

Byomdannelsesstrategi

Redegørelse til kommuneplanrammer for Eternitten



Forord

Eternittens industrivirksomhed er lukket ned, og området står overfor et fuldstændig skift i anvendelse. Omdannelsen er et led i en generel forvandling af Aalborg fra industriby til et moderne regionscenter.

Eternittens beliggenhed er central og forudsætningerne unikke. Ambitionerne for Eternitten rækker derfor ud over området i sig selv. Samtidig må en omdannelse og udbygning af området forventes at skulle foregå over en længere årrække med skiftende markedsøkonomiske dagsordner.

Status og baggrund

Byomdannelsesstrategien for Eternitten er et supplement til kommuneplanrammerne og har formelt status som en planredegørelse.

I forbindelse med fordebatten om Eternitten fremkom en række idéer til eksperimenter nytænkning af området og kreativ genbrug af områdets landskaber, strukturer og bygninger. Der blev blandt andet - som et proces-eksperiment - afholdt en industri-workshop på Eternitten. Workshopen, og de mange skriftlige debatindlæg har været til stor inspiration for det efterfølgende planarbejde.

Synspunkterne fra fordebatten har blandt andet peget på at kommuneplanrammerne skal være et fleksibelt og rummeligt plangrundlag, som kan håndtere de uforudsete muligheder, det langsigtede tidsperspektiv - og hvor der er plads til "at stedet kan blomstre".

Om strategien...

Byomdannelsesstrategien supplerer kommuneplanrammerne ved at konkretisere visionen om "eksperimentet". Den beskriver en successiv omdannelsesproces, hvor den konkrete stillingtagen til hvordan der skal bygges, hvor meget der skal bevares mv. afventer at det enkelte delområde bringes i spil. Det rummer også et idékatalog for arkitektoniske eksperimenter.

Endelig beskriver byomdannelsesstrategien de væsentligste forudsætninger for kommuneplanrammernes udformning:

herunder de landskabelige forhold, den bymæssige sammenhæng, kulturhistoriske værdier, miljø- og trafikforhold.

Principperne for omdannelsen samles op til sidst i en sammenfatning af intensjonerne vedr. områdets fremtidige karakter.

I sin helhed rummer strategien en forklaring på kommuneplanrammernes udformning og de perspektiver, som skal vurderes i den konkrete planlægning.

Byomdannelsesstrategien er udarbejdet af Aalborg Kommunes Tekniske Forvaltning i samarbejde med FLS Real Estate, Arkitektfirmaet CF Møller og COWI.

2006

Indhold

Mål og visioner - den overordnede sammenhæng	4
Successiv omdannelse - særlige muligheder i forandringsprocessen	6
Arkitektonisk eksperimentarium - Idékatalog for alternative projekter	8
Fortællingen om stedet - landskabelige, strukturelle og byarkitektoniske forudætninger	10
Miljø og trafik - Forudsætninger vedr. jordforurening, støj, kloakering, kollektiv trafik, veje, stier og parkering	16
Planprincipper - Områdets fremtidige karakter	19

Mål og visioner

- den overordnede sammenhæng

Visioner om den moderne by

Den aktuelle debat om de største byer har typisk tre hovedtemaer: kreativitet, oplevelser og rummelighed.

Under overskriften "den kreative by" tales der om by-

ernes evne til at omstille sig og tilpasse sig de nye globale vilkår og opbygge et innovativt klima. Med "oplevelsesbyen" er perspektivet typisk byernes evne til at tiltrække turister og højtuddannede og dermed de firmaer som beskæf-

tiger højtuddannede. De alternative kulturer og omfanget af alternative og dermed potentielt nyskabende kulturer er en afgørende 'konkurrenceparameter' i kampen om at gøre byen interessant som besøgsby.

Med "den rummelige by" fokuseres der på byernes evne til at give plads og meningsfulde rum for forskellige grupper og dermed bl.a. forebygge sociale konflikter.

...og i Aalborgs udgave

Den lokale udgave af visionen om regionsbyen Aalborg lyder:

"Aalborg vil være en modpol til den traditionelle storby. Større af hjertet, mindre af omfang – og med højere til himlen. Vi vil dyrke kontrasterne og skabe rum for mangfoldigheden. Grib verden. Og gennem viden, samarbejde og handlekraft sikre rammerne for et liv i udvikling."

Citat: Branding Aalborg

Målet er at Eternittens omdannelse skal medvirke til at understøtte Aalborgs udvikling mod en moderne og fremtidsorienteret by.

"Set udefra er Aalborg definitivt en unik by. Her er plads og muligheder som andre byer ikke tilbyder. Huslejerne er stadig så tilpas overkommelige, at også unge og kreative ikke-opdagede talenter og iværksættere har en mulighed. Har man et udviklingspotentiale, er Aalborg stedet, hvor det kan udnyttes, og hvor man kan finde opbakning. Der er mentalt højt til himlen, og så er der gang i den....."

Citat: "Scenarie 2: Det vilde Aalborg 2015", Branding Aalborg og Institut for fremtidsforskning.



Kontrasten mellem cementindustriens komplekse bygningsstrukturer, det grønne og de nye rekreative muligheder er et eksempel på, hvordan områdets poesi kan indfanges og nytænkes. (Collage: Arkitektfirmaet CF Møller)

Mål:

- Omdannelsen skal skabe nye værdier - både for Aalborg og det kommende byområde
- Med omdannelsen skal der skabes et blandet byområde med en bred vifte af bymæssige anvendelser.
- Den centrale beliggenhed og "stedets særlige poesi" skal udnyttes mest muligt.
- Byens grønne forbindelser skal styrkes.
- Der skal være mulighed for kreativitet, eksperimenter, iværksætteri og uforudsete muligheder.
- Erindringen om områdets industrihistorie skal bevares for eftertiden



Den centrale beliggenhed mellem centrum og universitetet - og ved en af de primære indfaldsveje til byen - er et væsentligt potentiale.



De landskabelige kontraster er markante: Delta - Kridtbakke, og ikke mindst det dramatiske kridt-gravede terræn.



Med omdannelsen af Eternitten åbner der sig unikke muligheder for at styrke byens grønne sammenhænge - og derved også skabe nye sti-forbindelser for bløde trafikanter.

Strategi

Målene skal nås med følgende midler:

- Fleksible kommuneplanrammer
- En successiv omdannelsesproces, hvor der skabes en åbenhed for at området kan "gro indefra" ved at nye anvendelser på dele af grunden kan trække andre - måske uforudsete - perspektiver med sig.
- Åbenhed overfor eksperimenter. Konkret ses muligheder for at gennemføre eksperimenter ifht. arkitektur, anvendelse, nærmiljø, landskab, natur og byøkologi.
- Delprojekter der tager udgangspunkt i klare overvejelser vedr. målgrupper, landskabelige, byarkitektoniske og strukturelle principper.

Successiv omdannelse

- særlige muligheder i forandringsprocessen

En modningsproces

På grund af områdets størrelse og omskiftelige markedsvilkår må en omdannelse forventes at skulle foregå over en længere årrække.

Mens omdannelsen modnes handler det på den ene side om at undgå at fremtidsmuligheder låses fast - fx i en rigid plan eller ved at rive alle bygninger uden kendskab til hvad der skal træde i stedet. På den anden side må vi undgå at eksisterende bygninger alene genbruges til det forhåndenværende uden at der i øvrigt tages initiativer for positive forandringer.

Det negative perspektiv er her en forslumning og svækkelse af omdannelsespotentialitet.

Dynamisk forandring

"Successiv omdannelse" handler først og fremmest om at skabe en positiv proces og give området lov til at "blomstre" indefra.

Selve idéen om at planlægge for de innovative, kreative og selvgroede miljøer er selvmodsigende. Hvis man vil det selvgroede er det planlægningens rolle at lade de potentielle rum og muligheder stå åbne.

Kommuneplanrammerne teg-

ner de overordnede præmisser for omdannelsen - fx hvad angår bebyggelse og bevaring. Men et vigtigt element i en dynamisk forandringsproces er at den konkrete stillingtagen til hvordan der skal bygges og hvor meget der i øvrigt kan bevares afventer at det enkelte delområde bringes i spil.

Den formelle proces

I omdannelsesfasen kan eksisterende bygninger uden lokalplanlægning anvendes midlertidigt til fx lagervirksomhed samt forskelligartede arrangementer af kortere eller længere varig-

hed (udstillinger, sport, musik, markeder, bazar o.l.). For midlertidige anvendelser kan der stilles mere lempelige miljøkrav - under forudsætning af at vejledende afstandskrav, fx til eksisterende boliger i naboområder, kan overholdes.

Større udbygnings- og omdannelsesprojekter i området kræver lokalplan. Lokalplaner for konkrete projekter udarbejdes efterhånden som enkeltområder kommer i spil.

Som grundlag for en lokalplan skal der udarbejdes en helhedsplan for hvert rammeområde, der redegør for:

- sammenhæng med strukturen i Eternitområdet som helhed.
- rammeområdets vej- og stisstruktur,
- bebyggelsesstruktur (byggefelter),
- byarkitektoniske principper,
- bevaringsværdier,
- grøn struktur
- parkeringsløsning.
- designmanual, dvs. principper for udformning af veje, stier, pladser og grønne områder, hvad angår belysning, beplantning, belægning mv.
- evt. oprettelse af fælles

grundejerforeninger

Med den efterfølgende lokalplan føres helhedsplanens principper ud i livet som bindende bestemmelser, for så vidt angår projektområdet.

