



Punkt 10.

Godkendelse af Lokalplan 1-4-116 Boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret (1. forelæggelse)

2020-026772

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 1-4-116.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,1 ha. Der kan etableres ca. 12.700 etagemeter bebyggelse fordelt på ca. 60 etageboliger og en erhvervsbebyggelse med ca. 250 kontorpladser. Herudover kan der etableres en delvist nedgravet parkeringskælder, der, sammen med det eksisterende parkeringshus, skal håndtere al parkering i lokalplanområdet.

Tidsplan

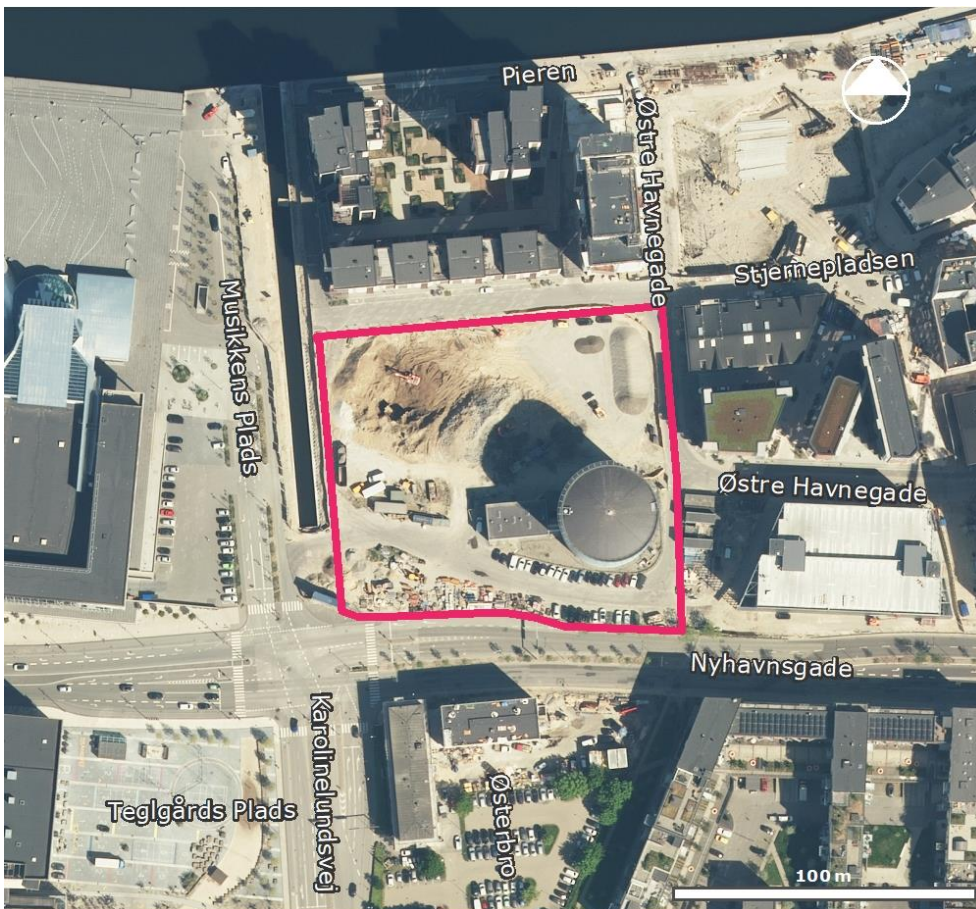
Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 22. oktober 2020 og byrådet den 9. november 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-4-116](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at ændre på byggefelterne inden for delområde I i lokalplan 1-4-110. Der fjernes et byggefelt, som tidligere lå centralt i området, og kvadratmeterne herfra flyttes til byggefeltet, der ligger på hjørnet af Nyhavnsgade og Musikkens Plads. Grundarealet på dette byggefelt bliver således større, men til gengæld bliver bygningen lavere end i den eksisterende lokalplan.

Herudover er formålet med planen at sikre sammenhæng til resten af Østre Havn og især Musikhjørnet, som området er en del af. Yderligere er der særligt fokus på udtrykket i den ny bebyggelse, der vil komme til at ligge på et meget synligt sted i byen med naboer som Musikkens Hus og Nordkraft.

Derforuden skal lokalplanen sikre gode udendørs opholdsarealer til de kommende brugere og beboere.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et kontorhus samt bebyggelser til etageboliger i den sydvestlige del af Østre Havn. Herudover kan der etableres en delvist nedgravet parkeringskælder med adgang fra det eksisterende parkeringshus.

Bebyggelsen ligger på et særligt sted i overgangen fra Aalborg Midtby til Østre Havn med bl.a. Musikkens Hus og Nordkraft som naboer. Derfor stiller lokalplanen særlige krav til bebyggelsens omfang og udtryk. Omfang er styret af byggefelter og bestemmelser om maks. antal etager, areal og højde. Kontorhuset må opføres i op til 6 etager, mens boligbebyggelsen svinger fra 6-12 etager.

Ift. udtrykket skal der arbejdes med en åben og transparent stueetage på kontorhuset ud mod Nyhavnsgade og Musikkens Plads. De efterfølgende etager skal have en facade i glas og aluminium, hvor der skal skabes variation ved at arbejde med forskellige profiler og mønstre.

Boligbebyggelsen skal have en særlig detaljering i basen, som skal fremstå i tegl. Dette skal sikre sammenhæng med det eksisterende parkeringshus. Herudover skal facaderne enten fremstå i tegl, aluminiumsplader eller en kombination heraf.

Bebyggelsen er disponeret som en "åben karré" med et centralt gårdrum. Det skaber potentiale for gode udendørs opholdsarealer. For at sikre kvaliteten af disse stiller lokalplanen krav om indretning heraf ved hjælp af inventar og beplantning. Det er især vigtigt, at der skabes ordentlige forhold til, at der kan plantes ovenpå den delvist nedgravede parkeringskælder. Herudover stilles der krav om kantzoner langs bebyggelsen for at sikre gode private opholdsarealer. Fra 1. sal og op skal der etableres altaner.

Foruden kantzonerne er det vigtigt, at forarealerne ud mod de omkringliggende veje gøres attraktive. De skal være med til at skabe sammenhæng med området ved Østerå samt "Aktivitetspladsen", der ligger lige øst for lokalplanområdet.

Det er også vigtigt, at området får et markant grønt udtryk ud mod Nyhavnsgade. Derfor er der stillet krav om, at der skal plantes træer langs vejen.

Der skal skabes gode forbindelser for de bløde trafikanter i området – også med det formål at skabe sammenhæng med Aalborg Midtby. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres en dobbeltrettet cykelsti langs Nyhavnsgade og ind mod Stjernepladsen. Herudover skal der laves flere forbindelser mellem gårdrummet med de udendørs opholdsarealer og omkringliggende byrum som området ved Østerå, "Aktivitetspladsen" etc.

Lokalplanområdet er belastet af støj fra Nyhavnsgade. Lokalplanen stiller krav om, at Miljøstyrelsens grænseværdier skal være overholdt indendørs samt på udendørs opholdsarealer. Dette skal dokumenteres i den efterfølgende byggesagsbehandling.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1-4-106 Boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret samt tillæg 1-4-110, der udlægger området til blandet bolig- og erhvervsområde. Denne lokalplan og tillæg ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1-4-116 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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

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



Bilag:

Udkast til Lokalplan 1-4-116 Boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret