



**Punkt 6.**

**Godkendelse af kommuneplantillæg 1.036 og lokalplan 1-4-110, Østre Havn, Øgadekvarteret (2. forelæggelse)**

2016-027917

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.036 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 1-4-110 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i kommuneplantillæg**

I kommuneplantillæggets redegørelse er tilføjet en redegørelse for forholdet til risikovirkningsheden Tulip Food Company, Aalborg - herunder inddragelse af hørings svar fra risikomyndigheder i planerne for Østre Havn.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

Skalamodellen for Pieren foreslås ændret med henblik på at afbøde de negative konsekvenser af højt byggeri for værftsområdet. Konkret ved at byggemulighederne i byggefelt F2 og F3 på Pieren byttes rundt, så det høje tårn i stedet placeres mere centralt i bebyggelsesstrukturen på Pieren.

Det foreslås præciseret, at der ønskes et samlet rekreativt rum for enden af Pieren, der omfatter både brolanding, foreningshus, kornsuger og lodstårn.

Hensynet til minimering af den samlede samfundsrisiko omkring Tulip tydeliggøres i lokalplanen

Det foreslås præciseret, at betonelementer ikke tillades som et dominerende facademateriale.

Endelig foreslås enkelte korrektur rettelser uden betydning for planens principper.

Ovenstående udmøntes i følgende konkrete ændringer af lokalplanens indhold set i forhold til det godkendte forslag:

**Lokalplanens redegørelse**

I redegørelsen for lokalplanens indhold tilrettes illustrationer og beskrivelser af skalamodel samt de konkrete byggemuligheder på Pieren.

**Lokalplanens bestemmelser**

I redegørelsen til pkt. 3.2 tilføjes med kursiv: Anvendelse og indretning af stueetagen i byggefelt I5 til publikumsorienterede funktioner skal ske under hensyntagen til at der ikke sker en øgning af den samlede samfundsrisiko omkring risikovirkningsheden Tulip a/s.

Pkt. 5.8:

Maksimalt etageareal for byggefelt E3 ændres til 6.900 m<sup>2</sup>

Pkt. 5.9:

Byggemuligheder for byggefelt F2 ændres til 20 etager og 8.100 m<sup>2</sup>. Byggemuligheder for byggefelt F3 ændres til 9 etager og 4050 m<sup>2</sup>

Pkt. 6.1

Tilbagetrækninger fra facadelinie i byggefeltets kant ændres til max 5 meter.

Pkt. 6.5 og 6.10:

Tilføjelse: Betonelementer tillades ikke som det dominerende facademateriale. Betonelementer kan i særlige tilfælde indgå i en bygnings facadeudtryk såfremt materialet bruges aktivt som arkitektonisk virkemiddel og i samspil med andre og mere stofflige materialer.



Nyt pkt. 10.2

Risikostyring, delområde G og I: Projektering af ny bebyggelse i byggefelt G1, G2 og I5 skal se under hensyntagen til muligheden for at sikre fortsat kontrol med risikoen i forbindelse med et eventuelt fremtidigt uheld på risikovirksomheden Tulip a/s. Som forklarende kursiv redegørelse tilføjes: Dette kan fx ske ved at sikre mulighed for at stoppe bygningsventilation i en beredskabssituation og ved at indrette adgangsforholdene således, at de i videst mulig omfang orienteres væk fra konsekvenszonen omkring Tulip.

### Lokalplanens bilag

Kortbilag 2:

Den maksimale tagkote for byggefelt F2 ændres til 70 meter og for byggefelt F3 til 35 meter.

Kortbilag 3:

Det udpegede "sekundære byrum" med offentlig karakter for enden af Pieren udvides, så dette også omfatter området omkring lodshuset

Kortbilag 3:

Den aktive facade på byggefelt I5 ændres til en udadvendt facade.

Ændringerne vurderes ikke at berøre andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, og vurderes derfor ikke at kræve fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Kirsten Algren kan ikke anbefale.*

*Jens Toft-Nielsen kan ikke anbefale den nye lokalplan for Østre Havn, idet SF mener, at byggeriet bliver for tæt og for højt, uden fornødne områder til rekreative formål og institutionsformål. Det er samtidig ikke sikret, at den offentlige bro over havneindløbet rent faktisk kan realiseres, og hvis den bro ikke kommer, bliver Østre Havn et meget lukket, privat byggeri, hvor almene interesser i høj grad må vige for private interesser.*



## Sagsbeskrivelse

### Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 7. oktober 2015 (punkt 5).

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 9. august 2016 (punkt 3).

Magistratens møde 15. august 2016 (punkt 10).

Byrådets møde 22. august 2016 (punkt 14).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 31. august til og med 26. oktober 2016.

