



Punkt 8.

Godkendelse af kommuneplantillæg 4.046 og Lokalplan 4-2-113 Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret (2. forelæggelse)

2014-43132

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 4.046 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 4-2-113 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

Den øgede rummelighed til boliger, som planerne giver mulighed for, tilføjes i kommuneplanens bilag M.

Forslag til ændringer i lokalplan

Redegørelsen til pkt. 7.2 Den grønne kant ændres redaktionelt, idet der vurderes at være behov for at konkretisere beskrivelsen af intensionerne med beplantningens karakter.

Delområdegrænsen mellem lokalplanens delområde B og D justeres på baggrund af ønske fra grundejer.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 11. december 2014 (punkt 12).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 18. august 2016 (punkt 6)

Magistratens møde 29. august 2016 (punkt 6)

Byrådets møde 12. september 2016 (punkt 6).

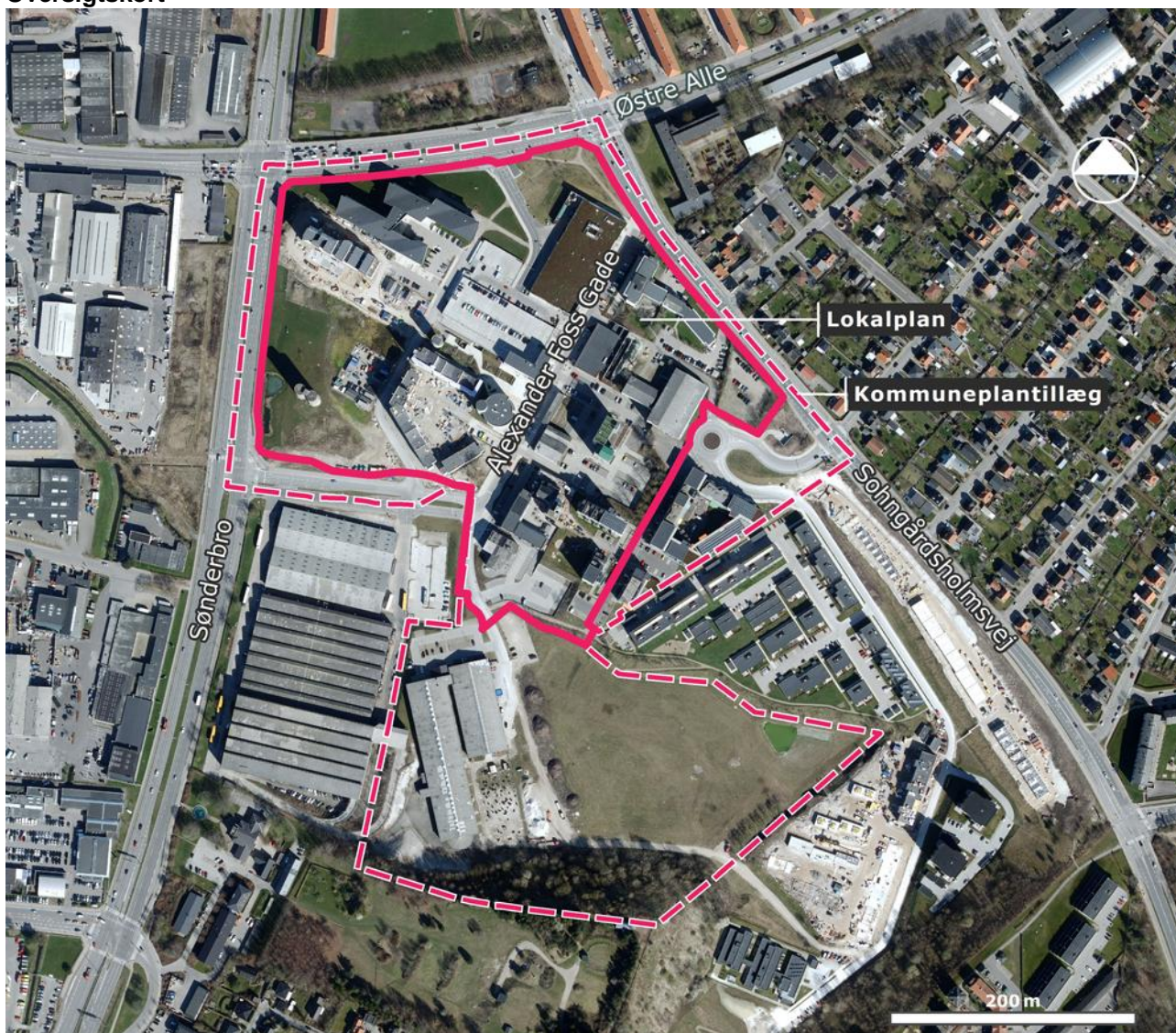
Forslagene har været offentliggjort i perioden 21. september til og med 16. november 2016.

