



**Punkt 4.**

**Godkendelse af Lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbaneearealet, Aalborg Midtby (1. forelæggelse)**

2018-094501

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

- forslag til Lokalplan 1-1-138,
- miljørapporten for Lokalplan 1-1-138,
- at forslagene sendes i offentlig høring i 4 uger.

*Beslutning:*

*Hans Henrik Henriksen, Lisbeth Lauritsen og Jan Nymark Thaysen anbefaler indstillingen.*

*Per Clausen, Ole Risager og Vibeke Gamst kan ikke anbefale indstillingen.*

*Indstillingen er herefter ikke anbefalet.*

*Hans Henrik Henriksen begærer sagen indbragt for byrådet.*

*Helle Frederiksen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Lokalplanområdet er beliggende på Godsbaneearealet, i hjørnet mellem Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle. Der kan etableres etageboliger i op til 11 etager set fra Godsbaneearealet med ca.160 boliger. Bebyggelsen placeres som en kant mod de to veje, og afskærmer derved for trafikstøj på bebyggelsens udendørs opholdsarealer. Østerå vil forløbe forbi bebyggelsen, og bidrage med en rekreativ værdi og forbindelse til Østerådalen og midtbyen. Der vil være adgang fra Kielersvej og parkering i konstruktion. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere kontorerhverv i bygningen.

### Tidsplan

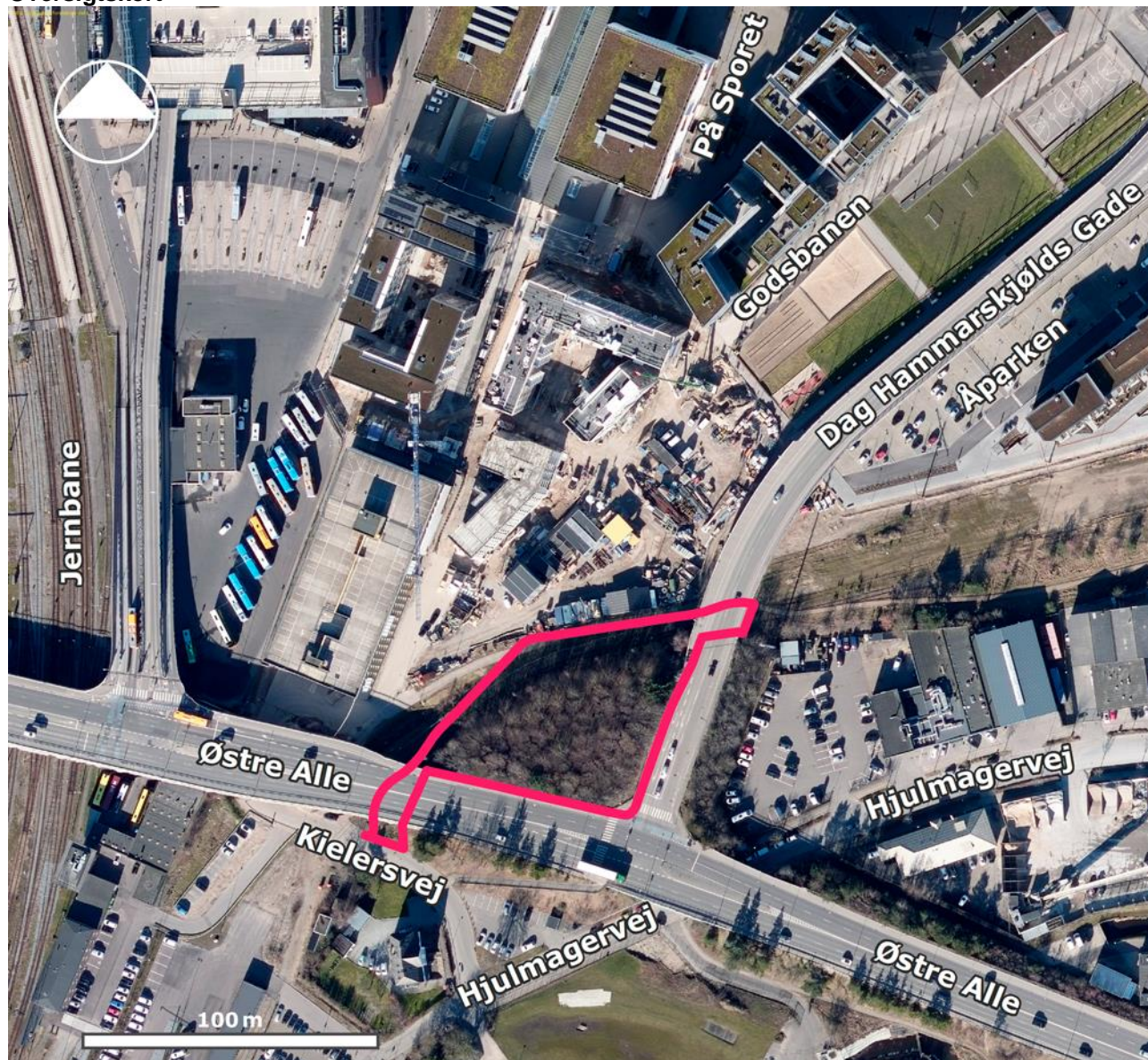
*Forventet endelig godkendelse*

Planen forventes godkendt i marts 2020.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 1-1-138](#)