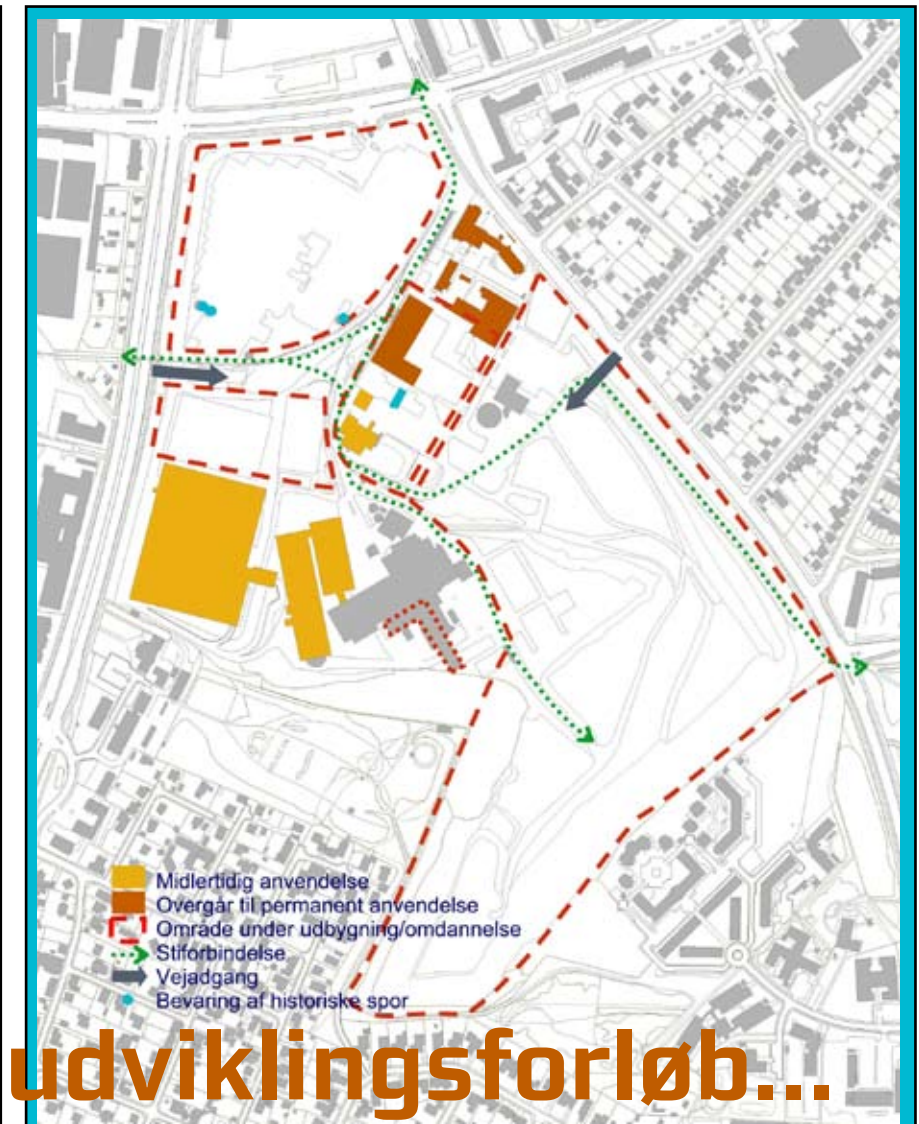
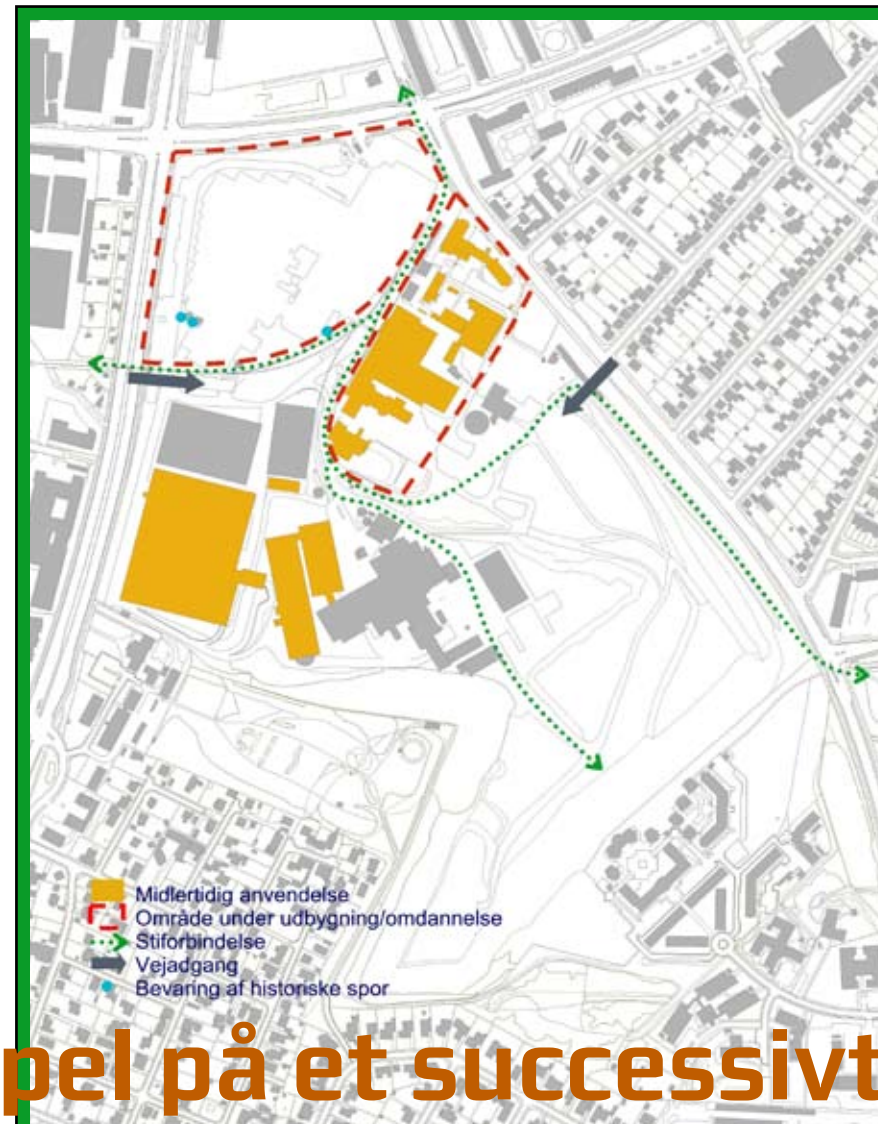
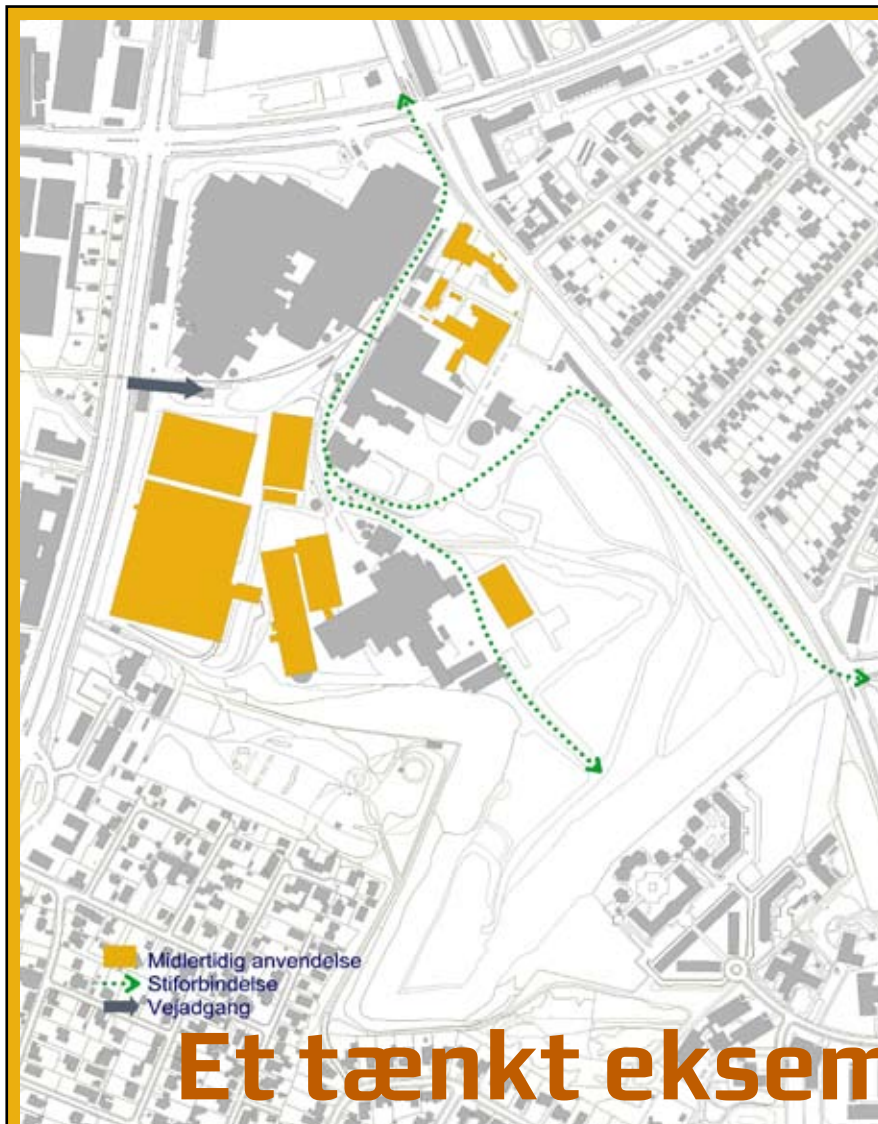
Fælleshensyn på tværs af delområder kan evt. sikres med en rammelokalplan eller en tinglyst deklaration.

