



Punkt 9.

Godkendelse af udviklingsplan for Stigsborg Havnefront med tilhørende Miljørapporter (MV)

2016-057254

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

at benytte Team Vandkunstens hovedgreb som grundlag for udarbejdelse af udviklingsplanen for Stigsborg Havnefront,

at inddrage Team Vandkunsten eller dele heraf i arbejdet med udviklingsplanen samt detaljeringen af første etape og

at ovennævnte Miljørapporter (MV) for udviklingsplanerne for Stigsborg Havnefront sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S ønsker at udarbejde en udviklingsplan for Stigsborg Havnefront, som vist på kortet ovenfor. Planen skal omfatte en strategisk plan, en fysisk plan, en etapeplan og en økonomisk plan i forlængelse af den vision, som i maj 2014 blev politisk vedtaget for Stigsborg Havnefront. Som et led i dette arbejde udvalgte By- og Landskabsudvalget på sit møde den 26. maj 2016 tre tværfaglige rådgiverhold, som har deltaget i et dialogbaseret parallelopdrag. De 3 hold blev udvalgt på grundlag af en prækvalifikation med i alt 16 hold.

De tre tværfaglige hold, Effekt, Transform+Sleth og Vandkunsten, har i perioden 16. juni – 17. oktober 2016 arbejdet på at give deres bud på, hvordan vi kan byudvikle Stigsborg Havnefront over de næste 20-30 år.

6. april 2016 var der borgermøde om visionerne og programmet for parallelopdraget for Stigsborg Havnefront med deltagelse af ca. 120 borgere. Efter at holdene afleverede deres forslag 17. oktober 2016 var der igen borgermøde 3. november 2016, hvor de tre teams hver især præsenterede deres forslag med efterfølgende debat i udstillingen af forslagene. Mere end 200 borgere fik således lejlighed til at høre om planerne og stille spørgsmål.

By- og Landskabsudvalget har haft prækvalifikationsmateriale, parallelopdrag m.m. forelagt på møderne den 9. marts 2016 (punkt 2), 7. april 2016 (punkt 8), 4. maj 2016 (punkt 15), 26. maj 2016 (punkt 12), 23. juni 2016 (punkt 23) og 24. november 2016 (punkt 14).

Evaluering af de 3 forslag til udviklingsplan

Evalueringen af de tre forslag til udviklingsplan for Stigsborg Havnefront er foretaget på baggrund af den vedtagne Vision for områdets udvikling. Arbejdet er således baseret på en dybtgående analyse af hvilket hovedgreb (den overordnede fysiske og strategiske struktur) og hvilke delelementer fra de tre forslag, der bedst fremmer visionen.



Arbejdet er foregået på to niveauer – dels en samlet vurdering af hovedgreb, dels en teknisk vurdering i relation til de elementer, der i forlængelse af programmet skulle gives mere tekniske forslag til.

De tre forslag til udviklingsplan – fælles træk

Overordnet set har de tre forslag en række fælles træk. Områdets hoveddisponeringer, opdelingen af kyststrækningen i kajen, mødet med parken og stranden, etapeopdelingen og det forurenede område som omformes til en park som et positivt element i Nørresundby og Aalborg.

Aalborg Kommune har således på én gang fået tre forslag til udviklingsplan af meget høj kvalitet og samtidig et solidt fundament for at fastlægge hovedgrebet.

Bymidte, Nørresundby og Aalborg

Deles Aalborg op i 4 kvadranter af en nord-sydgående akse gennem broen og en øst-vestgående gennem fjorden, ses det at Stigsborg Havnefront udgør den meget betydningsfulde 4. kvadrant, der muliggør en sammenhængende udbygning af midtbyen omkring fjorden og bycentrum.

Det har i det forløbne arbejde ofte været betonet, at udviklingen på én gang skal tage udgangspunkt i udviklingen af Nørresundby og et samlet Aalborg.

Blandt de tre forslag til udviklingsplan udmærker Team Vandkunsten sig ved et særligt grundigt arbejde med denne dobbelthed. Dette ses såvel i en grundig analyse af det bestående Nørresundby, hvad angår terræn, vejstruktur, udsigtsforhold, byrumsstruktur mv. Vandkunstens forslag har samtidig en realistisk tilgang til det forventede behov for lokale knudepunkter, byliv og butikker set i forhold til både indbyggertal, udbygningshastighed, øvrige kultur-, aktivitets- og servicetilbud i Aalborg. Stigsborg er ikke en konkurrent til Aalborgs Havnefront men et supplement, der kan noget andet og mere boligbaseret.