### Link til digitale planer

Forslag til lokalplan 1-4-110:

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=4269>

Kommuneplantillæg 1.036:

[http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed\\_1-036-politisk.aspx](http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_1-036-politisk.aspx)

## Oversigtskort





### Formål og baggrund

Aalborg Byråd godkendte i 2012 lokalplan 1-4-106 for det tidligere korn- og foderstofområde på Østre Havn. Der var tale om en rammelokalplan for helheden, som desuden var byggeretsgivende for de etaper, som stod først for i omdannelsen. Disse første områder er nu ved at være bebygget, og en del af formålet med lokalplan 1-4-110 er, at fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for de resterende delområder. Lokalplan 1-4-110 er således et tillæg til den fortsat gældende lokalplan 1-4-106.

Visionen i gældende lokalplan er, at Østre Havn skal udvikles til en tæt urban bydel med et anderledes bymiljø - skabt i mødet mellem den industrielle kulturarv, moderne arkitektur af høj kvalitet og et aktivt byliv omkring Østre Havnebassin og den centralt beliggende "Stjerneplads".

Siden vedtagelsen af lokalplan 1-4-106 i 2012 har der været arbejdet intenst med realisering af visionen i form af bygningsnedrivning, oprydning, byggemodning, renovering af bevaringsværdige bygninger og nybyggeri. Forvaltningen er bekendt med, at der også arbejdes frem mod fjernelse af den sidste kullager-silo. Dette vil være vigtigt for oplevelsen af, at Østre Havn åbner sig op mod den bagvedliggende by.

I løbet af 2016-17 forventes 1. etape af Østerå åbnet på strækningen mellem Musikkens Hus og Østre Havn. Aalborg Kommune og A. Enggaard har indgået en aftale om samfinansiering af dette.

### Lokalplanens indhold

Lokalplan 1-4-106 er fortsat gældende i sin helhed. Dog erstattes nogle af lokalplanens bestemmelser af mere detaljerede og/eller opdaterede bestemmelser i lokalplantillæg 1-4-110.

Lokalplan 1-4-110 bygger indholdsmæssigt videre på visionen i den gældende lokalplan, men tillægget lægger også op til at justere rammerne på nogle punkter. Som noget nyt vil lokalplanen således give mulighed for at:

- Pieren kan udvides med 25 meter ud i indsejlingen til Østre Havnebassin
- Der kan etableres et 70 meter højt hus på Pieren
- Der kan etableres en oplukkelig stibro over indsejlingen
- Der kan bygges "havnehuse" ind i bassinet, som skaber kontakt til vandfladen
- Der kan etableres en dagligvarebutik på 2.000 m<sup>2</sup> i området mod tidligere 1.000 m<sup>2</sup>.
- Den samlede ramme for ny bebyggelse inden for lokalplanområde 1-4-106 kan øges med 15.000 m<sup>2</sup> til i alt 165.000 m<sup>2</sup>.

Justeringerne har baggrund i, at der er udarbejdet en ny masterplan for området. Masterplanen rummer et stærkt byplanmæssigt greb, som bringer Pieren mere aktivt i spil i forhold til det rekreative liv langs havnefronten. Med udvidelsen af Pieren skabes der således mulighed for at skabe nye offentligt tilgængelige rekreative rum på Pieren, og for at give beboerne og byens borgere den optimale oplevelse af Pieren og havnefronten er den oplukkelige bro et vigtigt element. Broen søges finansieret via fonde og en evt. restfinansiering deles ligeligt mellem Aalborg Kommune og A. Enggaard.

### Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplantillæg 1-4-110 ledsages af kommuneplantillæg 1.036, som er udarbejdet dels med henblik på at hæve den maksimale bygningshøjde for højhuse fra 60 til 70 meter. Dels med henblik på at justere kommuneplanens retningslinjer for butikker, således at der nu også kan etableres et mindre bydelscenter på Østre Havn, med en samlet rummelighed på 2.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Forud for kommuneplantillægget er der udarbejdet en detailhandelsanalyse, som sandsynliggør, at den planlagte byudvikling med en helt ny bydel på ca. 6.000 beboere i sig selv vil udgøre tilstrækkeligt fremtidigt om-sætningsgrundlag for et bydelscenter.

Kommuneplanens retningslinje om højhuse foreskriver, at der skal foretages en konsekvensvurdering af højhusprojekter, f.eks. hvad angår skygge og vind. Højhuskonsekvensvurderingen indgår i den miljørapport, som ledsager planforslagene.



Kommuneplanens retningslinje om risikovirkksomheder foreskriver, at hensynet til risikoen for større uheld i forbindelse med eksisterende risikovirkksomheder skal inddrages i planlægningen. Kommuneplantillægget indeholder således en redegørelse for forholdet til risikovirkksomheden Tulip a/s.

### Miljøvurdering

Miljørapporten udbygges med en sammenfattende redegørelse. Her beskrives, hvordan de modtagne indsigelser og bemærkninger er taget i betragtning, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvorfor den godkendte plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen.

### VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Ud fra lokalplanens bestemmelser vurderes det, at der kan blive tale om bygge- eller anlægsprojekter, som er omfattet af "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" – herunder parkeringshuse og udvidelse af Pieren. Sådanne bygge- eller anlægsprojekter vil derfor skulle vurderes i henhold til bekendtgørelsen.

