

# Notat

**Til** Aalborg Byråd  
**Kopi til** Indtast Kopi til  
**Fra** Annette Rosenbæk  
**Sagsnr./Dok.nr.** 2016-027917 / 2016-027917-49

**Bydele, BLF**

By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Init.: ANR

27-11-2016

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

### Hvordan er de modtagne indsigelser og bemærkninger taget i betragtning?

Aalborg Kommune har modtaget indsigelser og bemærkninger af betydning for miljørapporten på følgende områder:

#### Påvirkning af arkitektur og kulturarv

- Indsigelse mod at fjerne dele af bevaringsværdig kajkant
- Forslag om at flytte lodshuset ud for enden af den udvidede Pier, da den ligger klemt inde mellem høje bygninger.
- Indsigelse mod bebyggelse syd for Pieren, fordi havnebassinets klart definerede rum er unik industriel kulturarv
- Indsigelse mod højhus på den udvidede Pier, fordi det er et overgreb på den bevaringsværdige værftsbygning på østsiden af indsejlingen.

De modtagne indsigelser og bemærkninger har foranlediget en undersøgelse af mere nænsomme skalamodeller for bebyggelse på Pieren samt muligheden for at flytte lodshuset ud på spidsen.

#### Påvirkning af bymiljø, byliv og byrum

- Indsigelser mod højt og tæt byggeri på bekostning af det gode bymiljø og byliv
- Indsigelser mod indskrænkning af havnebassinets på bekostning af de rekreative muligheder
- Indsigelse mod utilstrækkelig inddragelse af hensyn til risikovirkningsomheden Tulip a/s

Indsigelsen vedrørende hensyn til risikovirkningsomheden har foranlediget en supplerende høring af risikomyndighederne.

#### Påvirkning af lys, skygge og vindgener

- Indsigelser mod skygge og vindgener for værftsområdet af høj bebyggelse på den udvidede Pier.

Indsigelserne har foranlediget en undersøgelse af nye skalamodeller for bebyggelse på Pieren, som minimerer de negative konsekvenser for naboer.

#### Påvirkning af Limfjorden, vandløb, søer og vådområder

- Indsigelser mod udvidelse af Pieren af hensyn til risiko for dårligt vandmiljø

Området vurderes at være tilstrækkeligt belyst i den eksisterende miljørapport.

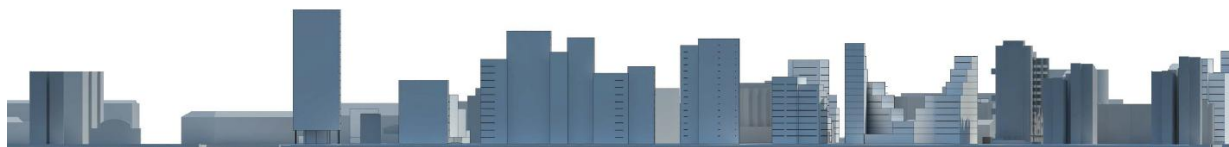
### Hvordan miljøhensyn er integreret i planen?

#### Ny skalamodel for Pieren

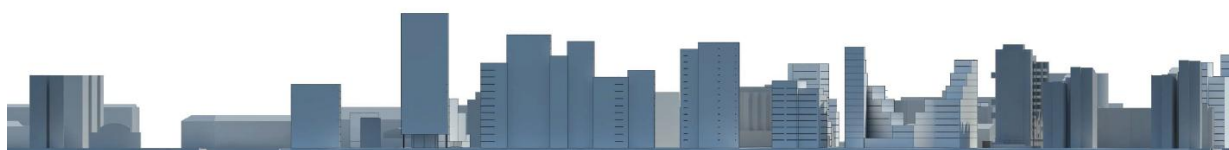
Udvidelsen af Pieren med 25 meter mod øst foreslås fastholdt i den endelige udgave af lokalplanen med henblik på at gøre det mere realistisk at etablere en bro over den i dag 65 meter brede indsejling.

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.



*Lokalplanforslagets skalamodel*

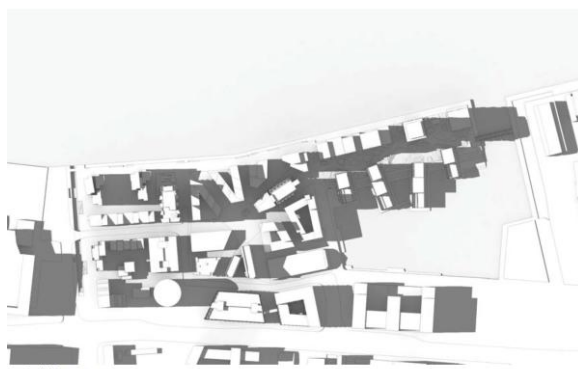


*Skalamodellen i den endelige plan, hvor tårnet er placeret mere centralt i bebyggelsesstrukturen på Pieren.*

Med hensyn til skyggeforhold vurderes ombygningen 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 beliggenheden ved fjorden – dette stort set uafhængigt af bebyggelseskala og –struktur på Pieren.