Visionen for Stigsborg Havnefront siger "Stigsborg Havnefront er tæt og mangfoldig bymidte med udgangspunkt i nysgerrighed og kvalitet, mangfoldighed, samarbejde, eksperimenter og vilje til at gøre Aalborg til et stadig mere betydende vækstcenter ..."

Team Vandkunsten har i sin behandling af Stigsborgs møde med Limfjorden indlagt tre urbane byrum og i sin udformning af området omkring Syrestien med bebyggelse langs Engvej og i sin tænkning af attraktorer indarbejdet en urbanitet, der i meget høj grad på én gang modsvarer visionen, hvad angår urbanitet og underlaget for byliv.

Hierarkiet mellem forskellige knudepunkter kan forenklet udtrykkes gennem følgende. Nørresundbys eksisterende bycentrum og brolandingen udgør de overordnede centrale byrum, som i takt med udbygningen af området suppleres med havneplads i Hedegaardområdet, maritimt oplevelsesrum, Fjordpladsen øst for forvaltningen, parken med aktiviteter og endelig strandområdet med Strandpladsen mod øst.

Liv og aktivitet

De tre forslag har alle en rigdom af forslag til at skabe liv og aktivitet af både midlertidig og permanent karakter. Team Vandkunstens forslag om Ringen og Fjordpladsen vurderes i særlig grad at kunne skabe et stærkt åbningstræk, der både vil tiltrække investorer og beboere og samtidig skabe attraktive rammer for borgere i en langt større geografi. Forslaget ses også som et interessant grundlag for at diskutere den videre udvikling og placering af en skole med maritim profil, som kom ind som et meget vigtigt element under arbejdet med parallelprojektet.

I det videre arbejde med udviklingsplanen bør Team Effekts principper for placering af skolen centralt i og ikke langt fra vandet inddrages. Desuden bør Team Transform+Sleths strategier for midlertidige aktiviteter, herunder eksempelvis "pop-up" containerområde med maritime aktiviteter inddrages.

Hovedprincipper

Holdene har givet gode svar på de fleste af udfordringerne i visionen og programmet. To forhold står samlet set relativt svagt. Det drejer sig om udviklingen af erhverv og erhvervsvirksomheder samt Smart City. Disse områder skal yderligere bearbejdes i de kommende faser.



I relation til erhverv er der behov for at præcisere den profil og indsats, som skal kendetegne arbejdet med at udvikle fremtidens arbejdspladser i området sammen med udvalgte aktører.

I relation til Smart City er der behov for at udvikle ambitionerne yderligere på baggrund af Aalborg Kommunes satsning på Smart Aalborg.

Bæredygtighed

Bæredygtighed er i visionen defineret som både miljømæssig, social, kulturel og økonomisk bæredygtighed. Holdene behandler disse forhold, men kun til en vis grænse. Team Effekt udmærker sig ved den miljømæssige behandling, Team Transform+Sleth ved det social/kulturelle og Vandkunsten ved byelementer og klimatiske kvaliteter, der samtidig styrker den økonomiske bæredygtighed.

Som grundlag for at vælge det bærende hovedgreb anses dette for tilstrækkeligt, vel vidende at det kræver et særligt samarbejde med kommunens egne specialister i den yderligere detaljering af første etape, samt et videre samarbejde med bl.a. forsyningsvirksomhederne.

Det er her, som i øvrige dele af arbejdet med realiseringen af Stigsborg Havnefront, vigtigt at holde sig for øje, at udviklingen vil ske over sandsynligvis 25 til 30 år, og at viden, teknologi, marked og andre væsentlige vilkår vil forandre sig markant i en sådan periode. Dette forhold betyder, at der skal være et stærkt og langtidsholdbart hovedgreb, der kan bære igennem, og som løbende suppleres med mere detaljeret planlægning i takt med, at udviklingen finder sted.

Infrastruktur

Det anbefalede hovedgreb fra Team Vandkunsten udmærker sig ved et klart hierarki i vej- og stistruktur, båret af trebenede kryds, gode forhold for bløde trafikanter og en detaljeret gennemarbejdning i sammenhæng med bebyggelsestypologier og byggefelter. Svagheder er parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening, hvor der dels kan hentes inspiration i øvrige forslag, dels tages udgangspunkt i at +Bussen effektivt skal betjene både Stigsborg og det bestående Nørresundby og derfor ikke nødvendigvis køre ad interne veje i Stigsborg.

I forhold til detaljløsninger af infrastrukturen rummer alle tre forslag, som bør bringes ind i det videre arbejde efter bearbejdning. Det gælder også i relation til parkeringsløsninger, der forventes at omfatte en kombination af p-kældre, p-huse og terrænparkering.