"Eternitten er på størrelse med Aalborg bymidte, og hvis de første bygninger kommer til at skade området vil det også skade de næste jordstykker, man sælger - for hvem vil bo ved siden af en kedelig nabo?"

Citat: Lars Nielsen FLS Real Estate

Successiv omdannelse	Fokuspunkter:
Fase 1 - aktivering	• Arealet aktiveres og åbnes mod byen... • Eksisterende bygninger, rum og landskaber udnyttes til nye midlertidige anvendelser.
Fase 2 - programmering	• Midlertidige anvendelser: Eksisterende bygninger, rum og landskaber tilpasses nye behov, som vokser indefra. • Større projekter: LP-proces afstemmer investorers ønsker med hensynet til helheden. • Investeringer i helheden bringer nye delområder i spil.
Fase 3 - konsolidering	• Midlertidige anvendelser: Kan midlertidige tilladelser forlænges, eller kolliderer anvendelsen fx med miljøhensyn i forhold til andre anvendelsesønsker? • Større projekter: LP-proces afstemmer investorers ønsker med hensynet til helheden.
Fase 4 - justering	• Evaluering og evt. justering af kommuneplanrammer og byomdannelsesstrategi • Nye midlertidige og permanente anvendelser, nye projekter





Et tænkt eksempel på et successivt udviklingsforløb...

Fase 1

- Hegnet fjernes - ellers mindst muligt...
- De nødvendige sikkerhedsforanstaltninger ifht. åbne området for offentligheden foretages
- Med få midler skabes en foreløbig stiforbindelse gennem området - baseret på eksisterende vejstrukturer.
- Ny vejadgang fra Sønderbro fredeliggør store dele af grunden for tung trafik
- Vide rammer for genbrug af bygninger og uderum til midlertidige anvendelser.
- Der tænkes i "kickstartere" og positiv iscenesættelse. Fx: kulturbegivenheder eller bazar/kræmmermarkedsaktiviteter.

Fase 2

- Det mest synlige hjørne af grunden (arealet mod Sønderbro/Østre Allé) ryddes og bringes i spil til nybyggeri i form af blandet bymæssig anvendelse.
- Markante bygningselementer bevares som landmarks
- Stiforbindelse mod Østerå og midtbyen
- Bearbejdning af "Bygaden" og skræntbebyggelsen. Mulighederne for midlertidig anvendelse, ombygning til nye formål og erstatning af nybyggeri vurderes i en gradvis proces.
- Lokalplaner sikrer sammenhæng med omgivelserne og Eternitgrunden som helhed.
- Nogle midlertidige funktioner fører andre med sig. Andre viser sig ikke at være bæredygtige/hensigtsmæssige og modner derved mere gennemgribende forandringer.
- Ny vejadgang fra Sohngårdsholmsvej aktiverer den østlige del af området.

Fase 3

- Den sydøstlige del af grunden bringes i spil til boliger, rekreative formål o.l. som udnytter og nytænker landskabets potentialer.
- Mere areal langs Sønderbro ryddes og bringes i spil
- Lokalplaner sikrer sammenhæng med omgivelserne og Eternitgrunden som helhed.
- Uddannelsesmiljøet omkring den tidligere kontorbygning gøres permanent
- Bygaden og skræntbebyggelsen gøres færdig. En del af cementfabrikken bygges fx om - som et fælles forsamlings-, kultur- og aktivitetshus for området.
- Cementmølleri bevares som landmark
- Muligheden for at ombygge Siporexfabrikken fx til kontordomicil for kreative virksomheder undersøges

Arkitektonisk eksperimentarium

Idékatalog for alternative projekter

Om eksperimentariet...

Eternitten er udpeget som arkitektonisk eksperimentarium i kommuneplanens hovedstruktur. Målet er at stedets karakter inspirerer til særlige arkitektoniske udtryk, ny ekspressiv arkitektur og kreativ tænkning, hvad angår anvendelser.

Udpegningen skal ses som en invitation til kreative projektmagere med ambitioner, der rækker ud over det ordinære.

Rammerne for det arkitektoniske eksperimentarium er frie - så længe udgangspunktet er

strategiens mål. Idéen er at netop friheden er en forudsætning for kreativitet.

Nærværende idékatalog beskriver eksempler på mulige eksperimenter inden for temaerne:

- Arkitektur
- Anvendelse
- Nærmiljø
- Landskab
- Natur
- Byøkologi



Lyssætning - Emscher Park



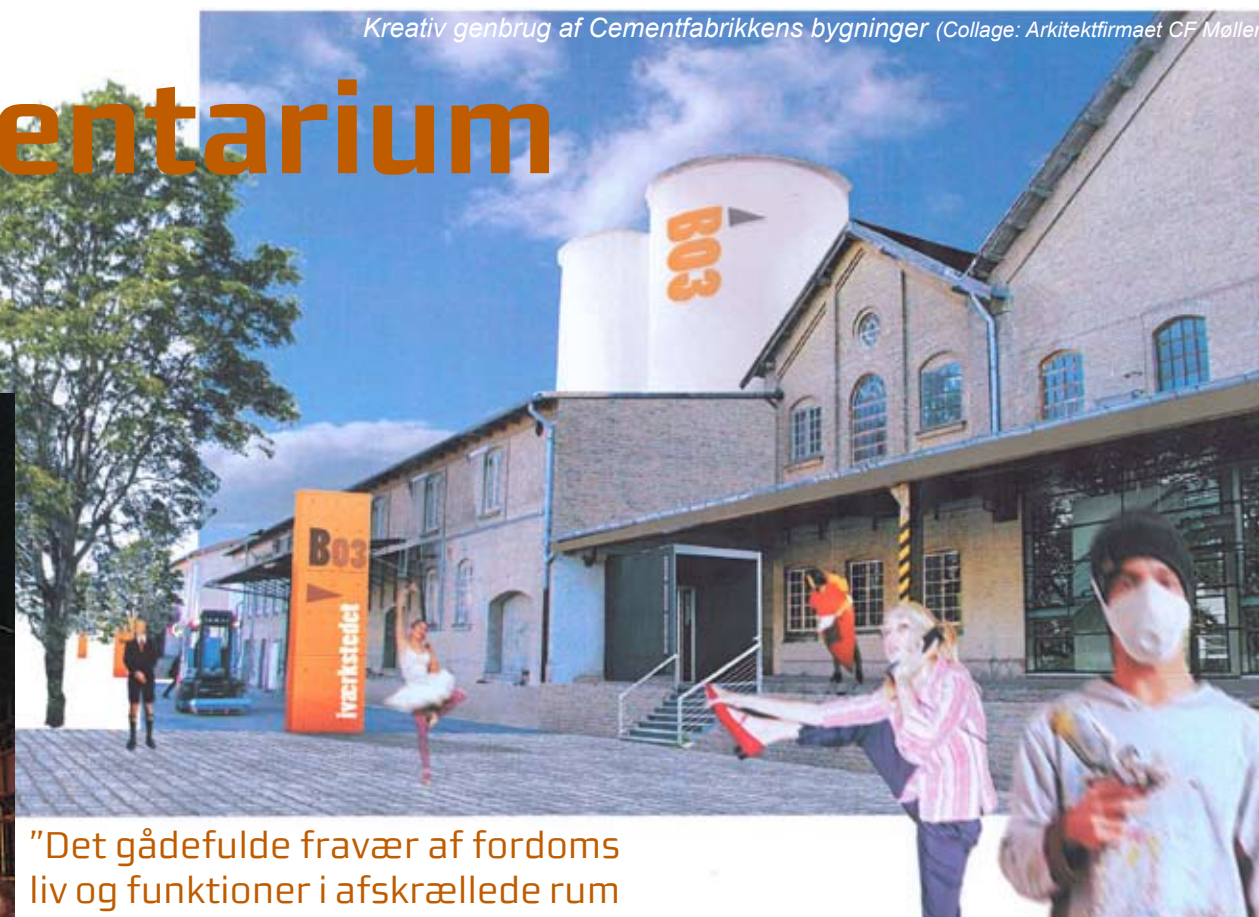
Parasitbyggeri



Iværksætter



Kreativt genbrug af industribygninger



Kreativ genbrug af Cementfabrikkens bygninger (Collage: Arkitektfirmaet CF Møller)

"Det gådefulde fravær af fordoms liv og funktioner i afskrællede rum af stor udstrækning er sikkert nutidens svar på den romantiske følelse, man i sin tid nærrede over for antikke ruiner henliggende i et parklandskab....Det minder os om tidens rov i tingene, giver et

større perspektiv på her og nu og viser en rigdom af aflejringer i de menneskelige aktiviteter i den moderne historie. Inden for musikken, film og mode "samples" der i stigende omfang. Den ny æstetiske nysgerrighed retter sig tilsvarende i høj grad mod det bebyggede miljø som en tre-dimensionel collage."