Link til digitale planer

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/plan/5#/lokalplanid/4270>

http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_4-046-politisk.aspx

Oversigtskort



Formål og baggrund



Formålet med kommuneplantillæg og lokalplan er at give mulighed for flere små butikker og øget fortætning i den nordlige del af Eternitten, samt at fastlægge rammerne for, hvordan dette kan ske i samspil med øget bykvalitet og bæredygtig mobilitet.

Planernes indhold

Forslag til kommuneplantillæg følger op på intensionerne i Vision 2025 om bæredygtig byfortætning ved at muliggøre en højere bebyggelsesgrad og en større koncentration af byfunktioner i et centralt beliggende område set i forhold til +BUS-ruten og Midtbyen.

Kommuneplantillægget vedrører retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter, bydels- og lokalcentre samt kommuneplanramme 4.2.D3 og 4.2.D5 Eternitten.

Lokalplanen er en revision af den gældende lokalplan 4-2-107, som har vist sig utidssvarende i forhold til ovennævnte formål. Lokalplanen fastlægger desuden byggeretsgivende bestemmelser for et hidtil uplanlagt område mellem Alexander Foss Gade, Sohngårdsholmsvej og Kridtsløjfen.

Kommuneplantillægget udvider den samlede arealramme for butikker i bydelscenteret fra 5.000 m² til 7.000 m², og lokalplanen fastlægger, at nye butikker skal være i form af udvalgswarebutikker og andre mindre butikker, der supplerer de eksisterende dagligvarebutikker.

Lokalplanen viderefører en række formål fra den hidtil gældende lokalplan – herunder den blandede bymæssige anvendelse med en centerdannelse omkring Alexander Foss Gade. Også den stedstypiske bykvalitet ønskes videreført. Denne kan karakteriseres som et patchwork af nyt og gammelt, samt inspiration fra industriens arkitektoniske udtryk og det kridtgravede landskab i den måde der bygges på.

Bebyggelseskalaen skal fremstå med en generel variation fra 1-7 etager, hvor den generelle bebyggelseskala i den tidligere lokalplan var maks. 4 med mulighed for punktvis at gå op i 7 etager. Der gives desuden mulighed for en påbygning af den tidligere Magasinbygning i op til i alt 10 etager, idet dette vurderes at kunne være med til at komplettere Eternittens skyline.

Forudsætningen for de nye byggemuligheder er, at parkering som hovedregel sker i konstruktion, og at der sikres gode stiforbindelser internt, til naboområder og busstoppesteder. Der lægges også stor vægt på at sikre menneskevenlige grønne byrum og et oplevelsesrigt bymiljø, samt at potentielle støjrproblemer løses, i den måde man bygger på.

Bebyggelsesprocenten i det nye lokalplanforslag varierer mellem 65 og 120 afhængig af delområde.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 4-2-113 erstatter den hidtil gældende lokalplan 4-2-107, som ophæves i sin helhed på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger.

Miljøvurdering

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen og sin afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Lisbeth Juhl og Henning Hansen, Kridtsløjfen 21, 9000 Aalborg
2. Tatjana Espersen, Alexander Foss Gade 12, 9000 Aalborg
3. COWI A/S, Visionsvej 53, 9000 Aalborg
4. Lis Krogh Pedersen, Ditlev Bergs Vej 16, 9000 Aalborg
5. Erhvervsstyrelsen



Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Lisbeth Juhl og Henning Hansen vedrørende øgede bygningshøjder. Forslag om at bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan 4-2-107 fastholdes.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I lokalplan 4-2-107 var det generelle maksimale etageantal 4 med mulighed for punktvis at gå op til 7 etager. Samtidig var området udpeget som arkitektonisk eksperimentarium, hvor intensionen var at områdets industribaggrund skulle inspirere til nyskabende arkitektur.

Erfaringerne fra de byggerier, som er realiseret på baggrund af den hidtil gældende lokalplan, er at de hidtidige bestemmelser vedr. bygningshøjder/etageantal har skabt uønskede bindinger for kreativiteten i udmøntningen af Eternitten som et arkitektonisk eksperimentarium.

Mens Eternitten var et industriområde dannede bebyggelsen et komplekst samlet billede mht. bygningshøjder karakteriseret ved både vertikalt orienterede silostrukturer, lave bygningsvolumener, skalavariation, forskydninger og aftrapninger. Netop kompleksiteten gav det industrielle bymiljø egenart og karakter.

Der vurderes at være bedre mulighed for at udmønte intensionerne i det arkitektoniske eksperimentarium med de nye bestemmelser, som giver mulighed for skalavariation fra 1-7 etager og op til 10 etager i det område Cementfabrikken Danmark oprindeligt lå.

2. Bemærkning fra Tatjana Espersen vedrørende brugsret til fodgængerpassage.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen sikrer en offentligt tilgængelig fodgængerpassage fra Ditlev Bergs Vej til Alexander Foss Gade gennem delområde C. Denne passage er også tiltænkt at skulle være en færdselsmulighed for beboere i byggefelt C6.

3. Indsigelse fra COWI vedrørende bestemmelser om skiltning. Forslag om at bestemmelserne om midlertidig skiltning i den hidtil gældende lokalplan 4-2-107 fastholdes.

Svar: **Imødekommet.**

De nye lokalplanbestemmelser om skiltning i lokalplan 4-2-113 (pkt. 6.6) giver allerede de ønskede muligheder for midlertidig skiltning på udvalgte gavle og siloer på grundlag af en forhåndsdialog med Aalborg Kommune om formål, varighed og udformning.

4. Indsigelse fra Lis Krogh Pedersen vedrørende øgede byggemuligheder ved Magasinbygningen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er i forbindelse med forarbejdet til lokalplan 4-2-113 udarbejdet skalastudier af forskellige scenarier for nybyggeri på området ved den tidligere Magasinbygning. Lokalplanens indhold repræsenterer det scenarie som på bedst mulig vis forener ønskerne om fortætning, by- og boligkvalitet, parkering under terræn mv.

Set i sammenhæng med den øvrige bebyggelse på det tidligere Cementfabrikken Danmarks område vurderes den planlagte bebyggelse i forbindelse med Magasinbygningen desuden at kunne medvirke til at fuldende Eternittens skyline.

De nye byggemuligheder vil i et vist omfang begrænse udsigtsmulighederne fra Ditlev Bergs Vej mod nord, men da der er tale om punktvis høj bebyggelse vurderes der også fortsat at være udsigtsmuligheder ved siden af og mellem punkthusene.

5. Bemærkning fra Erhvervsstyrelsen vedrørende tilføjelse af øget boligrummelighed til kommuneplanens bilag M.

Svar: **Imødekommet.**

Den øgede rummelighed til boliger tilføjes i kommuneplanens bilag M.





Bilag:

Kommuneplantillæg 4.046, Eternitten

Forslag til lokalplan 4-2-113 Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Indsigelser i samlet PDF