### Oversigtskort





### Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at ændre den eksisterende planlægning, så der gives mulighed for at opføre en ny bebyggelse til boligformål i form af etageboliger. Den gældende lokalplan muliggør kun erhverv. Det skal desuden sikres, at den kommende bygning indgår i den bymæssige sammenhæng omkring det fremtidige forløb af Østerå, som på sigt vil forløbe som nabo til bebyggelsen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger. Bebyggelsen skal danne kant mod Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle, hvorved der dannes en stille side og et udendørs opholdsareal afskærmet for trafikstøj.

Den gældende lokalplan 1-1-110 for Godsbanearialet giver ikke mulighed for at opføre boliger på området. Den gældende lokalplan udlægger området til kontor erhverv, undervisning mm. Denne lokalplan giver fortsat mulighed for at etablere kontor erhverv for at sikre anvendelsen af bygningen.

Lokalplanområdet har adgangsvej fra Kielersvej. Det nederste niveau af bebyggelsen er udlagt til parkering. De to nederste niveauer er placeret under Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle, hvorfra der er udlagt et ankomstareal for gående og cykellister.

Bebyggelsen kan opføres i op til 11 etager. Lokalplanen opdeler bygningen i flere byggefelter, så højden varieres. De højeste bygningsvolumener placeres ved krydsningen mellem Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle, for at markere hjørnet.

Det udendørs opholdsareal skal etableres oven på parkeringsdækket, således det er afskærmet mod trafikstøj af selve bebyggelsen. Det skal gives et overvejende grønt præg med beplantning af stauder, græsser og buske og mindre træer i kummer og indrettes med opholds- og evt. legefaciliteter. Der skal være sammenhæng i beplantning mm. mellem opholdsarealet og Østerå, som planlægges at forløbe langs lokalplanområdet på Godsbanearialet. Der skal være adgang fra Dag Hammarskjølds Gade over opholdsarealet til Østerå.

Adgangsvejen fra Kielersvej skal udføres efter princippet om Shared Space. Østerå vil fremstå som et rekreativt element, hvor gående og cyklistere skal have mulighed for at bevæge sig langs åen. Der vil være tilkobling til områdets stiftforbindelser, der forbinder lokalplanområdet med Jernbaneparken og Å-parken samt de omkringliggende byområder. Dette vil betyde, at adgangsvejen udgør et delt byrum, hvor alle trafikantgrupper kan færdes på lige fod.

Der skal fokuseres på indretningen af Shared Space med beplantning, belægning, inventar, så det har sammenhæng med Godsbanearialets øvrige byrum.

Bebyggelsens facader skal som hovedprincip fremtræde med tegl som blank mur i brændte nuancer af farverne rød eller brun. Parkeringsanlægget mod Østerå kan dog opføres med facader i beton, som efterbehandles med lasur i røde eller brune nuancer. Murene skal desuden begrønnes mod Østerå. Forskydning i bygningsvolumener, gennemgående materiale- og farvevalg, struktur, facaderytme, samt indpasning af altaner udgør de primære principper for bebyggelsens arkitektur.

Der er udarbejdet en støjredegørelse der viser, at facaderne skal støjafskærmes mod Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle bl.a. ved hjælp af russervinduer.

### Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 1-1-110 samt delvist af tillæg til lokalplan 1-1-110 (lokalplan 1-1-128). Lokalplanerne udlægger området til blandede bymæssige formål som kontorer, service, kulturelle formål, undervisning, institutioner, rekreative formål og tekniske anlæg til områdets forsyning. Med den endelige godkendelse af lokalplan 1-1-138 ophæves lokalplan 1-1-110 og 1-1-128 inden for det område, der omfattet af nærværende lokalplan.

### Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg



Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om delfinansiering af åbningen af Østerå for den del som grænser op til lokalplanområdet. Udkast til udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

### **Miljøvurdering af planer**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

### **Økonomi**

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



Bilag:

Udkast til lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanearealet, Aalborg Midtby (med miljørapport)

Udkast til Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg