



**Punkt 6.**

**Godkendelse af Lokalplan 3-1-105 Østerå Tracé, Hjulmagervej, Kærby (2. forelæggelse)**

2019-040055

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender Lokalplan 3-1-105 endeligt med nedenstående ændringer.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

Lokalplanens redegørelse

Der er blandt de indkomne bemærkninger gjort opmærksom på en gældende servitut, som skal respekteres.

- I afsnittet "Servitutter" tilføjes:  
Matr.nr. 1bp, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder  
Tinglyst: 10.11.2011  
Titel: Deklaration vedrørende 150 kV-jordkabelsystemer.  
Indhold: Anbringelse og adgang til vedligehold af underjordiske elkabler. Der er udlagt et areal, 4 m bred over kablerne, hvor der kun må etableres vej eller foretages terrænændringer efter tilladelse fra elselskabet.  
Påtaleberettiget: NV NET A/S

Ved en ændring af stiudlægget skal servitutulægget respekteres.

- Kortbilag 1 og 2  
Lokalplanafgrænsningen ved Gabriel revideres efter en genovervejelse af arealbehovet til Østerå. Lokalplanafgrænsningen ændres derfor på Kortbilag 1 og 2.

Nyt forslag til Kortbilag 1 og 2 er vedlagt sagsbeskrivelsen.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



### Sagsbeskrivelse

#### **Bemærkning jf. styrelseslovens § 8, stk. 5**

Magistratens og By- og Landskabsudvalgets beslutninger foreligger ikke tids nok til at fremgå af dagsordenen.

#### **Fakta om planen**

Lokalplanen har til formål at sikre areal til åbningen af Østerå fra Dag Hammarskjølds Gade ved Brohuset til Gabriel ved Hjulmagervej. Lokalplanen muliggør offentlighedens adgang til kommende sti- og broforbindelser langs og over Østerå, ligesom der skabes mulighed for ekspropriation af areal til udlægget af Østerås tracé.

#### **Tidsplan**

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 30. september 2020 (punkt 5)

Magistratens møde 2. november 2020 (punkt 5)

Byrådets møde 9. november 2020 (punkt 8).

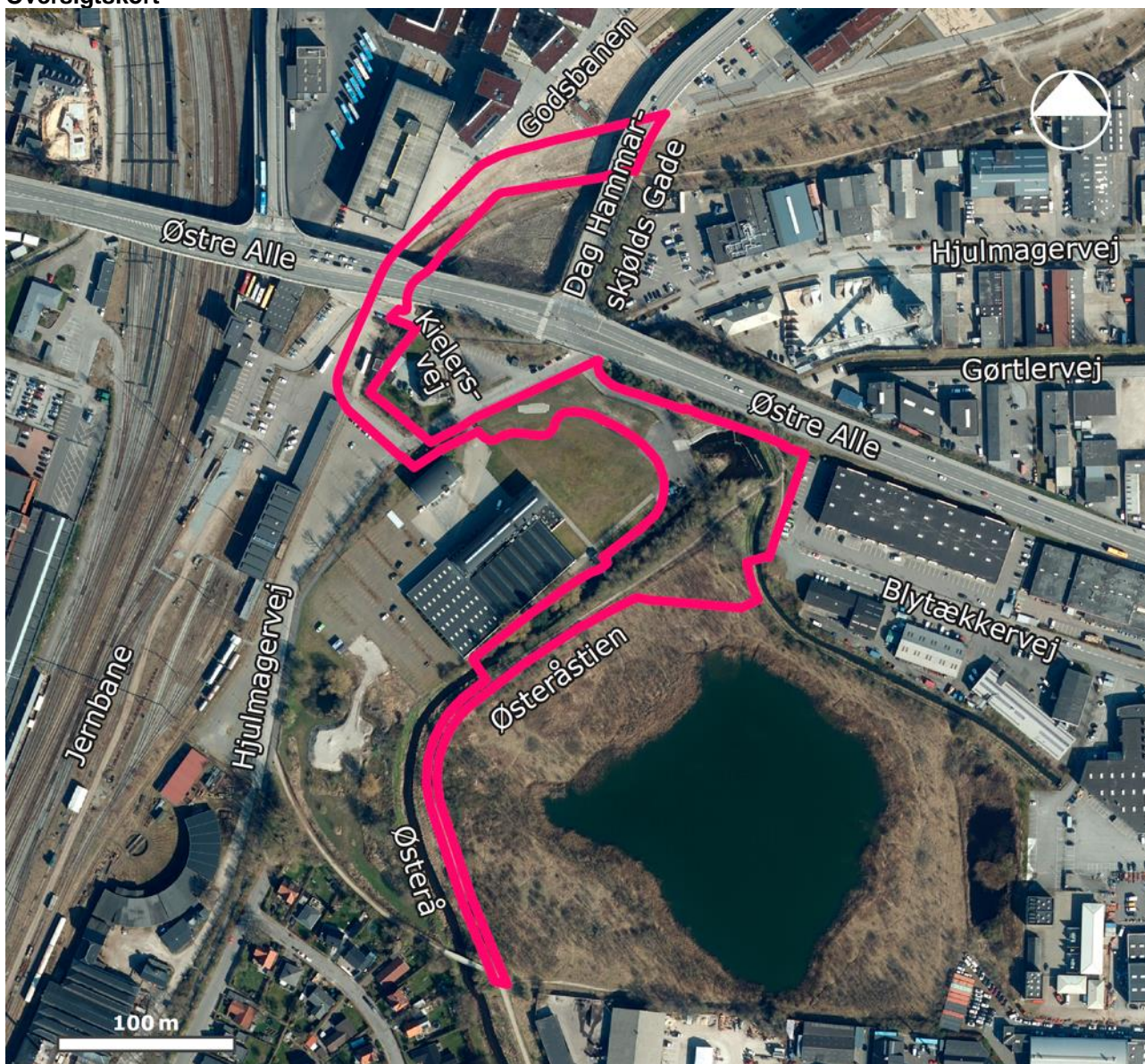
Forslaget har været offentliggjort i perioden 13. november til og med 11. december 2020.