Citat: professor Carsten Thau, Kunstakademiets Arkitektskole



nøgne kridtskrænter



frødig havekultur

kontraster



Nytænkning af haveboligen, Arkitekt Tommie Wilhelmsen



Fødevarermarked, Granville Island, Vancouver, Canada

Granville Island er et eksempel på et område, som er omdannet successivt. Udgangspunktet var "hvor lidt man kunne nøjes med at gøre", med henblik på at lade omdannelsen modne sig selv. Det er også et eksempel på at sameksistens mellem bl.a. cementindustri, kunstskeoler og fødevarermarked kan skabe et spændende byområde. Netop etableringen af fødevarermarkedet var en betydningsfuld "kickstarter". Det var den attraktion, som kunne trække folk til området fra andre bydele - for "den letteste vej til folks hjerter, går som bekendt gennem maven..." Kilde: "Visioner ved vand" af Malene Ravn og Li Vilstrup

»Funktionalismen har gennem sin rationalitet løst en mængde spørgsmål. Men andre har den måttet lade ligge." Som eksempler på fænomener, som ikke har kunnet rummes kan nævnes:

"det fantastiske, det ejendommelige, det drømmende, mystiske eller oprørske, det 'overnaturlige', det barbariske, hallucinationen, tilfældigheden, absurditeten, det vidunderlige, det unyttige og det vanvittige." (Citat: Asger Jorn, multikunstner)

Idekatalog

Tema	Eksperimentets sammenhæng med stedet:	Eksperimentets indhold - eksempler:
Arkitektur	Det anstrøg af irrationalitet - set i forhold til det moderne samfunds behov - som Eternitten har efter produktionens nedlukning, er noget af det der fascinerer ved stedet i dag. Inspirationen fra industriarkitekturen er et hovedfundament for arkitektureksperimentet.	• Kreativt genbrug. Aktivering af kvaliteterne i eksisterende bygningsstrukturer ved at omdanne og gøre bygningerne anvendelige i et moderne bykvarter. • Parasitbyggeri. Moderne tilbygninger til historisk industriarkitektur. Inspiration: "Parasite" Project af Kortknie Stuhlmacher Architecten • Belysning. Lyssætning af industribygninger - skulpturer i nattelivet. • Nyskabende arkitektur. Nybyggeri, som i inspirationen fra industriarkitekturen og landskabet, finder grobund for utraditionelle løsninger.
Anvendelse	At bringe de irrationelle bygningsstrukturer i spil til nye formål vil fordre en stor grad af åbenhed ifht. sameksistens mellem funktioner, som normalt ikke ligger dør om dør. Det er samtidig vigtigt at være opmærksom på at nye støjende aktiviteter i området i praksis kan begrænse muligheden for fx at bygge boliger.	• Dynamik. Midlertidige tilladelser med lempede miljøkrav i en overgangsperiode indtil nye følsomme anvendelser vinder indpas, fx iværksætterkollektiver, undergrundsmusiksteder mv. Vilkår: at evt. problematisk miljøbelastning kan reduceres til et acceptabelt niveau, når nye følsomme anvendelser rykker ind - fx ved supplerende miljøtiltag eller fraflytning. • Målgrupper. Målretning af konkrete projekter, så de appellerer til "den kreative klasse" og "de unge". Antagelsen er at disse målgrupper rummer vigtig dynamik, energi og åbenhed ifht. alternativ tænkning.
Nærmiljø/identitet	Eternitgrunden har med sin størrelse og klare afgrænsning mod resten af byen potentiale til at blive et helt nyt bykvarter. Fundamentet er områdets særlige poesi, men skabelsen af en egentlig kvartersidentitet kan meget vel afhænge af om det lykkes at aktivere nye beboere, som medspillere.	• Funktionsintegration. Skabe et funktionsintegreret boligområde af beboerorienterede funktioner som butikker, værksteder, børne-institutioner, sundhedshus, genbrugsstation mv. i samspil med tilbud om mad, kunst, musik og et væld af store og små kulturelle arrangementer til glæde for hele Aalborg. • Selvforvaltning. Skabe rammer for at stedet kan blomstre gennem autonomi i nærmiljøet. • Målgrupper. Målretning af konkrete projekter, så de appellerer til "den moderne storbyfamilie" og "de unge". Antagelsen er at målgrupperne tilsammen kan skabe en god balance mellem individualitet og fællesskab.
Landskab	Udnyttelsen af det særlige terræn er et eksperiment i sig selv. Som det fremstår i dag fortæller det en væsentlig del af Eternittens historie og det rummer sin egen dramatik. Men holdningen til landskabet må aldrig blive for statisk.	• Landskabets skala. Sætte fokus på kontrasten mellem den lille skala (fx biologien) og den store (fx landskabsrummet) • Det uberørte og det bearbejdede. Skabe kontraster ved at bevare nogle kridtskræntpartier og modellere andre partier. • Forbindelser. Arbejde med at integrere stiforbindelser til bagvedliggende byområder som Fryden-dal, Blegkilde og Vandbakken i skrænterne.
Natur	Området bærer præg af den virksomhed, som har fungeret på stedet, og der findes som sådan ikke "naturlig" natur. I kridtgraven er en bevoksning ved meget langsomt at etablere sig - primært urtevegetation på et pionerplan, herunder beskyttede naturtyper. Både jordbundsforholdene og de klimatiske vilkår er ekstreme.	• Natur. En del af slugtens kridtlandskab afgrænses som botanisk eksperiment, så man ad åre kan følge hvordan plantedækket vender tilbage: en fortælling om naturens evne til mod alle odds, alligevel at besejre det menneskeskabte. • Subtropisk botanisk have. Da slugten ligger så beskyttet for vind og vejr, må det formodes, at der kan skabes en frodighed og med planter, som er helt usædvanlige for Aalborg. • Vand. Genskabelse af et vandelement gennem området med inspiration fra Blegkilde.
Byøkologi	Eternitten er i dag at betragte som en "ø i byen" - kun bundet op på byens miljømæssige strukturer som industriområde. I en omdannelsessituation rummer det derfor en åbenhed ifht. at tænke alternativt i de økologiske kredsløb.	• Økologisk landsby. Landsby i byen med bosætning i menneskelig målestok. Bygget op som byøkologisk eksperimentarium og i respekt for områdets biodiversitet. Fokus på byggematerialer ud fra livscyklusanalyser, recirkulering af gråt spildevand, solenergi – et levende forskningslaboratorium for byggeindustrien. • Bæredygtig byfornyelse. Brug af Eternittens materialer. Passiv solvarme. Opsamling af regnvand.

Fortællingen om stedet

Landskabelige, strukturelle og byarkitektoniske forudsætninger

Ny tænkning af stedet

Hvordan kan stedets særlige poesi være med til at skabe nye værdier for Aalborg og for et fremtidigt bykvarter? Det er et centralt spørgsmål i den konkrete planlægning for delområder.

Fortællingen om Eternitten er knyttet til helheden af strukturer, bygninger og landskab. Her redegøres for en række registreringer af værdifulde karaktertræk og potentialer af betydning for historiefortællingen om stedet.

Følgende temaer behandles:

- Bykarakter og byoplevelse
- Landskab
- Strukturer og retninger
- Helheder, rum og kompositioner
- Bygninger og bygningselementer
- Grønne strukturer og karaktertræk

Byoplevelse

Der er foretaget en vurdering af Eternittens relationer til den omgivende by og potentialerne for byoplevelse på stedet. Karakteristikken opdeler området i fire dele:

- **Hjørnet Sønderbro-Østre Allé:** Her vægtes en kombination af det bymæssige og det grønne. Området skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed pga. den centrale placering i bybilledet.
- **Facaden mod Sønderbro:** Her vægtes billedet af den dynamiske erhvervsby og Sønderbros rolle som grøn indfaldsvej til Aalborg.
- **Omkring "bygaden":** Eternittens "naturlige" centrum. Her vægtes det bymæssige, det tætte, kompleksiteten og det sociale fællesskab.
- **Kridtgraven:** Her vægtes samspillet mellem ekstensive boligmiljøer og rekreative landskaber.

I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om hvorledes de beskrevne potentialer for byoplevelse skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte kommuneplanrammeområder.

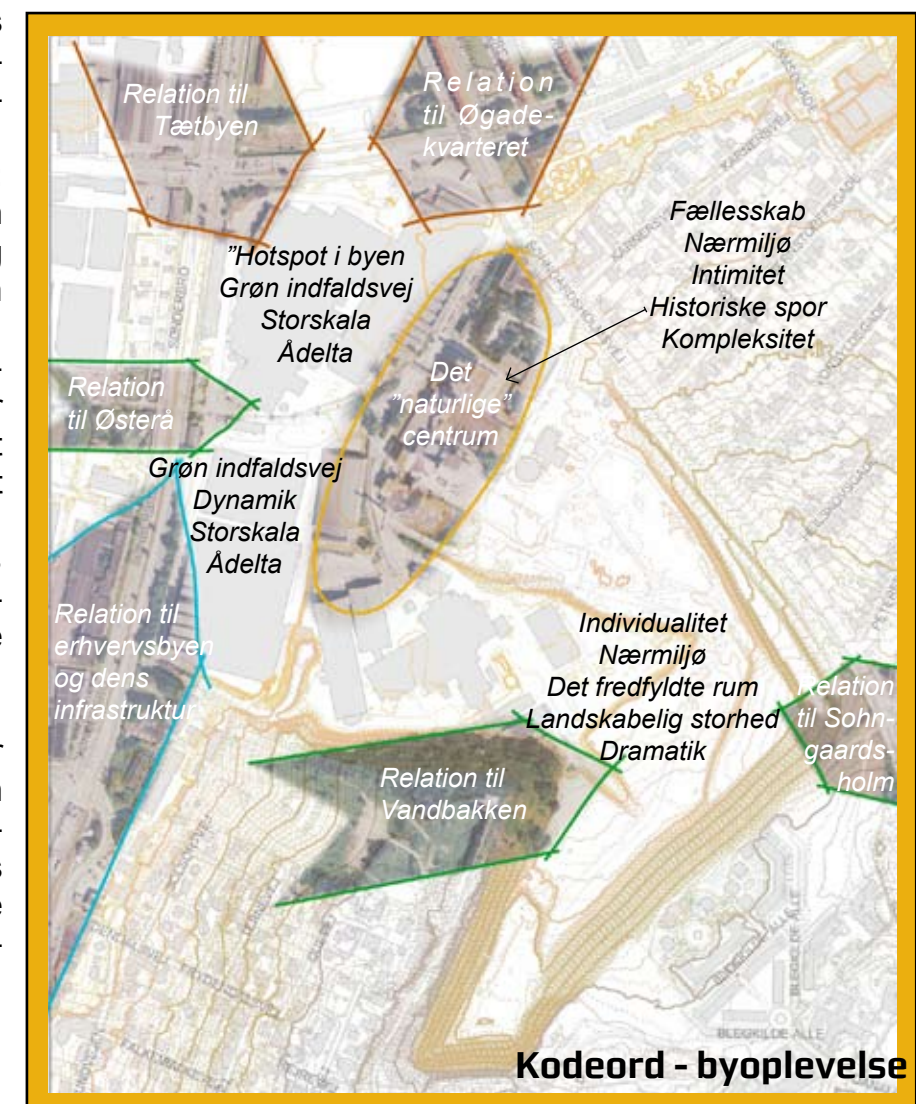


Målet er at Sønderbro præsenterer Aalborg som en på en gang dynamisk og grøn by.



Byens karakter

Eternitten skal med sin beliggenhed formidle både overgangen tætby - forstad og overgangen mellem den rekreative boligby og den dynamiske erhvervsby.



Landskab

Der er foretaget en registrering af landskabelige karaktertræk og potentialer af betydning for historiefortællingen om stedet. De væsentligste værdier vurderes at ligge i

- landskabets strukturering i indbyrdes forskudte plateauer - et meget synligt resultat af grundens udnyttelse. Plateauerne tegner sig tydeligt i kraft af deres stejle afgrænsende skrænter.
- muligheden for at skabe spændende forløb igennem området ved at man bevæger sig fra et funktionsbestemt plateau til et andet.

- den landskabelige kompleksitet som opstår langs "Bygaden" i kraft af det voldsomme terrænspring og ikke mindst sammensmeltningen mellem bebyggelse og landskab
- udsigten over byen fra de højest beliggende skrænter og plateauer.
- de storladne og dramatiske landskabsrum i kridtgraven.

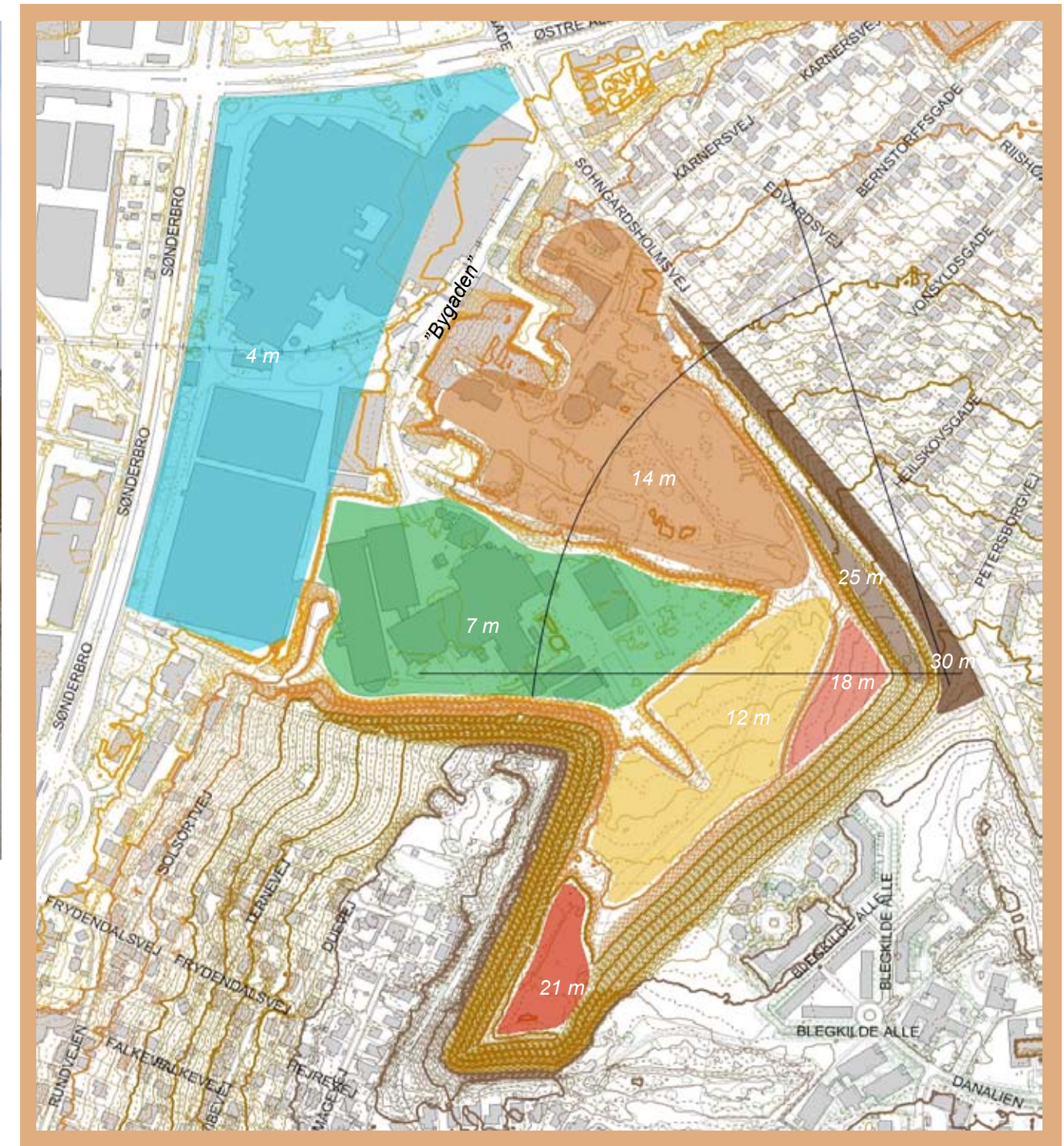
I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om hvorledes de beskrevne værdifulde landskabstræk skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte kommuneplanrammeområder.



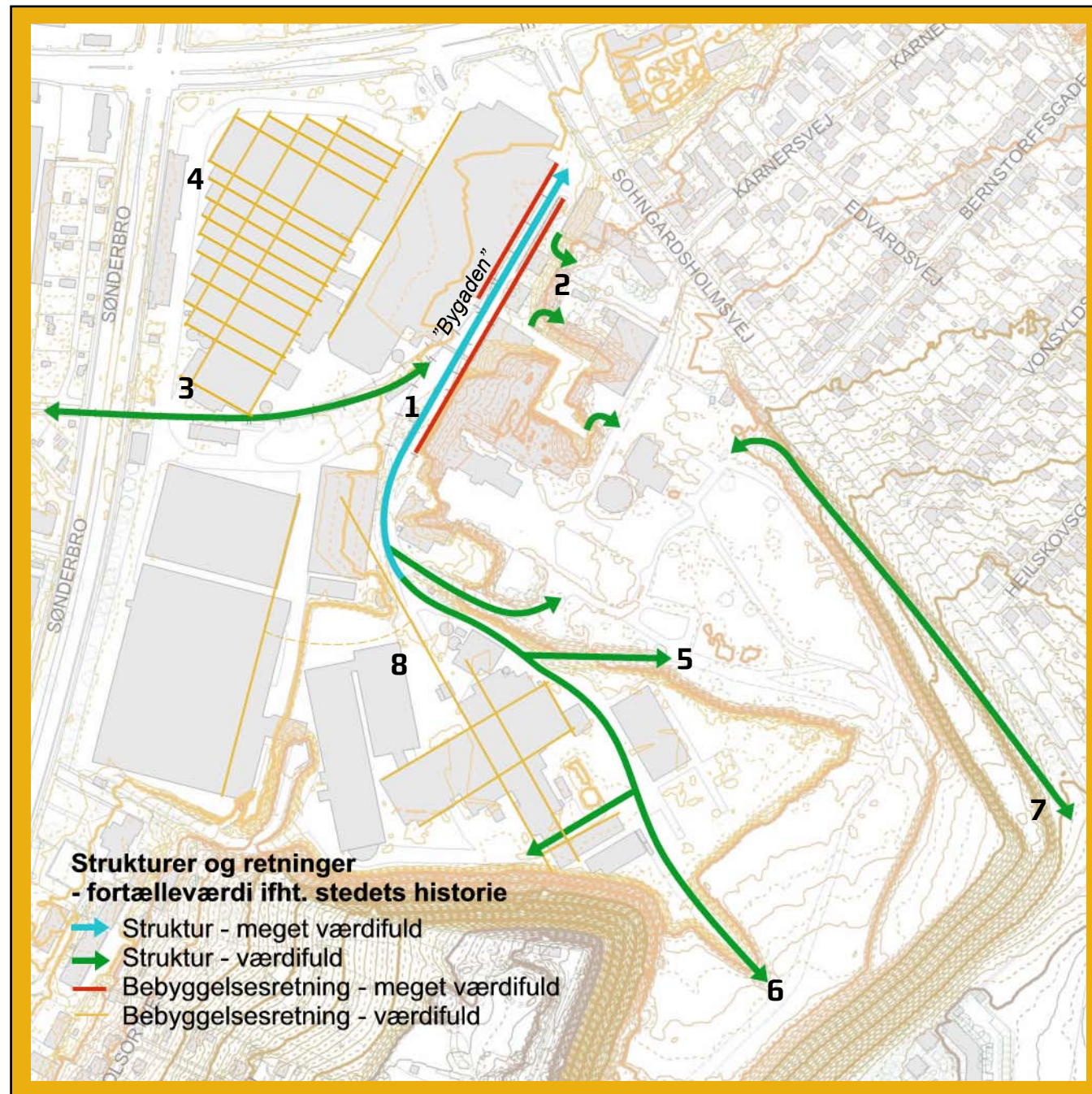
Det kridtgravede landskab er opbygget i plateauer og skrænter.



Kridtgravens dramatiske og voluminøse landskabsrum



Panorama-udsigten over byen fra de sydøstlige skrænter rummer store kvaliteter.



Strukturer og retninger

Der er foretaget en overordnet registrering af færdsels- og bebyggelsesstrukturer, forløb og forbindelser af betydning for historiefortællingen om stedet.

De væsentligste værdier vurderes at ligge i "Bygaden" forløb og indramning med bebyggelse (1). Her er skabt et helstøbt gaderum, som også vil kunne finde en relevans i nutidig sammenhæng.

Andre værdifulde træk:

- Veje og trapper der forbinder plateauer (2), (5), (6) og (7)
- Sammenhængen mellem det tidligere jernbanespor, grøft og beplantning (3)
- Den rytmiske bebyggelsesstruktur langs Sønderbro.(4)
- "Den udfoldede vifte" i bebyggelsesstrukturen, der understreger det nederste plateau som et indhug i kridtbakken (8).

Det er hensigten at de kortlagte strukturer og retninger skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte rammeområder.

I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om at kortlagte værdifulde kulturspor ikke må ændres væsentligt, før der foreligger en helhedsplan.





2: Bassin ved tvillingesilo

Helheder, rum og kompositioner

Forvaltningen har lavet en overordnet vurdering af byarkitektoniske "helheder" i form af steder, rum og kompositioner af bygningselementer af betydning for historiefortællingen om Eternitten.



3: Værkstedsgård



4: Slambassin



5: Grønt gårdum ved Badmintonhallen



6: Bymæssigt rum ved Siporexfabrikken

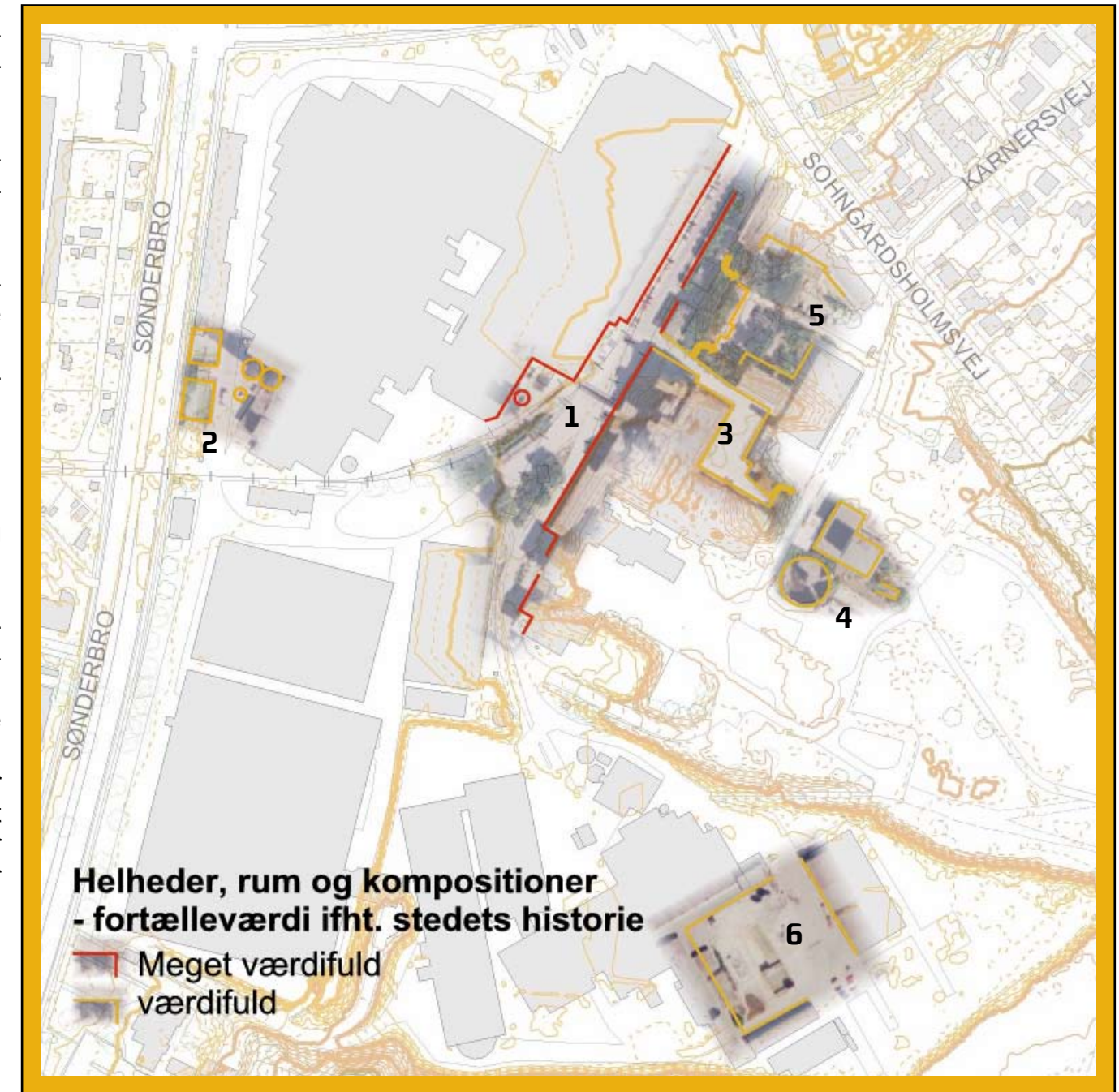
De væsentligste værdier vurderes at ligge i "Bygadens" rumlige forløb, set i sammenhæng med den kompleksitet, som opstår i samspillet mellem cementfabrikkens bebyggelsesstruktur og terrænet (1).

Andre værdifulde steder:

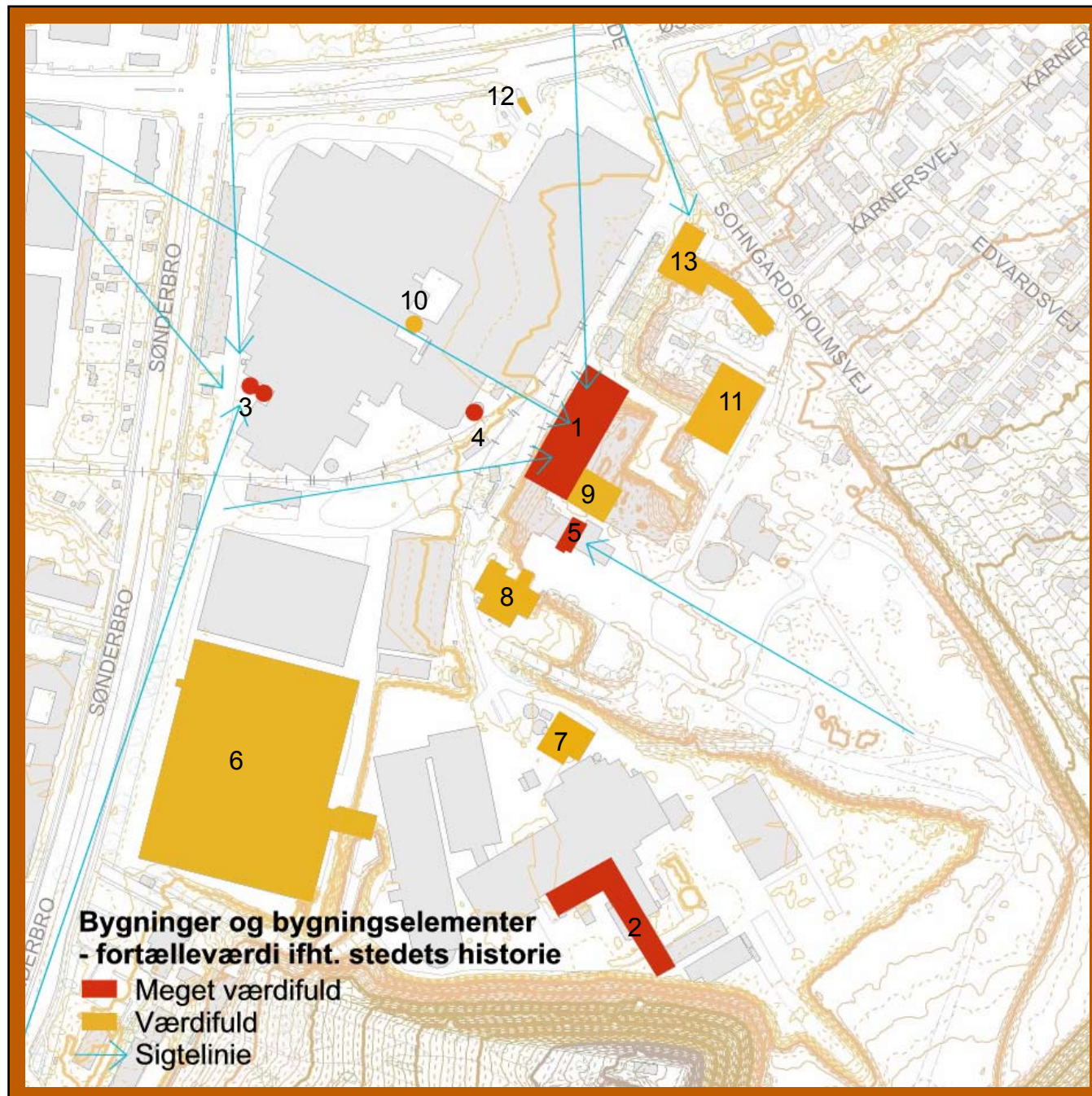
- Værkstedsgårdens og Siporexfabrikkens bymæssige rum. (3) og (6)
- Det grønne rum ved Sohngardsholmsvej (5).
- Kompositionen af siloer og bassiner ved Sønderbro. (2)
- Kompositionen af slambassin, slemmerihal og skaktnedgang til tunnel (4)

Det er hensigten at de kortlagte helheder, rum og kompositioner skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte rammeområder.

I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om at kortlagte værdifulde kulturspor ikke må ændres væsentligt, før der foreligger en helhedsplan.



1: Det veldefinerede gaderum langs Cementfabrikken danner en god helhed med bebyggelse og terræn. Det munder ud i en grøn pladsdannelse ved Cementfabrikken



Bygninger og bygningselementer

Forvaltningen har foretaget en overordnet registrering af bygninger og bygningselementer af betydning for historiefortællingen om Eternitten. Betydningen skal dels ses ifht. oplevelsen på stedet dels ifht. oplevelsen fra den omgivende by.

De væsentligste værdier vurderes at ligge i

- Cementfabrikkens facadebebyggelse mod "Bygaden" og dens selvgroede kompositioner af vertikale og horizontale bygningselementer (1).
- Siporexfabrikken (2)
- Tvillingsiloerne (3)
- Silo ved Cementfabrikken (4)
- Cementmølleriet (5)

Andre værdifulde bygninger og bygningselementer:

- Færdigvarelager (6)
- Råvarelager (7)
- Kraftcentral (8)
- Skaktovnsanlæg (9)
- Silo med hus på toppen (10)
- Laboratoriebygning (11)
- Portnerhus (12)
- Administrationsbygning (13)

Det er hensigten at de kortlagte bygninger skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte rammeområder.

I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om at kortlagte værdifulde kulturspor ikke må ændres væsentligt, før der foreligger en helhedsplan.



Grønne strukturer og karaktertræk

Der er foretaget en registrering af grønne træk og potentialer af betydning for områdets indplacering i en overordnet grøn sammenhæng i byen og historiefortællingen om stedet. De væsentligste værdier vurderes at ligge i

- Muligheden for at sammenbinde de grønne strukturer fra Sohngårdsholm over Eternitten og Vandbakken, de gamle



4: Hegnet langs skrænten slører oplevelsen af det plateau-opbyggede landskab. Hvis der skal skabes en god landskabsoplevelse fra en fremtidig promenade langs skrænten må beplantningen fjernes.

banespor i Håndværkerkvarteret, lergravssøen og gods-banearealerne til midtbyen (1).

- Muligheden for at udnytte skrænter og terrænspring til at skabe rekreative promenader og udsigtspunkter (2).
- Muligheden for at genskabe et vandelement i området med udgangspunkt i de vandmængder, som idag pumpes væk fra området og ud i Østre Landgrøft (3).
- Bevaring af dele af den karakteristiske kalkoverdrev som kontrast til bearbejdede grønne landskaber (4).
- Kridtgravens "storskala"-landskab (4).



6: Den er kørt muld ud over den nordvest-vendte skrænt.

Andre værdifulde grønne træk og potentialer:

- Det grønne gårdrum (5)
- Levn fra Blegildeanlæggets beplantning (6)
- Den rumskabende beplantning på skrænten ved kraftcentralen (7)
- Kløften (8)

Kommuneplanrammerne fastlægger bestemmelser om at den beskrevne grønne sammenhæng gennem området skal sikres. Det er også hensigten at de kortlagte grønne træk skal søges indarbejdet i helhedsplanerne for de enkelte rammeområder.

I kommuneplanrammerne er der fastlagt bestemmelser om at kortlagte værdifulde kulturspor ikke må ændres væsentligt, før der foreligger en helhedsplan.



1: Nye muligheder for grøn sammenhæng



5: Bevaringsværdige træer hhv. Kastanie og Platan.

8: Kløften er et markant grønt element, som understreges af træer, der "vælter" ned over skrænten.

Miljø og trafik

- forudsætninger vedr. støj, jordforurening, kloakering, veje, stier og parkering

Støj fra erhverv

Der lægges op til at eksisterende bygningsanlæg uden lokalplanlægning i omdannelsesfasen kan anvendes midlertidigt til erhverv, sportsarrangementer, forlystelser mv i miljøklasse 1-4. Forudsætningen er at vejledende afstandskrav til eksisterende miljøfølsomme anvendelser kan overholdes.

Miljøstyrelsens "Vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder" præciserer at overgangsperioden på 8 år med lempede støjkrav i byomdannelsesområder, er fastlagt for at give kommunerne et redskab til at overvinde barriererne for

byomdannelse. Samtidig lægges der vægt på at de nye beboere i et område sikres imod støjulempen, således at støjniiveauet indenfor ca. 5 år efter ibrugtagning er reduceret til de vejledende grænseværdier.

Der er således ikke noget til hinder for, at de eksisterende bygninger benyttes til formål som ikke er forenelige med områdets fremtidige anvendelse, hvis blot man sørger for at eventuel støjbelastning og anden forurening kan bringes til ophør, inden 8 år efter offentliggørelsen af en endeligt vedtagen lokalplan for miljøfølsomme anvendelser.

"Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et byomdannelsesområde, kan uanset stk. 1 udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort"

Lov om Planlægning § 15 a. stk. 2.

Trafikstøj

Arealer langs de overordnede veje er belastet af trafikstøj. Hvor trafikstøjen overstiger de angivne grænseværdier i kommuneplanens Bilag C kan arealerne ikke udnyttet til støjfølsomme formål. Belastningen kan evt. reduceres med støjdæmpende foranstaltninger.

Jordforurening

Grunden er i 2004 kortlagt efter jordforureningsloven på grund af den tidligere arealanvendelse. Før der kan ske en omdannelse af arealet, skal det således frigives efter §8 i jordforureningsloven. I den forbindelse vil der blive stillet krav om, at der udføres de nødvendige undersøgelser eller at det på anden måde dokumenteres,



Asbestdepoterne på grunden er dækket ned under et lag muldjord som efterfølgende tilsæt med græs.

at den planlagte ændrede arealanvendelse og bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Der er udarbejdet en miljøhistorisk redegørelse for hele området suppleret med sonderende udtag af prøver som er analyseret. Analyserne påviste forurening med olieprodukter ved en del af de mulige forureningskilder. Omfanget af de konstaterede forureninger er endnu ikke undersøgt. Yderligere undersøgelser foretages forud for konkret byggesagsbehandling.