Midlertidige aktiviteter

Hvad angår midlertidige aktiviteter, som er et selvstændigt punkt i visionen, er der mange og fine forslag til aktiviteter, rammer og platforme i de tre forslag. Ikke mindst mødet med vandet og det store parkområde har appelleret til opfindsomhed. Et forslag udmærker sig imidlertid ved et meget stærkt greb om sammenhængen mellem det fysiske og det organisatoriske. Team Transform+Sleth har udarbejdet forslag til bærende principper for denne sammenhæng, der peger på vigtigheden af at styrke det involverende og selvorganiserende som et centralt led i byens demokratiske og kreative udvikling.

Etapeopdeling

Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S har samtidig med gennemførelsen af parallelopdraget og vurderingen af de tre teams forslag, samarbejdet med Nykredits rådgivningsafdeling vedr. "Financial Strategy and Origination".

Formålet er her, at skabe en vurdering af realiseringsmulighederne for udbygningen af Stigsborg Havnefront og bl.a. pege på en robust etapeopdeling af udbygningen. Da området omkring virksomheden Hedegaard ikke pt. inddrages til byudviklingsformål peges der i teamene og Nykredits vurderinger på en første etape øst og nordøst for By- og Landskabsforvaltningen.

Den urbanitet, der her ønskes i visionen for byudviklingen findes godt løst i Team Vandkunstens hovedgreb kombineret med stærke elementer fra de to øvrige forslag samt i arbejdet med yderligere detaljering af første etape.

Sammenfatning



Det anbefales at benytte Team Vandkunstens hovedgreb som grundlag for udarbejdelse af udviklingsplanen for Stigsborg Havnefront.

Det anbefales videre at inddrage Teamet eller dele heraf i arbejdet med udviklingsplanen samt detaljeringen af første etape.

I forbindelse med arbejdet med denne detaljering er det hensigten at fokusere og detaljere udvalgte elementer som grundlag for foreløbig eller endelig indarbejdelse i første etape. Her kan bl.a. nævnes infrastruktur, erhvervsstrategi, bæredygtighed, midlertidighed, skole og evt. andre offentlige funktioner som på sigt har betydning for hovedgrebet.

Kommentarer fra borgere

De 3 forslag til udviklingsplaner blev præsenteret på et borgermøde den 3. november 2016 og samtidig offentliggjort på hjemmesiden for Stigsborg Havnefront. Borgerne har haft mulighed for at komme med ideer og kommentarer via kommentarfeltet på stigsborghavnefront.dk i perioden 3. – 18. november 2016. Der er kommet i alt 10 bemærkninger.

- gert@mynderup.dk
- finn@plan.aau.dk
- ventoux1912@gmail.com
- hella.nygaard@gmail.com
- kak@km.dk
- Karin.folmerandersen@gmail.com
- melchiortraffic@gmail.com
- kjeld.richter.mikkelsen@gmail.com
- mail.stefankjaergaard@gmail.com
- martin.hesselsoe@gmail.com

Henvendelserne er kort beskrevet nedenfor.

1. Kommentar fra gert@mynderup.dk

Vandkunstens pointe med sigtelinier mod fjorden og lade byggehøjden stige ned mod fjorden er godt set. Dermed undgås et skarpt skel mellem det eksisterende lave byggeri og et eventuelt højt byggeri. De øst/vest gående veje er forskudt for at imødegå den kraftige blæst. Blæsten bliver en stor udfordring for den grønne park og derfor skal der skabes læ uden at udsynet mod fjorden begrænses.

En lille havn skaber et dragende miljø for beboere og ikke mindst forbipasserende. Cirklen ud i fjorden er en charmerende detalje, som uden tvivl vil tiltrække nysgerrige blikke.

2. Kommentar fra finn@plan.aau.dk

Forslagene har mange fællestræk, og vil fint kunne danne udgangspunkt for den fremtidige udvikling. Der er dog nogle punkter, der bør fastlægges på forhånd. Udsigtslinierne fra vejene mellem Østergade og Engvej sikres skal forlænges gennem Stigsborg-området, så udsigten til fjorden og Aalborg sikres, bl.a. ved at bygninger over en 1 etages højde lægges som blokke eller punkthuse parallelt med udsigtslinierne.

Stamvejene til biltrafikken skal knyttes op på borgmestersvinget og tunellen, så broen og Vesterbro ikke belastes unødvendigt, og omvendt, at fodgænger og cykeltrafikken føres til Nørresundby og brolandingene.

Det grønne område på syregrunden planlægges og beplantes snarest, så det kan blive til glæde i udbygningsperioden, og være med til at skabe værdi, når byggerierne går i gang. Det skal sikres, at der ikke kan bygges mellem den nærmeste offentlige vej eller sti langs fjorden, så offentlighedens adgang til og udnyttelse af fjorden får de bedst mulige forhold.

3. Kommentar fra ventoux1912@gmail.com

Spændende input fra de tre hold. Især dejligt at se at også professionelle arkitekter og planlæggere ser Nørresundbys potentiale for højhusbyggeri ved Hedegaards silolandskab. Dog bemærkelsesværdigt, at ambitio-



nerne for videreførelse og nyudvikling af silolandskabet kun rækker op til sølle 10, 12, 15 etager; hvorfor må byen ikke få det 100-meter-vartegn vores regionshovedstad i dén grad mangler? Hvorfor giver vi ikke Nørresundby byens højeste pejlemærke? Meget mere storbyisk vildskab til Hedegaard-området vil være på sin plads!

4. Kommentar fra hella.nygaard@gmail.com

Forslaget om en havnebus mellem Stigsborg og Aalborg á la havnebussen på Gøtælven er godt. I den forbindelse bør der være gode og meget billige parkeringsmuligheder på Nørresundby-siden, for at sikre at mange nordjyder vil tage havnebussen i forbindelse med handel og kulturoplevelser i Aalborg.

5. Kommentar fra kak@km.dk

Nørresundby Kirke opfordrer til at kirken tænkes med som en del af kultur-/ bylivet ved Stigsborg Havnefront, selv om det ikke er sikkert, der skal bygges ny kirke i området. På sigt kan man forestille sig et mindre sogne-/kulturhus. Måske skal det være veje, der fører til centrum med Nørresundby Torv og Nørresundby Kirke, der skal vægtes. Fremhæver i øvrigt hvordan Vandkunstens forslag tænker det nye kvarter sammen med den eksisterende by - både i veje og i kig fra byen og i bygningsstil.

6. Kommentar fra Karin.folmerandersen@gmail.com

Dejligt at vi får en lækker ny bydel herovre. Vores grund grænser op til syren, og det er dejligt at vi får en indbydende park i stedet for. Jeg har dog et forslag: Kunne I ikke lede den tunge trafik på Stigsborgvej væk ved at lave en ekstra rampe til motorvejen, så lastbilerne kan køre direkte på motorvejen frem for at skulle ned ad vores lille villavej, der slet ikke egner sig til den form for trafik? Det ville også gøre miljøet i den nye park mere rolig og indbydende for offentligheden. De mange lastbiler harmonerer jo heller ikke godt med de mange skolebørn, der vil færdes i området, når den nye skole bygges.

7. Kommentar fra melchiortraffic@gmail.com

Et nyt boligområde med 7.000 indbyggere nord for fjorden betyder, at Limfjordsforbindelserne vil blive yderligere belastet. For at undgå, at byens overordnede trafikale problemer bliver værre burde man i stedet udbygge området med kontorer og universitetsafdelinger.

I besvarelserne nævnes muligheden for en motorvejstilslutning, og en tilslutning af bilvejnettet til Nørresundby-afgreningen er efter min mening den løsning, der bør sikres, før man går videre med planlægningen.

Havnebussen nævnes i besvarelserne som noget meget vigtigt. Forbindelsen vil ikke blive brugt i særlig stort omfang, hvis man også lægger i +BUS linje gennem området.

Buslinjens opkobling på det omgivende vejnet er ikke i overensstemmelse med målet om at en +Bus linje skal have høj fremkommelighed. Busserne sendes i besvarelserne blot ud på Østergade og Østerbrogade i de kryds, der ved etableringen af den nye bydel, bliver svært overbelastede. Gennem den nye bydel bør der sikres bussen et glidende forløb, for at hastigheden kan være rimelig stor.

I programoplægget forkastes muligheden for en bro mellem de to bydele af økonomiske grunde, men en cykel- og gangbro ville være det middel, der kunne opfylde ambitionen om bruge vandet som et samlende, oplevelsesfyldt rum.

8. Kommentar fra kjeld.richter.mikkelsen@gmail.com

Ros for at Aalborg Kommune inddrager borgerne så tidligt i projektfasen. Generelt må vi udtrykke vore betænkeligheder ved at "giftdepotet" fra Svovlsyrefabrikken, Superfos og sidst Kemira får lov af ligge. Selv om man udlægger arealerne til park o.l., samt etablerer spærringer for nedsivning til Limfjorden må der stadig være en fare for en langsigtet nedsivning.

