



Punkt 15.

Godkendelse af Lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanarealet, Aalborg Midtby (2. forelæggelse)

2018-094501

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 1-1-138 endeligt uden ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastruktur anlæg endeligt.

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

Hans Henrik Henriksen og Jan Nymark Thaysen **anbefaler** indstillingen.

Indstillingen er herefter **ikke anbefalet**.

Hans Henrik Henriksen begærer sagen indbragt for byrådet.

Helle Frederiksen og Lisbeth Lauritsen var fraværende.

Magistraten anbefaler By- og Landskabsforvaltningens indstilling.

Lasse P.N. Olsen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Beslutning:

For stemte 26. Imod stemte 5 (Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti og Enhedslisten).

Indstillingen var herefter godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanområdet er beliggende på Godsbanearialet, i hjørnet mellem Dag Hammarskjølds Gade og Østre Alle. Der kan etableres etageboliger i op til 11 etager set fra Godsbanearialet 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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 5. december 2019 (punkt 4).

Magistratens møde 16. december 2019 (punkt 6).

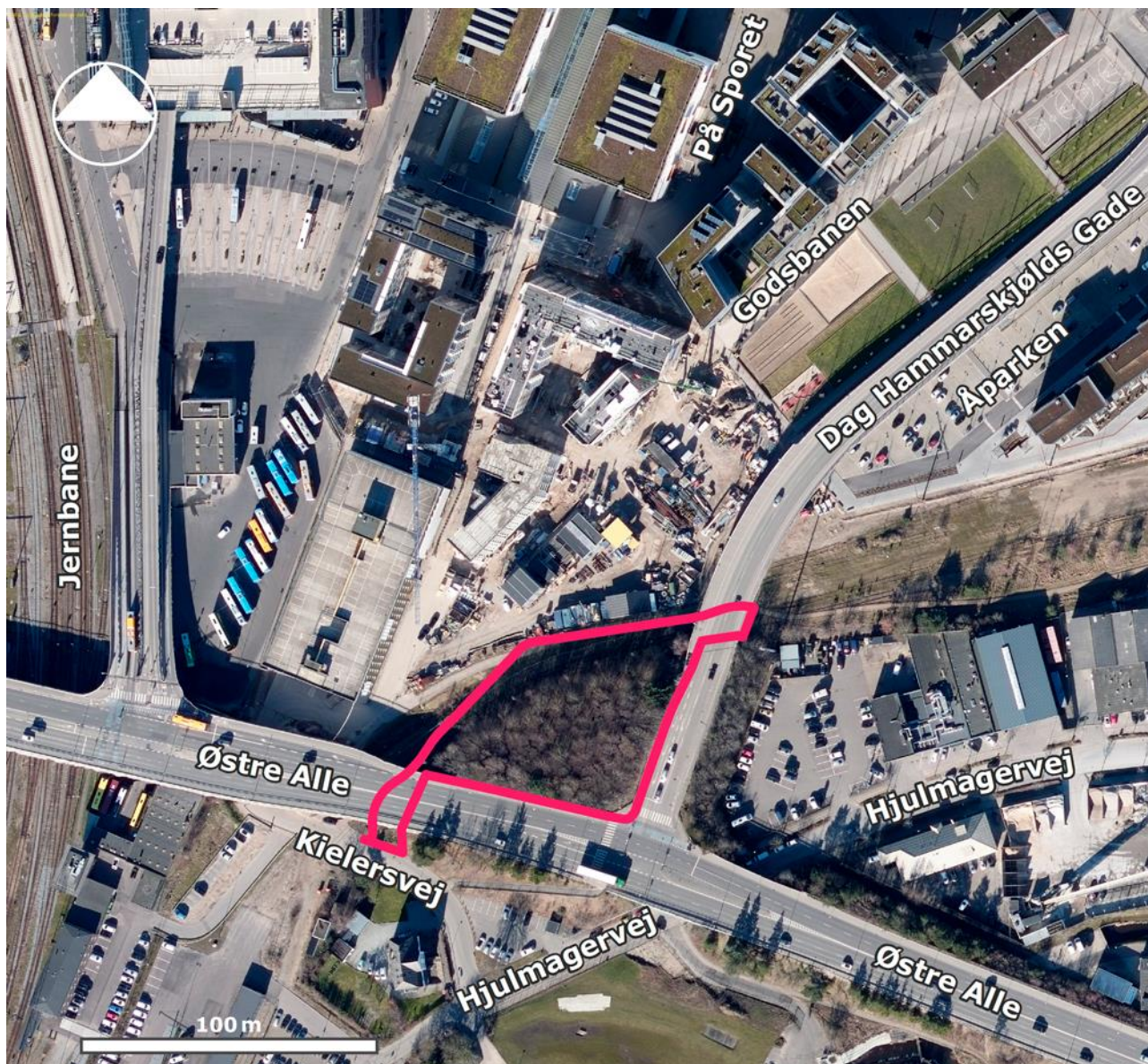
Byrådets møde 16. december 2019 (punkt 16).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 20. december 2019 til og med 24. januar 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 Godsbanearealet 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 en flersidig 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 varierer. 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 Kiellersvej skal udføres efter princippet om Shared Space. Østerå vil fremstå som et rekreativt element, hvor gående og cyklister 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.

Der skal fokuseres på indretningen af Shared Space med beplantning, belægning og inventar, så det har sammenhæng med Godsbanearialets øvrige byrum. En del af strækningen langs Brohuset vil fungere som udkørsel for renovationsvogne og lastbiler, hvorimod personbiler har ind og udkørsel samme sted.

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 f.eks. 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 er 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 indgået aftale med grundejeren om delfinansiering af åbningen af Østerå for den del som grænser op til lokalplanområdet.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejeren, jf. bilag.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Integrering af miljøhensyn i planen:

Lokalplanen opsætter bestemmelser om bebyggelsens udformning og materialevalg, hvormed det sikres, at byggeriet kommer til visuelt at passe ind i omgivelserne.



Lokalplanen opsætter bestemmelser om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj og virksomhedsstøj skal overholdes. Det er påvist i en støjredegørelse, at der kan etableres støjdæmpende foranstaltninger, så støjniveauet i boligerne og på de udendørs opholdsarealer ligger under grænseværdierne.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

Miljørapporten og udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning. De modtagne indsigelser om trafikstøj og virksomhedsstøj vurderes at være tilstrækkeligt belyst i plangrundlaget og tilhørende miljørapport. Bemærkningerne til de øvrige emner vurderes at være belyst i plangrundlaget. Bemærkningerne har derfor ikke givet anledning til ændringer.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo.

0-alternativet er, at lokalplanområdet anvendes til kontor, service, undervisning, institutioner eller lignende.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Overvågning af trafikstøj sker via Aalborg Kommunes regelmæssige kortlægning af støjen fra vejtrafik, som gennemføres hvert 5. år.

Øvrig overvågning er ikke relevant.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget 44 indsigelser og bemærkninger, som er behandlet i særskilt bilag.

Henvendelserne er behandlet efter temaerne:

1. Imod at der skal opføres en bygning på arealet.
2. For uambitiøst byggeri på det pågældende sted.
3. Nabo til en byggeplads.
4. Udrykningskøretøjer mister udsyn.
5. Trafikstøj.
6. Trafik på Kielersvej og Hjulmagervej.
7. Bannedanmarks adgang via Kielersvej.
8. Bemærkninger fra Grundejerforeningen Godsbanearialet.
9. Bemærkninger fra Unicon A/S.



Bilag:

Forslag til lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby (med miljørapport)

Udbygningsaftale

Samlet bemærkninger

Opsamling på indkomne indsigelser og bemærkninger