#### **Link til digitale planer**

[Lokalplan 3-1-105](#)



### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Lokalplanen er igangsat som del af det større projekt omhandlende åbning af Østerå. Lokalplanområdet omfatter genåbningens sydlige del fra Dag Hammarskjølds Gade ved Brohuset til Gabriel ved Hjulmagervej. Formålet med lokalplanen er at fastlægge placeringen af Østerås tracé. Desuden fastlægges fremtidige stiforbindelser langs og hen over Østerå, der skal sikre sammenhæng på tværs af åen samt sammenhæng til det omkringliggende eksisterende stinet.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er en lille del af et større projekt, der skal sikre, at Østerå genåbnes og for fremtiden skal være en offentlig tilgængelig forbindelse, der sammenkæder to større rekreative områder; Østerådalen i syd samt Limfjorden i nord.

For at sikre et sammenhængende tracé for Østerå i lokalplanområdet, kan det blive nødvendigt at ekspropriere dele af privatejede matrikler. En ekspropriation vil dels kunne sikre udlægget af Østerås tracé og dels sikre offentlighedens adgang til de kommende bro- og stiforbindelser langs og over Østerå. Desuden skal stiforbindelserne skabe bedre sammenhæng mellem allerede eksisterende rekreative områder langs tracéet, således Østerå bliver en hovedåre for bløde trafikanter, der ønsker en sikker forbindelse til og mellem områdets rekreative arealer.



Lokalplanen har desuden til hensigt at sikre, at beplantningen fremstår sammenhængende langs Østerås tracé. Åen vil ved Brohuset fremstå med betonkanter og have karakter af et urbant miljø, som skal ses i sammenhæng med Godsbanearialet. Beplantningen skal bringe en blomsterrig natur ind omkring Brohuset, mildne åens skarpe kanter og bygningernes hårde overflader, samt skabe sammenhæng med Åparken og det mere naturligt udseende af åen omkring Gabriel.

Der sikres vejadgang til Gabriel, Banedanmark og Godsbanearialet. Der er i anlægsprojektet og i udarbejdelsen af lokalplanen pågået en dialog med grundejerne herom.

### Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

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.

Lokalplanerne ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 3-1-105 i forbindelse med den endelige godkendelse.

### Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

### Økonomi

Udgiften til en eventuel ekspropriation indgår i den samlede anlægsøkonomi for Østeråprojektet mellem Gabriel og Nyhavnsgade, som er beregnet til i alt 129 mio. kr. Disse midler rummer samtlige etaper, herunder også allerede forbrugte midler. Midlerne skal række til rådgivning, arealerhvervelse og anlægsarbejde af hele strækningen.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Energinet Eltransmission A/S
2. Gabriel Ejendomme A/S
3. Ejerforeningen Parkeringshuset Godsbanen
4. Grundejerforeningen Godsbanearialet
5. Banedanmark Entreprise.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkninger** fra Energinet Eltransmission A/S vedrørende at fremtidig arealudnyttelse indrettes med hensyn til el-anlæggenes tilstedeværelse. Der henvises til gældende servitut.

#### Svar: **Imødekommes**

Servituten vedrører en lille del af stien langs Østerå i lokalplanens sydlige område. Der skal være adgang til eksisterende jordkabler.

Servituten medtages i servitutos oversigten i lokalplanens redegørelse med bemærkninger om, at kommende stianlæg skal respektere servitutulægget. Det er ikke hensigten på nuværende tidspunkt, at der skal ændres på det nuværende stianlæg.

**2. Indsigelse** fra Gabriel Ejendomme A/S vedrørende at åbningen af Østerå bør ske uden inddragelse af Gabriel Ejendomme A/S' ejendom, samt at et langt mindre areal på matr.nr. 504a, Aalborg Bygrunde, vil være tilstrækkeligt til at gennemføre lokalplanen, da det ikke er hensigten at offentligheden skal færdes på matriklen.

#### Svar: **Delvist imødekommet**

By- og Landskabsforvaltningen har undersøgt, hvorvidt det er muligt at inddrage et mindre areal af matr.nr. 504a, Aalborg Bygrunde, til etableringen af Østerå, end det der er angivet i lokalplanforslaget.



Østerås rute mellem Gabriel og Åparken er fastlagt på baggrund af en række hydrauliske, naturmæssige, rekreative og pladsmæssige undersøgelser. Det er væsentligt, at å-forløbets længde i forhold til terrænets fald giver mulighed for et roligt fald. Det er samtidig en fordel, at åen kun vil være minimalt overdækket. Det fastlagte å-forløb rummer det mest rekreativt og pladsmæssigt attraktive og sammenhængende forløb for offentligheden.

Østerå er udpeget i vandplanen til at opnå god økologisk tilstand. Der skal være et alsidigt dyre- og planteliv, og der må ikke være spærringer for faunaens vandring. Det er nødvendigt, at vandløbsbunden hæves helt op til stemmeværket for at sikre at vandløbsbunden er ubrudt. Grundet risiko for sætninger på bygninger er det nødvendigt, at vandspejlet opstrøms stemmeværket forbliver uændret.

For at vandstanden kan forblive uændret ved meget store vandføringer, er det nødvendigt, at vandløbet gøres forholdsvis bredt på det øverste stykke. Højdeforskellen på stykket fra stemmeværket til sammenløb med Vestre Landgrøft er forholdsvis stort. Derved kan der skabes en strækning med en frisk strøm med partier af renskyttet grus, som er betingelsen for, at fisk fx kan gyde. Denne strækning vil blive det mest værdifulde gydeområde i hele Østeråsystemet. Strækningen vil også blive meget artsrig mht. smådyr og vandplanter grundet de gode strømforhold, under den forudsætning at vandløbets sider bliver med naturlig vegetation.

Å-forløbet forbi Gabriel skaber den bedst mulige adgang og sammenhæng mellem by og land for både mennesker, flora og fauna. Således understøttes rekreation, naturoplevelser, forståelsen af natur og spredning af biodiversitet med denne ruteføring. Dette opfylder målsætninger i en række af Aalborg Kommunes politikker og strategier, herunder *Rig Natur* og *Under Åben Himmel*.

Lokalplanområdets afgrænsning er tilrettet, så der kun inddrages det areal fra matr.nr. 504a, Aalborg Bygrunde, som er nødvendig for at opnå ovenstående. Lokalplanområdet syd for åen, som i forslaget til lokalplanen udgjorde et større areal med træer, er derfor indskrænket til kun at bestå af det væsentligste behov for areal til å-brinker.