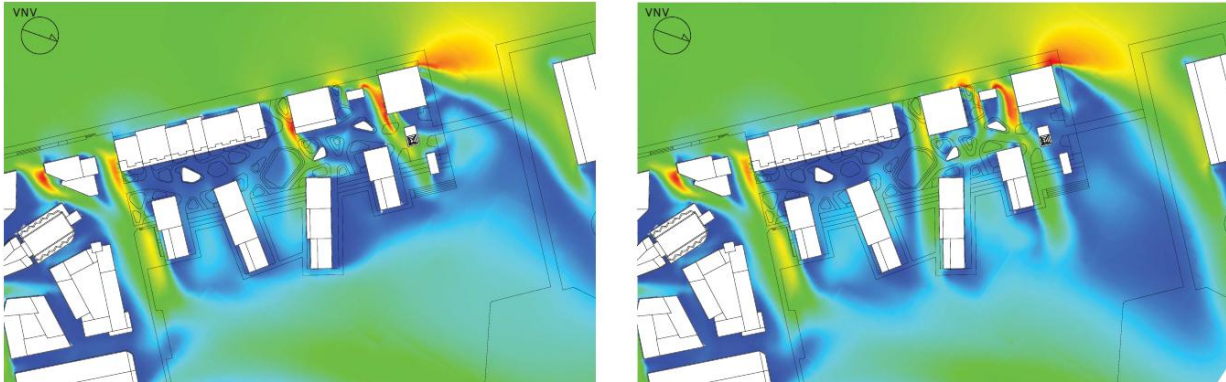
21 Juni kl. 18.00



21 Juni kl. 18.00

*Ovenfor ses skyggekonsekvenserne af bebyggelsen en sommeraften. Til venstre med lokalplanforslagets skalamodel og til højre med den skalamodel som indarbejdes i den endelige lokalplan.*

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.



Ovenfor ses vindkonsekvenserne for byrummene omkring de høje huse på Pieren. Til venstre med lokalplanforslagets skalamodel og til højre med den skalamodel, som indarbejdes i den endelige lokalplan. Vinddiagrammerne zoomer tættere på byrummene i direkte tilknytning til de høje huse og er udarbejdet med henblik på at belyse konsekvenserne af den nye skalatænkning på Pieren. Derfor er farveskalaen en anden end i miljørapportens øvrige vinddiagrammer. Rød farve svarer her til 10 m/s (i miljørapportens øvrige diagrammer svarer den røde farve til 7 m/s.).

#### Evt. flytning af lodshuset

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 at muligt at flytte en konstruktion af denne størrelse og vægt i et 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 lods-tårnet "flyttes" vil en genopførelse sandsynligvis være den eneste realistiske mulighed. Kulturarvshensynet vurderes bedst varetaget ved at bevare lodshuset på dets nuværende placering, frem for ved at genopføre det som et nyt hus for enden af den udbyggede Pier.

#### Hensyn til den industrielle kulturarv i havnebassinets rum og kajkanterne

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 kontekst 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 et brud med 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 havnehuse. Så selvom dele af den bevaringsværdige kajkant må lade livet til fordel for havnehuse, 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.

#### Tæt bebyggelse, bymiljø og byliv

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 gaderrummene 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 forudsætning for at der kan opstå et levende bymiljø på Østre Havn.

#### Inddragelse af hensyn til risikovirksomheder

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 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 vedr. risikovirksomheder.

Høringssvarene foranlediger desuden et skærpet fokus på hvordan planområdet 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 mulighed for at stoppe bygningsventilation i en beredskabssituation og indretning af adgangsforholdene, således at de i videst mulig omfang orienteres væk fra konsekvenszonen.

#### Hensyn til vandmiljøet i havnebassinet

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.

#### **Hvorfor er den godkendte plan valgt frem for andre alternativer?**

Den endelige lokalplans indhold et udtryk for en nuanceret afvejning af en række forskelligartede mål og hensyn:

- Visionen om at Østre Havn skal være 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".
- Bevaringshensyn i forhold til et unikt industrielt kulturmiljø
- Minimering af gener af højt byggeri for naboer
- Minimering af den samlede samfundsrisiko omkring Tulip a/s

Indholdet i den endelige plan vurderes samlet at varetage ovenstående hensyn bedre end lokalplanforslaget. Især er den endelige plan udtryk for en større fokus på minimering af gener af højt byggeri for naboer og større inddragelse af hensyn til risikovirksomheden Tulip.

#### **Hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen?**

Overvågning af de miljømæssige påvirkninger af planen vil ske via kommunens myndighedsbehandling og tilsyn med overholdelse af lokalplanens bestemmelser - herunder især overvågning af vindkomfort og andre faktorer af betydning for det gode bymiljø i byrummene omkring højt byggeri.