### Økonomi

Ud over en evt. medfinansiering af den oplukkelige bro skønnes gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Rasmus Valbjørn, Platanvej 20, Hasseris
2. M. Ventoux Kjær, Snekkerstenvvej 81, Klarup
3. Eva Marie Carlsson og Vagn Kjær Larsen, Beddingen 11, Aalborg
4. Jette Skov-Madsen, Algade 31, Aalborg
5. Karen og Jerk Kunwald, Ingridsvvej 7, Aalborg
6. Aina M. Sætre, Stentofte 44, Mariager
7. Musikhus Kvarteret Ejerforening 2, Østre Havnegade 40 & 44-50, Aalborg
8. Jonna og Lars Bjørk, Østre Havnegade 42, Aalborg
9. Danish Crown / Tulip A/S, Marsvej 43, Randers
10. Jens Erik Pedersen, Vodskov
11. Anne Grete Møller og Flemming Thomsen, Vinkelager 6, Kolding
12. Thorkild Hjorth Sørensen, Østre Havnegade 48, Aalborg
13. Per Nørgaard, Olivenvej 16, Aalborg
14. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Aalborg
15. Kystdirektoratet
16. Kystdirektoratet
17. Jan Mikkelsen, Munchsvej 2, Hadsund
18. Erhvervsstyrelsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Indsigelse** fra Rasmus Valbjørn vedrørende udbygning i havnebassinet syd for Pieren, fordi bassinet derved formindskes og granitbolværk og -fortøjningspæle bliver skjult..

Svar: **Delvist imødekommet.**

Lokalplanen vurderes allerede at tage hånd om de bekymringer, som adresseres i indsigelsen.

Vandfladen i det eksisterende havnebassin har et areal på ca. 29.300 m<sup>2</sup> svarende til mere end 4 fodboldbaner. Som en del af forarbejdet til lokalplanforslag 1-4-110 er arealbehovet til de eksisterende vandaktiviteter i havnebassinet belyst (Kabelbaner, kajakpolo mv.), og vurderingen er, at havnebassinet også efter en udbygning med havnehuse syd for Pieren vil være stort nok til at eksisterende aktivitetstyper og -niveau kan fortsættes.



Lokalplanen fastlægger også bestemmelser, der sikrer at granitbolværker og –fortøjningspæle i videst mulig omfang bevares og integreres i de fremtidige byrum i mellemrummene mellem de nye huse på sydsiden af Pieren.

**2. Indsigelse** fra M. Ventoux Kjær vedrørende højhusets højde. Højhuset bør være højere (fx 100 m) for derved at udnytte en unik mulighed for at give Aalborg et nyt landemærke.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ideen om at skabe et landemærke i form af et endnu højere højhus på Pieren, blev drøftet allerede i forbindelse med opstarten på planprocessen for Østre Havn i 2006. Konkret foranlediget af at det ene af de tre idéoplæg, som blev indkøbt i forbindelse med fordebatten, havde et signaturbyggeri i hidtil uset højde, som bærende idé.

På baggrund af en samlet vurdering besluttede det daværende byråd i forbindelse med fastlæggelsen af planprincipper for området i 2010, at korn- og foderstofområdets skyline var et så betydningsfuldt karaktergivende element for Østre Havn, at dette skulle være retningsgivende for byområdets fremtidige skala. Dette i form af varierede bygningshøjder og en principiell overligger på 60 meter, men med mulighed for at gå op til 70-75 m. i et enkelt punkt. Det er disse planprincipper som er baggrunden for fastlæggelsen af de maksimale bygningshøjder i lokalplan 1-4-110.

**3. Indsigelse** fra Eva Marie Carlsson og Vagn Kjær Larsen vedr. udvidelsen af Pieren med et 70 meter højt tårn på den yderste spids. Dette vil skabe markante gener i form af udsigtsforringelse, skygge, vindturbulens, tab af bevaringsværdier og forringelse af vandmiljø.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Udvidelsen af Pieren med 25 meter mod øst foreslås fastholdt i den endelige udgave af lokalplanen med henblik på at gøre det mere realistisk at etablere en bro over den i dag 65 meter brede indsejling.

Med henblik på at imødegå de negative konsekvenser af højt byggeri for værftsområdet lægges der op til at ændre lokalplanens byggemuligheder på Pieren ved at bytte rundt på byggefelt F2 og F3, så det høje tårn i stedet placeres mere centralt i bebyggelsesstrukturen på Pieren. Denne skalamodel giver en skyline mod fjorden, som i højere grad end lokalplanforslaget mimer industriområdets bebyggelsesprofil på Pieren. Samtidig vurderes det, at der med den nye skalatænkning udvises større respekt for og skabes en blødere overgang til den bevaringsværdige værftsbygningsskala.

