanter til og fra campusområdet. Indsiger mener at strækningen mellem Gigantium og Pontoppidanstien ikke lever op til en god cykelforbindelse og anbefaler, at der etableres cykelsti og fortov i begge retninger langs Bertil Ohlins Vej. Indsiger gør samtidig opmærksom på, der endnu ikke er etableret en god, sikker og fremkommelig krydsningsmulighed af Bertil Ohlins Vej ved Gigantium iht. lokalplan 1-1-134 BRT-tracé, hvilket medfører at cyklisterne vælger en usikker krydsning i stedet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Behovet og muligheden for en forbedring af stisystemer og krydsningsmuligheder ifm. Bertil Ohlins Vej vil blive belyst ifm. den kommende lokalplanlægning for området. Hvad angår fremadrettede krydsningsmuligheder, vil dette afhænge af den fremtidige udformning af anlægget.

## 10. Regnvandslauget for Universitetsområdet

Tema: Sikring af rent vand i sø- og kanal anlæg.

Indsiger nævner, at det forudsættes, at regnvand til Sø- og kanal anlægget fra opstrøms arealer overholder de i vedtægterne nævnte hydrauliske forudsætninger og at planlægningen sigter mod rent og klart vand i anlægget på længere sigt. Indsiger ønsker at der stilles krav om sikring af rent vand, således at der ikke efterfølgende opleves regnvand med opslemmede partikler og jord fra byggeaktiviteterne, i Sø- og kanal anlægget, der giver forøgede omkostninger til oprensning og vedligeholdelse af anlægget.

Svar: **Taget til efterretning.**

Planforslaget sikrer at regnvand håndteres lokalt. Dermed skal håndtering af evt. forureninger bl.a. ifm. anlægsfasen ligeledes håndteres lokalt. De af LAR-systemet omfattede områder forventes at kunne tilbageholde en 30-års hændelse og ikke udlede hverdagsregn til universitetsarealer. Tilladelser, der udstedes ifm. håndtering af regnvand, stiller krav om, at der ikke må udledes forureninger til tilgrænsende eller tilsluttet vandsystem, herunder ifm. anlægsarbejder. Tilledning fra eksisterende anlæg, der ikke er omfattet af LAR projektet, bliver ikke direkte berørt af planlægningen. Bemærkningen er ligeledes møntet på forslag til lokalplan 4-4-125, som beskriver regnvandssystemet i lokalplanens område. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 4.066 Universitetskvarteret (med miljørapport)

Samlet bemærkninger til offentlig høring - Kommuneplantillæg 4.066

Sammenfattende redegørelse for miljørapport