Omkring planerne vil vi anbefale at der etableres en tæt sammenknytning med den eksisterende bymidte i Nørresundby. De attraktive "udkik til fjorden" fra den bagvedliggende by bevares og undgå en massiv bygge- linje for tæt på fjorden. Dels må der tilstræbes et bygningsfri friareal ud mod fjorden på op til 20 meter, og dels bør man tilstræbe en bygningsprofil med lave bygninger tættest på fjorden og kun nogle få slanke højere huse.

9. Kommentar fra mail.stefankjaergaard@gmail.com



Overordnet set er det bedste bud fra Vandkunsten. Her er ting jeg synes godt om: Ringen i Vandkunstens forslag, promenade langs parken i stedet for vej i forslag fra Vandkunsten, Transforms tanke om at det skal være by - især vigtig langs fjorden mellem broen og parken, vandbus - men med længere linje fx med stop ved Lindholm brygge, Spritten og Østre Havn mm. Vandkunstens tanker om at bevare udsynslinjer fra eksisterende by, multianvendelige parkeringshuse fra EFFEKT og aktiviteter langs havnefront.

Til gengæld synes jeg ikke om: Placering af skolen i alle bud, men især fra Transform, sammenklumpning af erhverv i forslag fra Vandkunsten, for få lokalpladser i bud fra Vandkunsten og meget lige kant til parken i den østlige side.

I forhold til byggehøjde synes jeg at man skal passe på ikke at gemme den eksisterende by helt væk. Især Skansebakken. Omvendt må der gerne for min skyld være flere højere punkthuse end der lægges op til i forslag fra Vandkunsten. Generelt syntes jeg ikke der skal bygges noget under tre etager.

10. Kommentar fra martin.hesselsoe@gmail.com

I parkarealerne er der i alle tre forslag fine skitser til anlæg og terrænreguleringer i det forurenede område, som ikke skal bebygges. Forslagene varierer, med de vil alle koste mange penge.

Den meget særprægede "natur", som i dag findes på den forurenede industrigrund, foreslås bevaret, i det mindste i dele af "parken". Borgerne kunne fx færdes i området på hævede stier eller boardwalks, for at undgå at komme i kontakt med den forurenede jord.

Forslagene omfatter alle meget tæt bebyggelse i den vestlige del af området, men jeg vil imidlertid opfordre kraftigt til, at undgå en tæt "mur" af høje bygninger langs fjorden. Det er acceptabelt med enkelte meget høje og smalle huse, svarende til dem som findes i dag på Hedegaards fabrik. Men det er vigtigt at bevare meget luft imellem dem, ved at sikre at hovedparten af bebyggelsen langs vandet bliver væsentligt lavere (fx max 4 etager). Dette bør sikre, at der bevares en tydelig sigtelinje mellem Nørresundby Skanse og Aalborg Slot.

Anbefaler at tætheden af bygninger reduceres væsentligt i den vestlige del af området og i stedet øge bebyggelsesprocenten mod øst. Det skaber samtidig den økonomiske fordel, at der kan bygges flere kvadratmeter tidligt i forløbet, da disse arealer ikke skal afvente at Hedegaard nedlægger produktionen.

Det netop opførte hus på kajen i Nørresundby, umiddelbart øst for broen, skræmmer. Bygninger i den højde og bredde langs hele havnen vil fjerne al indsigts og udsigt.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme en bæredygtig udvikling.

Udviklingsplanen for Stigsborg Havnefront er omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1. Der skal efter miljøvurderingsloven altid foretages en miljøvurdering, når en plan eller et program er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Miljøvurderingen skal gennemføres under udarbejdelsen af planen eller programmet, og inden der træffes beslutning om den endelige godkendelse eller vedtagelse.

Aalborg Kommune har enkeltvis miljøvurderet de tre forslag til udviklingsplaner. Dette sker af hensyn til at få alle miljøpåvirkninger belyst. Elementerne fra de tre forslag vil helt eller delvist udgøre den samlede udviklingsplan.

I de tre miljørapporter beskrives, hvordan udviklingsplanerne forventes at påvirke miljøet.



Bilag:

- Udviklingsplan for Stigsborg Havnefront - Team Vandkunsten
- Udviklingsplan for Stigsborg Havnefront - Team Effekt
- Udviklingsplan for Stigsborg Havnefront - Team Transform Sleth
- Kommentarer i samlet PDF
- Miljørapport Stigsborg Havnefront - Fjordby
- Miljørapport Stigsborg Havnefront - Gadeliv Parkliv og Fjordliv
- Miljørapport Stigsborg Havnefront - Udviklingsplan