**3.1 Bemærkninger** fra Ejerforeningen Parkeringshuset Godsbanen vedrørende manøvreplads til renovationsbiler mellem p-huset på Kielersvej 11 og stien langs Østerå. Det skal sikres, at der fortsat er manøvreplads.

**Svar: Taget til efterretning**

Der ændres ikke med udlægget af Østerå på den nuværende plads ved parkeringshuset. Der vil derfor fortsat være manøvreplads mellem parkeringshuset og Østerå.

**3.2 Bemærkninger** fra Ejerforeningen Parkeringshuset Godsbanen vedrørende, at Kielersvej bør friholdes for parkering.

**Svar: Taget til efterretning**

Der pågår en dialog om parkering på Kielersvej. Forespørgsel er videresendt til rette instans.

**4. Bemærkninger** fra Grundejerforeningen Godsbanearealet. Markering af tilkørselsforholdene til Brohuset fra Kielersvej ønskes vist på lokalplanens Kortbilag 2. Det forventes, at den endelige grænsedragning mellem Østerå og Grundejerforenings vejareal ved Brohuset justeres og tilpasses endeligt, når der foreligger byggetilladelse for Brohuset samt et godkendt detailprojekt for adgangsvejen.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Lokalplanen ændrer ikke på tilkørselsforholdene til Brohuset, da dette ligger uden for lokalplanens område. Tilkørslen til Brohuset er derfor ikke markeret på Kortbilag 2. Der er taget højde for adgangen til Brohuset ved udlægget til Østerå, og der er fastsat bestemmelser herom i Lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanearealet.

Grænsedragningen mellem Østerå og Brohuset følger fortsat udbygningsaftalen til Lokalplan 1-1-138. Der pågår samtidig en dialog i byggesagen for Brohuset vedrørende detailspørgsmål for adgangsvejen og



Østerås brinker ved Brohuset. Mindre tilretninger af grænsedragningen er i overensstemmelse med begge lokalplaner.

**5. Bemærkninger** fra Banedanmark Enterprise, som foreslår, at et skitseprojekt med et mere præcist forløb af adgangsvejen til Banedanmarks arealer udarbejdes, inden lokalplanens vedtagelse.

Banedanmark foreslår yderligere, at Østerå-projektet først realiseres efter Banedanmarks tre store anlægsprojekter ved Aalborg Station, som er sporombygning, elektrificering samt udrulning af Signalprogrammet. Hvis Aalborg Kommune ønsker projektet for Østerå gennemført inden da, må der forudsættes koordination mellem Banedanmark og Aalborg Kommune.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er pågået en dialog med Banedanmark under udarbejdelsen af lokalplanen med udgangspunkt i en grov skitse for adgangsforholdene. Banedanmark har oplyst arealbehovet m.m. i forhold til dimensionsgivende køretøjer, der anvendes i daglig drift og ved de planlagte projekter, hvorved det er nødvendigt, at særlige køretøjer får adgang til Banedanmarks arealer.

Der er taget højde for dette i lokalplanens udlæg. En detaljeret skitse for adgangsforholdene udarbejdes i dialog med Banedanmark i løbet af 2021. Det er ikke nødvendigt for adgangsforholdene, at skitsen foreligger inden lokalplanens vedtagelse.

Koordinering af Banedanmarks projekter og åbningen af Østerå sker ligeledes i dialog med Banedanmark, men det forventes ikke at projekterne tidsmæssigt kan følge hinanden.

Adgangen til Banedanmarks arealer vil under hele anlægsperioden for Østerå blive opretholdt. Den eksisterende overkørsel lukkes ikke, før adgangsvejen ad Kielersvej er etableret.

Det er hensigten, at dialogen mellem Aalborg Kommune og Banedanmark fortsætter for at sikre de bedst mulige adgangsforhold til Banedanmarks arealer.



Bilag:

Forslag til lokalplan 3-1-105 Østerå Tracé, Hjulmagervej, Kærby

Indsigelser i samlet pdf

Revideret Kortbilag 1

Revideret Kortbilag 2