Med hensyn til skyggeforhold vurderes ombygningen også at have positive konsekvenser for det tidligere værftsområde. Værftsområdet vil med den nye skalamodel kun være meget begrænset berørt af skygger fra bebyggelse på Pieren i sommermånederne. Vindforholdene på værftsgrunden vurderes ikke at være væsentligt forandrede med ombygningen, idet vindkomforten i dette område først og fremmest udfordres af beligheden ved fjorden – dette stort set uafhængigt af bebyggelsesskala og –struktur på Pieren.

Nye vindstudier lokalt for Pieren viser, at en ombygning af tårn og pakhus giver et ændret billede af, hvilke områder på Pieren der udfordres med lav vindkomfort. Men den ændrede skalamodel vurderes hverken at medføre en væsentlig værre eller bedre vindkomfort på Pieren samlet set. Der vil i begge situationer være behov for foranstaltninger til forbedring af vindkomforten.

Lodshuset er et bevaringsværdigt kulturspor fra områdets fortid som industrihavn. Bekymringen for at lodsbygningen mister sin fortællerværdi, fordi den bliver klemt inde mellem høje bygninger, har foranlediget at ingeniørfirmaet NIRAS er blevet bedt om at undersøge muligheden for at flytte den eksisterende bygning ud på spidsen af den udbyggede Pier.

Lodshuset er opført med insitu-støbte betonsøjler og etagedæk med indvendigt murværk, som vurderes at være en del af det bærende og stabiliserende system. Bygningen vurderes at være funderet på armerede betonpæle, og vejer overslagsmæssigt 250-300 tons. En flytning vil bestå i først at frigøre bygningen incl. fundamenter fra de eksisterende pæle. Herefter skal denne løftes/bugseres hen på en ny pælefundering.



Efter NIRAS' vurdering vil det være meget kompliceret om overhovedet muligt at flytte en konstruktion af denne størrelse og vægt i ét stykke. Grundet konstruktionens opbygning og stivhed forventes det desuden, at der bliver et omfattende arbejde mht. udbedring af de murede konstruktioner efter flytningen.

Samlet vurderes der at være stor risiko forbundet med en beslutning om at flytte lodshuset. Skal lodstårnet "flyttes" vil en genopførsel sandsynligvis være den eneste realistiske mulighed. Efter Aalborg Kommunes vurdering varetages kulturarvshensynet bedst ved at bevare lodshuset på dets nuværende placering, frem for ved at genopføre det som et nyt hus for enden af den udbyggede Pier.

Som det fremgår af miljørapporten vurderes vandudskiftningen i Østre Havnebassin ikke at blive væsentligt ændret selv om indsejlingen indsnævres fra 65 til 40 meter. Indsnævringen vurderes derfor ikke at få betydning for vandkvaliteten i bassinet.

**4. Indsigelse** fra Jette Skov-Madsen vedrørende tæt bebyggelse og udvidelse af Pieren. Indsiger frygter et område uden liv og ophobning af søgræs og affald i havnebassinet.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Tæt bebyggelse kan med den rette udformning være med til at fremme levende bymiljøer, fordi tæt bebyggelse også betyder, at der er flere mennesker der har deres daglige færden i områdets byrum. I overvejelserne omkring, hvad der skaber grundlag for levende bymiljøer på Østre Havn, er gode og mindre gode erfaringer fra Vestre Havnepromenade inddraget.

Dette er baggrunden for, at der i planerne for Østre Havn er fastlagt principper om, at bebyggelse skal varieres i skala med henblik på at sikre at områdets byrum ikke bliver for skyggefyldte. Når højderne på husene omkring et byrum varieres vil skyggerne vandre gennem byrummet, som solen flytter sig i løbet af dagen, og dermed give mulighed for både at finde sol og skygge.

Et andet vigtigt princip som adskiller Østre Havn fra området mellem broerne er at de fleste af gaderummene på Østre Havn i vid udstrækning friholdes for biltrafik og prioriteres til ophold og færdsel for gående og cyklister. Parkering skal i stedet fortrinsvist foregå i p-hus og kælder. Alt i alt vurderes det, at der er gode forudsætninger for, at der kan opstå et levende bymiljø på Østre Havn.

Som det fremgår af lokalplanens miljørapport vurderes vandudskiftningen i Østre Havnebassin ikke at blive væsentligt ændret selv om indsejlingen indsnævres fra 65 til 40 meter. Indsnævringen vurderes derfor ikke at medføre større ophobning af søgræs og affald i bassinet.

**5. Indsigelse** fra Karen og Jerk Kunwald vedrørende mod placering af tårnet yderst på Pieren. Tårnet opleves som en hån mod den bevaringsværdige værftsbygning. Forslag om at lodshuset i stedet flyttes ud for enden af Pieren, og at der skabes et nyt rekreativt rum i samspillet mellem kornsuger, brolanding og lodshus.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Indsigers forslag har foranlediget en nærmere undersøgelse af muligheden for flytte lodshuset ud for enden af den udvidede Pier og en revurdering af skalamodellen for byggeriet på Pieren.

Se svar på indsigelse 3 vedr. flytning af lodshuset og revurdering af skalamodel.

