



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 1-4-114 Boliger, Østre Havnepromenade, Ø-gadekvarteret (1. forelæggelse)

2019-004838

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 1-4-114.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Thomas Kastrup-Larsen, Mai-Britt Iversen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplan 1-4-114 er en revision af gældende lokalplan 1-4-108. Lokalplan 1-4-114 omhandler boliger og området ved Østre Havnepark.

- Lokalplan 1-4-114 giver mulighed for bebyggelse i maks. 40,8 meter (Lokalplan 1-4-108 gav mulighed for maks. 35 meter).
- Bebyggelsen differentierer i højden fra 5 – 13 etager fordelt på hele bebyggelsen. Højest ud mod Østre Havn.
- Bebyggelsesprincipper om forskydninger i facade og tag, arkitektur i tegl med detaljering, grønne kantzoner, samt at havnepromenaden skal strække sig ind mellem punktbebyggelserne.
- Tilhørende lokalplanen er tilknyttet en udbygningsaftale om etablering af parkområdet ved Østre Havnepark. Udover udbygningsaftalen skal der etableres et klubhus i Østre Havnepark og en træpromenade i Østre Havn.
- Der er pt. luftforurening forårsaget af fyring med gasolie fra reservecentralen. Ny miljøgodkendelse uden tilladelse til brug af gasolie forventes godkendt inden endelig godkendelse af lokalplanen.

Tidsplan

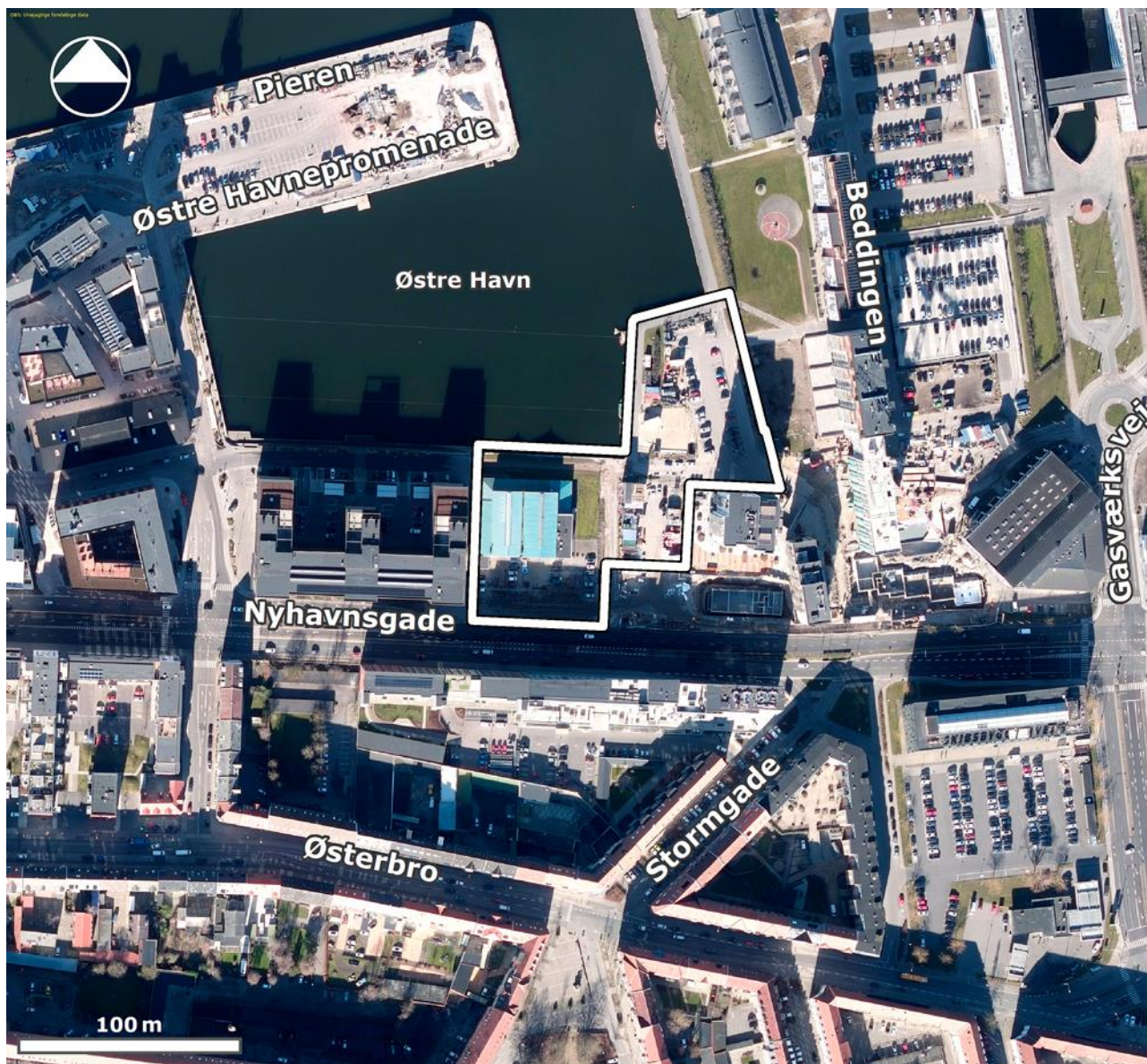
Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 5. december 2019 og Byrådet den 16. december 2019.

Link til digitale plan

Lokalplan [1-4-114](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplan 1-4-114 er udarbejdet for at muliggøre en bebyggelse, der i sin helhed ikke stemmer overens med den foregående lokalplan 1-4-108.

Lokalplanen bygger videre på bebyggelsesstrukturen, der er udformet som en åben karrébebyggelse, hvor den mod nord består af punkthuse. Derudover videreføres de eksisterende planlagte strukturer og forbindelser til de tilstødende områder.

Lokalplanen finjusterer bygningsarkitekturen, således bygningerne opføres i teglsten med detaljering og påføres en højdevariation, der rytmisk stiger fra 5 – 13 etager. Der er fokus på kantzoner og havnepromenadens karakter som et byrum. Det er en forudsætning, at der etableres en videreførelse af træpromenaden langs Østre Havnepromenades kajkant.

Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre udformning og etablering af et nyt offentligt tilgængeligt rekreativt grønt område, Østre Havnepark, gennem udbygningsaftale. Heri er det aftalt med grundejer, at offentligheden får adgang til området.

Lokalplanens indhold



Lokalplanområdet er en del af Østre Havn. Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af det tidligere industriområde til et boligpræget område, hvor også nye rekreative muligheder i Østre Havnepark og tilknytningen til Østre Havn spiller en central rolle.

Lokalplanen giver mulighed for to punkthuse og en randbebyggelse, som ud mod Østre Havn hhv. er maks. 11, 12 og 13 etager. I forbindelse med lokalplanprocessen er der i overensstemmelse med Aalborg Kommunes netop vedtagne højhuspolitik, udarbejdet en højhusreddegørelse.

Højhusreddegørelsen beskriver de foreskrevne skygge- og vindstudier, samt principperne for hvordan bygningen skal forskydes og varieres for at opnå rytme og sammenhæng i facaden og i bebyggelsens skyline ud mod havnebassinet. Det er således intentionen med en særlig gennemarbejdet og varieret arkitektur at opnå et løft af områdets samlede udtryk og dermed skabe en smuk variation til de mere rigide højhuse, der allerede findes i området.

Der sikres areal til en sammenhængende havnepromenade som en rekreativ færdselsmulighed for fodgængere og cyklister gennem området som en fortsættelse af havnepromenaden i naboområderne. Bebyggelsen begrænses både i gårdmiljøet og på altaner/terrasser, samt i kantzonen mellem offentlige og private arealer.

Dele af lokalplanens bebyggelse ligger ud mod Nyhavnsgade, som er støjbelastet. Lokalplanen skal derfor sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres således, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Parkområdet Østre Havnepark bliver områdets fælles grønne attraktion. Her vil der blive etableret rekreative faciliteter for hele lokalområdet samt blive opført klubhus og cafe for bassinets vandaktiviteter.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1-4-108 Boliger m.m. ved Nyhavnsgade og Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1-4-108, på alle punkter med undtagelse af punkt 11 vedr. grundejerforening.

Derudover ophæves lokalplan 10-041 Erhvervsområde ved Gasværksvej for den del, der er omfattet af denne 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 finansiering af parkområdet Østre Havnepark. 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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan

Økonomi

For at sikre, at kommunen ikke bliver forpligtet til at overtage ejendommen pga. lokalplanens anvendelsesbestemmelser omkring delområde C, skal Østre Havnepark overdrages til og drives af den overordnede grundejerforening for området. Der henvises til pkt. 11 i lokalplan 1-4-114 "Boliger, Østre Havnepromenade, Ø-gadekvarteret", jfr. pkt. 11.2 i lokalplan 1-4-108 "Boliger m.m. ved Nyhavnsgade og



Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret". Gennemførelsen af lokalplanen skønnes dog at medføre udgifter for kommunen i form af et mindre bidrag til drift af græsarealet i parkområdet.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 1-4-114 Boliger, Østre Havnepromenade, Ø-gadekvarteret

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg, Østre Havnepark