Idéen om at skabe et nyt rekreativt rum for enden af Pieren indgår også i lokalplanforslaget. Der lægges med den endelige udgave af lokalplanen op til at udvide det på bilag 3 udpegede "sekundære byrum" med offentlig karakter for enden af Pieren, så dette også omfatter området omkring lodshuset.

**6. Indsigelse** fra Aina. S. Lihn vedrørende for tæt, højt og rodet byggeri. Indsiger hævder desuden, at det er A. Enggaard og ikke Aalborg kommune der bestemmer over byplanlægningen i Aalborg.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Visionen i gældende lokalplan 1-4-106 er, at Østre Havn skal udvikles til en tæt urban bydel med et anderledes bymiljø - skabt i mødet mellem den industrielle kulturarv, moderne arkitektur af høj kvalitet og et aktivt



byliv omkring Østre Havnebassin og den centralt beliggende "Stjerneplads". Udmøntningen af denne vision indebærer tæt og højt byggeri, men også variation i skala og arkitektur samt prioritering af gode byrum med lys og luft i gadeplan, hvilket har været væsentlige pejlemærker for arbejdet med de konkrete byggeretsgivende bestemmelser for de sidste områder i lokalplan 1-4-110.

Jævnfør Lov om Planlægning er det byrådet, som har ansvaret for byplanlægningen i Aalborg – herunder beslutninger om indholdet af lokalplaner. Aalborg Byråd udøver sin kompetence med respekt for at konkrete resultater - også i byudvikling - bedst skabes i et samspil med berørte interessenter. I områder hvor kommunen ikke er grundejer, er det således Aalborg Kommunes praksis at inddrage grundejer i udviklingen af planindholdet med henblik på at fremme planernes realisering.

**7.a Indsigelse** fra Musikhushvarteret Ejerforening 2 vedrørende manglende konsekvent gennemførelse af princippet om, at bebyggelsesskalaen har en stigende bevægelse mod nord og øst. Forslag om at bebygge i delområde I maksimalt opføres i 20-23 meters højde. Forslag om café ved den åbnede Østerå frem for på hjørnet af Musikkens Plads/Nyhavnsgade.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Som det fremgår af illustrationen i lokalplanens redegørelse vedr. bebyggelsens placering og omfang er princippet om stigende bebyggelsesskala mod nord og øst gennemført konsekvent i lokalplanen i form af, at den højdemæssige "overligger" for de enkelte delområder stiger mod nord og øst. For Musikhushvarteret Syd er "overliggeren" 45 meter.

Inden for det enkelte delområde er der også en række andre hensyn som skal varetages, når bygningshøjderne for de forskellige byggefelt fastlægges: herunder skalasammenhæng og -variation inden for området, ønske om byarkitektonisk markering af særlige steder mv. I Musikhushvarteret har der været et ønske om at markere hjørnerne af Musikkens Plads og Nyhavnsgade/Østre Havnegade med en bebyggelsesskala der rammer "overliggeren", samtidig med at der skabes variation og mere menneskelig skala med en lavere bebyggelse langs Østre Havnegade og centralt i området.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser hindrer ikke, at der kan etableres en café i tilknytning til den åbnede Østerå ved Musikkens Plads.

**7.b Bemærkning** fra Musikhushvarteret Ejerforening 2 vedrørende uklarhed omkring byggemuligheder på det tidligere DLG tørretårns område (byggefelt A1 og A2 i lokalplan 1-4-106).

Svar: **Taget til efterretning**

Byggemulighederne i det pågældende område er reguleret af gældende lokalplan 1-4-106. Der er givet dispensation til nedrivning af de udpegede bevaringsværdige bygningsdele, da det har vist sig sikkerhedsmæssigt uforsvarligt at bygge videre på de gamle konstruktioner. I stedet genopføres tørretårnet som et nybyggeri med et volumen som angivet i lokalplanens pkt. 5.10.

**7.c Bemærkning** fra Musikhushvarteret Ejerforening 2 vedrørende fejlagtig angivelse af kortbilagsnr. for visuelle forbindelser samt en meningsforstyrrende stavfejl.

Svar: **Taget til efterretning**

Fejlene rettes i den endelige plan.

**7.d Bemærkning** fra Musikhushvarteret Ejerforening 2 vedrørende behov for borde for at gøre Stjernepladsen attraktiv til ophold.

Svar: **Taget til efterretning**

Stjernepladsen er blandt andet karakteriseret ved, at der skal etableres brede kantzoner på 2-4 meter langs bygningernes facader mod pladsen. Der er mulighed for at møblere disse kantzoner med inventar, som understøtter brugen af udearealet set i sammenhæng med funktionerne i stueetagen. Herunder fx borde og bænke.

**7.e Bemærkning** fra Musikhushvarteret Ejerforening 2 vedrørende uklarhed om cykelstiforbindelser mellem midtby og østby.





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

Cykelstiforbindelsen gennem Nyhavnsgadekvarteret og ind på Østre Havn bliver den primære fremtidige færdselsmulighed for cyklister mellem midtbyen, Østre Havn og kvarteret omkring Gasværksvej. Cykelforbindelsen mellem midtbyen og Vejgård går via Østerbro. Der planlægges ikke etableret cykelstier langs Nyhavnsgade.

### **7.f Bemærkning** fra Musikhuskvarteret Ejerforening 2 vedrørende vejadgange

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

En kommende større butik i bydelscenteret på hjørnet af Nyhavnsgade og Østre Havnegade tænkes vejbetjent via det nye lysregulerede kryds på denne placering.

### **7.g Bemærkning** fra Musikhuskvarteret Ejerforening 2 vedrørende ønske om uindhegnede grønne byrum.

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

Dette søges sikret med lokalplanbestemmelser for de ubebyggede arealer. Bestemmelserne findes dels i den gældende lokalplan 1-4-106 dels i den nye lokalplan 1-4-110.

**8. Indsigelse** fra Jonna og Lars Bjørk vedrørende etablering af en bro over indsejlingen til Østre Havnebassin. Indsiger anfører, at en bro vil gøre havnebassinet utilgængeligt for sejlere jævnfør erfaringer fra CW Obels Kanal.

#### Svar: **Ikke imødekommet.**

Behovet for en gæstehavn til sejlere i Østre Havnebassin er belyst som et led i planprocessen, men da der i dag er overskydende kapacitet i de eksisterende lystbådehavne i Aalborgområdet, er det Aalborg Kommunes vurdering, at Østre Havnebassin fortrinsvist skal prioriteres til andre former for vandaktiviteter herunder fx kabelbane og kajaksejlads. Dog lægges der vægt på muligheden for lejlighedsvist og mindre omfang i det daglige at kunne bruge havnebassinet til sejlbåde – herunder fx i forbindelse med Tall Ships Races.

Samlet er det Aalborg Kommunes vurdering at en oplukkelig bro med mulighed for selvbetjening fra fjordsiden vil dække behovet for tilgængelighed til havnebassinet for sejlbåde.

**9. Bemærkning** fra Tulip A/S vedrørende planområdets delvise beliggenhed inden for den maksimale konsekvensafstand til risikovirksomheden Tulip Food Company. Aalborg Kommune opfordres til at tage højde for dette i den videre planlægning.

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

Planområdet ligger delvist indenfor 500 meter fra risikovirksomheden Tulip Food Company, Aalborg. Derfor blev risikoen for større uheld ved udslip af ammoniak fra virksomhedens køleanlæg belyst i forbindelse med udarbejdelsen af gældende lokalplan 1-4-106 i 2011.

På dette tidspunkt forelå der endnu ikke et sikkerhedsdokument for Tulip, men der var udarbejdet et udkast til en sikkerhedszone, baseret på virksomhedens oplysninger. Udstrækningen af denne sikkerhedszone berørte ikke lokalplanområdet. På baggrund af beliggenheden - delvist inden for 500 meters zonen men uden for sikkerhedszonen - blev det på dette tidspunkt vurderet, at en omdannelse til boliger og erhverv ville være sikkerhedsmæssigt forsvarlig, i og med at der ikke planlægges for aktiviteter, der er svært evakuerbare (hospital, plejehjem ol.).

De nye planforslag ændrer ikke ved gældende planers intentioner om ændret arealanvendelse til boliger og erhverv, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder.

Det principielle udgangspunkt for vurdering af risikoen er således uændret set ift. lokalplan 1-4-106. Det nye i de fremlagte planforslag er, at de mere konkrete bestemmelser om byggemuligheder i samtlige delområder giver mulighed for at vurdere den fremtidige risiko mere konkret. Dette skal også ses i sammenhæng med, at der nu er fastlagt en maksimal konsekvenszone omkring risikovirksomheden på 380 meter.



Aalborg Kommune har blandt andet som opfølgning på Tulips bemærkninger gennemført en supplerende høring af risikomyndighederne. I den forbindelse har den koordinerende risikomyndighed (IndustriMiljø) bedt dennes rådgiver (Rambøll) om at gennemføre en analyse af hver af de planlagte aktiviteter i den del af planområdet, som berøres af den maksimale konsekvenszone. På baggrund af analysen konkluderer Rambøll at ingen af de planlagte aktiviteter i planområdet vil give problemer i form af øget samfundsrisiko, idet ingen af de planlagte aktiviteter vil have både højere antal personer og højere eksponering, end det der blev testet i forbindelse med den seneste samfundsrisikoberegning.

Den supplerende høring af risikomyndigheder giver således ikke anledning til at ændre planerne for Østre Havn. Dog foreslås det, at der på baggrund af de indkomne høringssvar indarbejdes en supplerende redegørelse i kommuneplantillæg 1.036 og miljørapportens sammenfattende redegørelse vedr. risikovirksomheder.

Høringssvarene foranlediger desuden et skærpet fokus på hvordan planområdets bidrag til den samlede samfundsrisiko omkring Tulip kan minimeres. Derfor foreslås lokalplanens bestemmelser suppleret med krav til fremtidige byggerier, der øger muligheden for sikre fortsat kontrol med risikoen i forbindelse med et eventuelt fremtidigt uheld. Dette fx i form af mulighed for at stoppe bygningsventilation i en beredskabssituation og indretning af adgangsforholdene, således at de i videst mulig omfang orienteres væk fra konsekvenszonen.

**10. Indsigelse** fra Jens Erik Pedersen vedrørende forøgelse af bebyggelsesgraden i havneområdet. Indsiger anfører, at muligheden for at opfylde intensionerne i nugældende lokalplan og borgernes mulighed for at benytte havneområdet forringes.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Visionen i gældende lokalplan 1-4-106 er, at Østre Havn skal udvikles til en tæt urban bydel med et anderledes bymiljø - skabt i mødet mellem den industrielle kulturarv, moderne arkitektur af høj kvalitet og et aktivt byliv omkring Østre Havnebassin og den centralt beliggende "Stjerneplads". Udmøntningen af denne vision er med den nye lokalplan 1-4-110 konkretiseret for de sidste delområder. På Pieren i form af et stærkt byplanmæssigt greb, der dels øger den samlede byggemulighed, men som også samtidig bringer Pieren mere aktivt i spil i forhold til det rekreative liv langs havnefronten.

Med udvidelsen af Pieren opstår der således mulighed for at skabe nye offentligt tilgængelige rekreative rum centralt på Pieren oven på en nedgravet p-kælder og nye færdels- og aktivitetsmuligheder tæt på vandfladen omkring de nye havnehuse syd for Pieren. Endelig er den oplukkelige bro et vigtigt element med henblik på at give beboerne og byens borgere muligheden for at bruge Pieren og Aalborg Havnefront som helhed optimalt.

**11.a Indsigelse** fra Anne Grethe Møller og Flemming Thomsen vedrørende udvidelse af Pieren og forøgelse af højhusets højde, fordi dette giver væsentlige gener for de nye boliger på Beddingen (værftsarealet).

Svar: **Delvist imødekommet.**

Se svar på indsigelse nr. 3.

**11.b Indsigelse** fra Anne Grethe Møller og Flemming Thomsen vedrørende reduktion af havnebassinet ved udvidelse af Pieren mod syd til bebyggelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune ser udbygningen af Pieren med havnehuset ud i bassinet mod syd som et stærkt byplanmæssigt greb, der bringer Pieren mere aktivt i spil i forhold til det rekreative liv i Østre Havnebassin. Med udbygningen skabes der nye færdels- og aktivitetsmuligheder tæt på vandfladen omkring de nye havnehuse idet der stilles krav om etablering af en sammenhængende træ-promenade omkring de nye huse. Derved opstår der nye mindre vandrum mellem havnehusene, som fx kan bruges til badning og søsætning af kajaker mv.

Se også svar på indsigelse nr. 1.



**11.c Indsigelse** fra Anne Grethe Møller og Flemming Thomsen vedrørende indsnævring af havnepromenadens bredde på Pieren.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aalborg Kommune ser det som en kvalitet at begrebet "havnepromenade" fortolkes forskelligt på forskellige delstrækninger langs havnefronten i Aalborg. Det giver variation i de oplevelser som man får, når man som borger færdes langs fjorden.

Lokalplan 1-4-110 indsnævrer den yderste havnepromenade langs fjorden fra 15 til ca. 7 meter, men til gengæld skabes der ikke bare én men hele tre forskellige muligheder for at færdes langs fjorden på Pieren: dels på den 7 meter brede nordlige havnepromenade, der punktvis folder sig ud og bliver bredere i forbindelse med nicher og mellemrum mellem husene. Dels centralt på Pieren hvor den primære cykel- og gangforbindelse tænkes anlagt i et forløb gennem et mere beskyttet rekreativt grønt rum bag den nordligste bebyggelse. Denne forbindelse leder naturligt frem til broen over indsejlingen. Og endelig i form af en træpromenade på den solrige sydside omkring de nye havnehuse.

Der er således ikke tale om at borgernes mulighed for at færdes langs havnefronten forringes, færdselsmulighederne implementeres blot på en anden måde end den vanlige 15 meter brede havnepromenade.

**11.d Indsigelse** fra Anne Grethe Møller og Flemming Thomsen vedrørende forøget bebyggelsesgrad på Pieren.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar på indsigelse nr. 4.

**12. Indsigelse** fra Thorkild Hjorth Sørensen vedrørende fjernelse af granitbolværker og reduktion af de rekreative muligheder i havnebassinet.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Se svar på indsigelse nr. 1.

**13. Indsigelse** fra Per Nørgaard vedrørende øget bebyggelsesgrad på Pieren, øgning af den maksimale bygningshøjde og forlængelse af Pieren. Indsiger fremfører at dette vil have uheldige skyggekonsekvenser, begrænse visuel kontakt mellem havnebassin og fjord samt medføre mindre vandudskiftning i bassinet.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Se svar på indsigelse nr. 3.

Den foreslåede nye skalamodel, hvor tårnet (byggefelt F3) ombyttes med den lavere bygning (byggefelt F2) vil betyde en aftrapning af bebyggelseskalaen ved indsejlingen til havnebassinet og dermed også en bedre oplevet visuel kontakt mellem havnebassinets rum og Limfjordens storskala landskabsrum.

**14 Indsigelse** fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Aalborg vedrørende ændrede byggemuligheder på Pieren. Forslag om at fastholde intentionerne i lokalplan 1-4-106, da det nye forslag er et overgreb på den industrielle kulturarv - herunder havnebassinets klart definerede rum og de bevaringsværdige kajkanter.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Østre Havn rummer en unik industrihistorisk fortælling om sammenhængen mellem landbrug, jernbanetransport, korn- og foderstofindustri og industrihavn. Denne fortælling søges i vid udstrækning bevaret med indholdet af lokalplan 1-4-106 og 1-4-110. Banesporene og korn- og foderstofområdets bebyggelsesstruktur har således sammen med bevaringen af enkeltbygninger, kajkanter og havnebassin været dagsordensættende for lokalplanernes indhold.

I den gældende lokalplan 1-4-106 var der ikke byggeretsgivende bestemmelser for Pieren. Forud for udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1-4-110 er der således arbejdet mere konkret med, hvordan den unikke kulturarvsfortælling på Østre Havn bedst mulig kan bringes i spil og gøres nærværende i en moderne bydels kon-



tekst på Pieren – dette i en afvejning med de øvrige krav, som skal opfyldes for at et byområde opleves kvalitetsrigt af mennesker.

I forlængelse af denne bearbejdningsproces er der truffet en række valg, herunder at bebyggelsesstrukturen på Pieren repræsenterer en nytænkning af idéen om Østre Havnebassin som et skarpt defineret rum i industriel skala. Men valgene er truffet med henblik på at tilføre byområdet nye kvaliteter for beboere og borgere i form af en bro over indsejlingen og nye muligheder for at komme tæt på vandfladen og bruge havnebassinet. Mellem de nye havnehuse dannes også mindre vandrum, i en mere overskuelig skala set fra et menneskeperspektiv.

Lokalplanen fastlægger også bestemmelser, der sikrer at granitbolværker og –fortøjningspæle i videst mulig omfang bevares og integreres i de fremtidige byrum mellem de havnehusene. Så selvom dele af den bevarelsesværdige kajkant må lade livet til fordel for havnehusene, opnås til gengæld en stærkere iscenesættelse af de tilbageværende dele af kajkanten. Blandt andet i kraft af en træpromenade, som gør det muligt at opleve kajkanten helt tæt på fra forskellige vinkler og bruge de indbyggede granittrapper på en meningsgivende måde.

Efter Aalborg Kommunes vurdering er indholdet af lokalplan 1-4-110 således et udtryk for en balanceret og nuanceret afvejning mellem bevaring og fornyelse.

**15. Bemærkning** fra Kystdirektoratet til lokalplan 1-4-110 vedrørende anbefalinger om minimums sokkelkote af hensyn til sikring mod oversvømmelse

Svar: **Taget til efterretning**

Lokalplan 1-4-106 fastlægger at gulvkoten på ny bebyggelse skal være minimum 2,00 meter i DVR90, og at evt. boliger, som etableres med en gulvkote lavere en 2,36 meter i DVR90, skal sikres mod oversvømmelse.

**16. Bemærkning** fra Kystdirektoratet til kommuneplantillæg 1.036 vedrørende anbefalinger om minimums sokkelkote af hensyn til sikring mod oversvømmelse

Svar: **Taget til efterretning**

Se svar på bemærkning 15.

**17. Indsigelse** fra Jan Mikkelsen vedrørende mindskelse af indsejling, øgning af bebyggelsesprocent, og højt byggeri på Pieren, hvorved området bliver mindre attraktivt for borgere og kommende beboere.

Svar: **Ikke imødekommet**

Se svar på indsigelse 6 og 10.

**18. Indsigelse** fra Erhvervsstyrelsen vedrørende manglende høring af risikomyndigheder set i forhold til nærheden til Tulip Food Company, Aalborg.

Svar: **Imødekommet**

Se svar på bemærkning 9.

Erhvervsstyrelsen har på baggrund af Aalborg Kommunes supplerende redegørelse vedr. høring af risikomyndigheder med mail den 28.11.2016 skriftligt tilkendegivet, at man frafalder indsigelsen til kommuneplantillæg 1.036 og lokalplan 1-4-110, Østre Havn.





**Bilag:**

Kommuneplantillæg 1-036, Østre Havn

Lokalplan 1-4-110, tillæg til lokalplan 1-4-106, boliger og erhverv, Østre Havn

Sammenfattende redegørelse til miljørapport for kommuneplantillæg 1.036 og lokalplan 1-4-110, Østre Havn

Indsigelser i samlet PDF