Forurening med asbestholdigt materiale

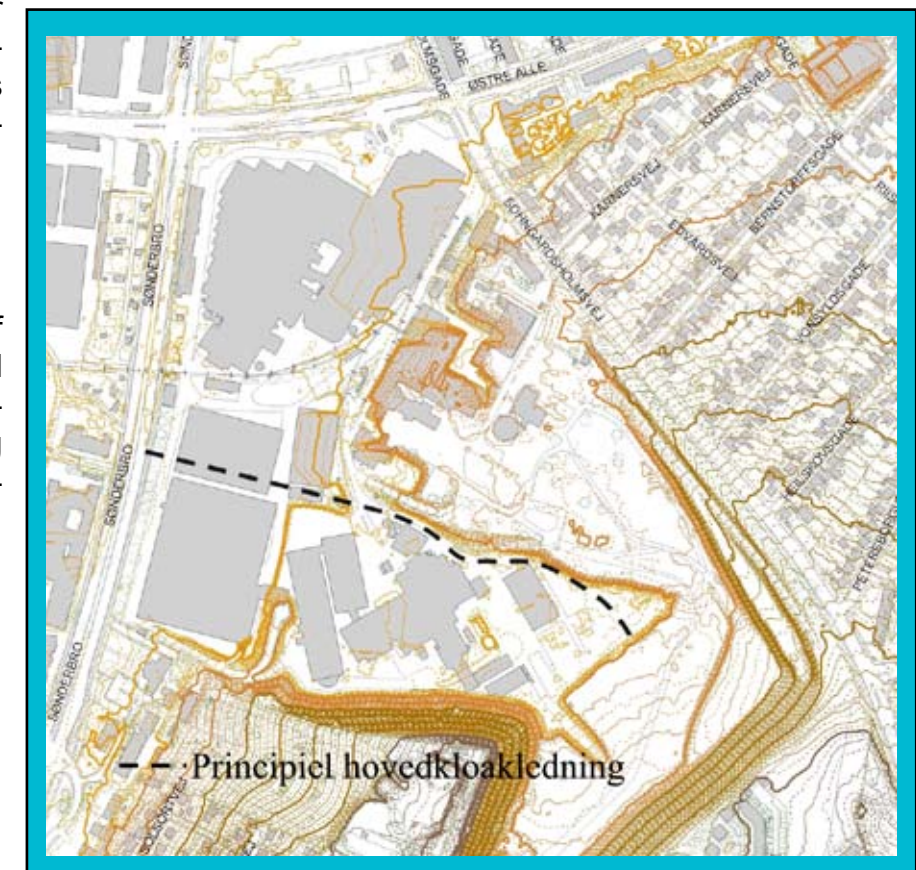
På den nordvestligste del af grunden, er der to depoter med asbestholdigt materiale. Depoternes beliggenhed er kendt, og de er dækket med et lag muldjord.

Derudover er der kendskab til, at der i forbindelse med terrænregulering på området er anvendt asbestholdigt materiale, og at nogle af de eksisterende bygninger er opført med asbestholdige byggematerialer.

Asbest er et arbejdsmiljøproblem og skal håndteres efter de regler der er på området.

Kloakering

De særlige terrænforhold på Eternitgrunden har betydning for kloakering af ny bebyggelse. For at sikre at spildevandsafledning kan foregå ved gravitation fastlægger kommuneplanrammerne bestemmelser om at afledning skal ske via den viste hovedkloakledning til Sønderbro



Kollektiv trafik

Sohngaardsholmsvej indgår i den kollektive trafikstruktur, som en strækning med højfrekvent busbetjening. Det er hensigten at busbetjeningen af Eternitten skal ske fra Sohngårdsholmsvej.

Cyklister og gående

Der lægges vægt på at skabe trafiksikre og direkte færdselsmuligheder for bløde trafikanter fra nye boliger på Eternitgrunden til

- Sønderbro skolen, institutioner, butikker og service i Øgadekvarteret,

- til skoler og institutioner syd-øst for Eternitten langs Sohngårdsholmsvej.
- mod bymidten,
- til busserne langs Sohngårdsholmsvej,
- til Sohngårdsholmsparken og nye grønne områder.

Krydsning af de overordnede veje: Sønderbro, Østre Allé og Sohngårdsholmsvej bør foregå i forbindelse med lysregulerede kryds - eller evt. som niveaufri krydsninger.

Nye vejadgange

COWI har i 2005 gennemført en undersøgelse af de trafikale konsekvenser af den planlagte udbygning af Eternitten.

Undersøgelsen viser, at der med ombygninger kan etableres adgange fra Sønderbro og Østre Allé, der ikke hverken med den eksisterende trafik eller med de forventede trafikmængder i 2015 vil give kapacitetsmæssige problemer for trafikken på Sønderbro og Østre Allé.

Kortet ved siden af illustrerer de principielle betjeningszoner for de enkelte vejadgange. Af hensyn til trafikafviklingen på Østre Allé det være nødvendigt at begrænse antallet af funktioner der vejbetjenes fra Østre Allé. De funktioner, der planlægges vejbetjent fra Østre Allé, må maksimalt skabe en trafik på 420 biler i spidstimen.

Når der udarbejdes en helhedsplan for området langs Østre Allé skal muligheden for at flytte vej-adgangen mod vest, set i forhold til den eksisterende vejadgang, undersøges. Formålet er at øge afstanden til Sohngaardsholmsvej-krydset og derved forbedre den fremtidige trafikafvikling.

I krydset Sønderbro/ Østre Allé er der begyndende afviklingsproblemer, som med den almindelige trafikstigning og udbygning af Eternitten vil vokse. Der bør derfor i arealdisponeringen af Eternitten reserveres areal til, at krydset kan udbygges.

Parkering

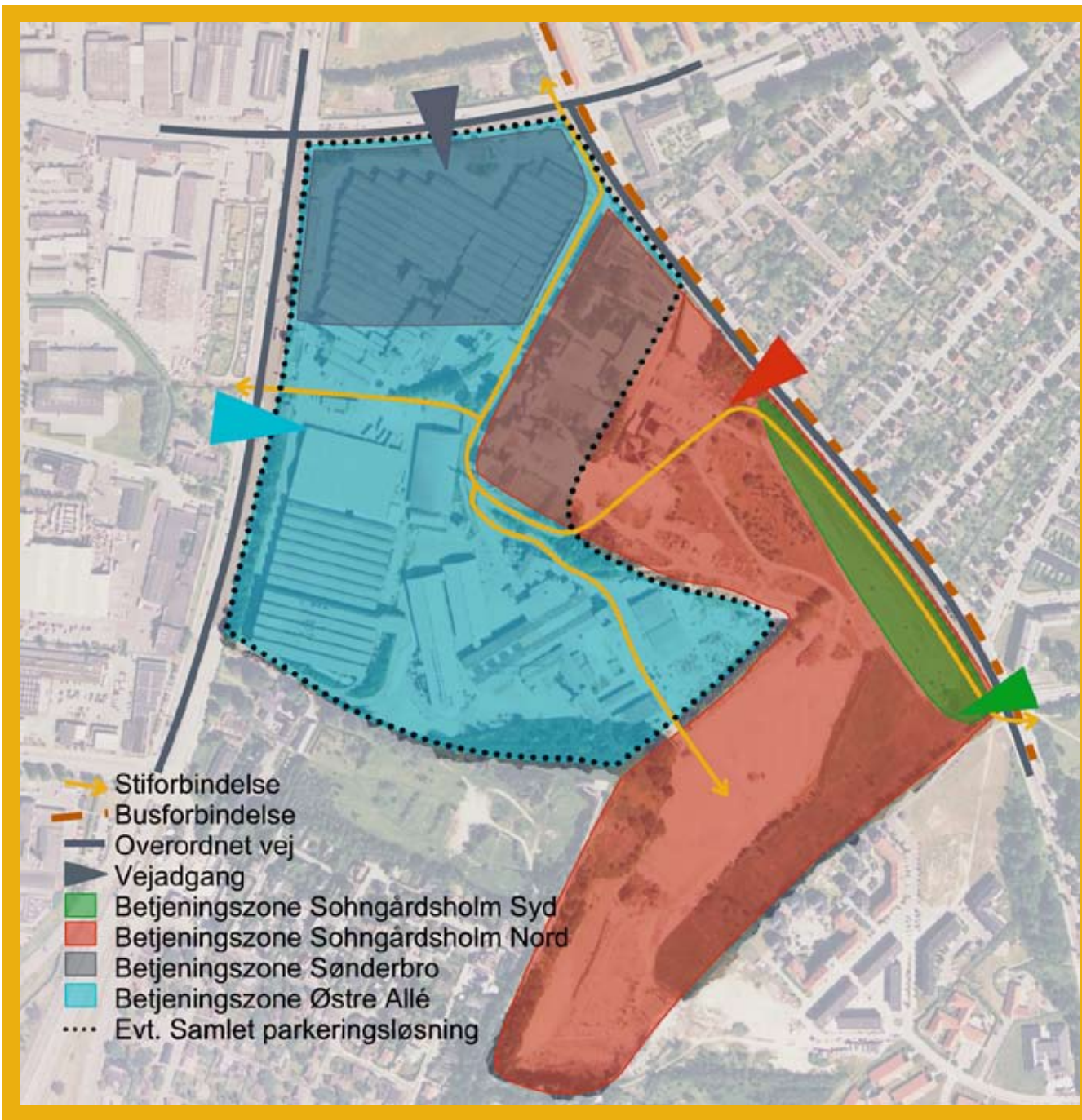
Parkering skal udlægges i henhold til kommuneplanens vejledende p-norm uden for tætbyen. Dog kan antallet af parkeringspladser reduceres, såfremt det kan godtgøres at der er mulighed for dobbeltudnyttelse af de anlagte p-pladser. Muligheden for dobbeltudnyttelse kan evt. øges ved at planlægge samlede parkeringsløsninger for de vestlige byområder på Eternitgrunden. For en boligbebyggelse i kridtgraven tænkes parkeringen

løst i forbindelse med den enkelte bolig.

Beregning af mulighed for dobbeltudnyttelse skal tage udgangspunkt i den sammenhæng mellem arealanvendelse og behov for parkering over døgnet, som er vist i skemaet nedenfor.

Antallet af parkeringspladser der kræves udlagt, vil svare til det samlede behov på det tidspunkt, hvor behovet er størst.

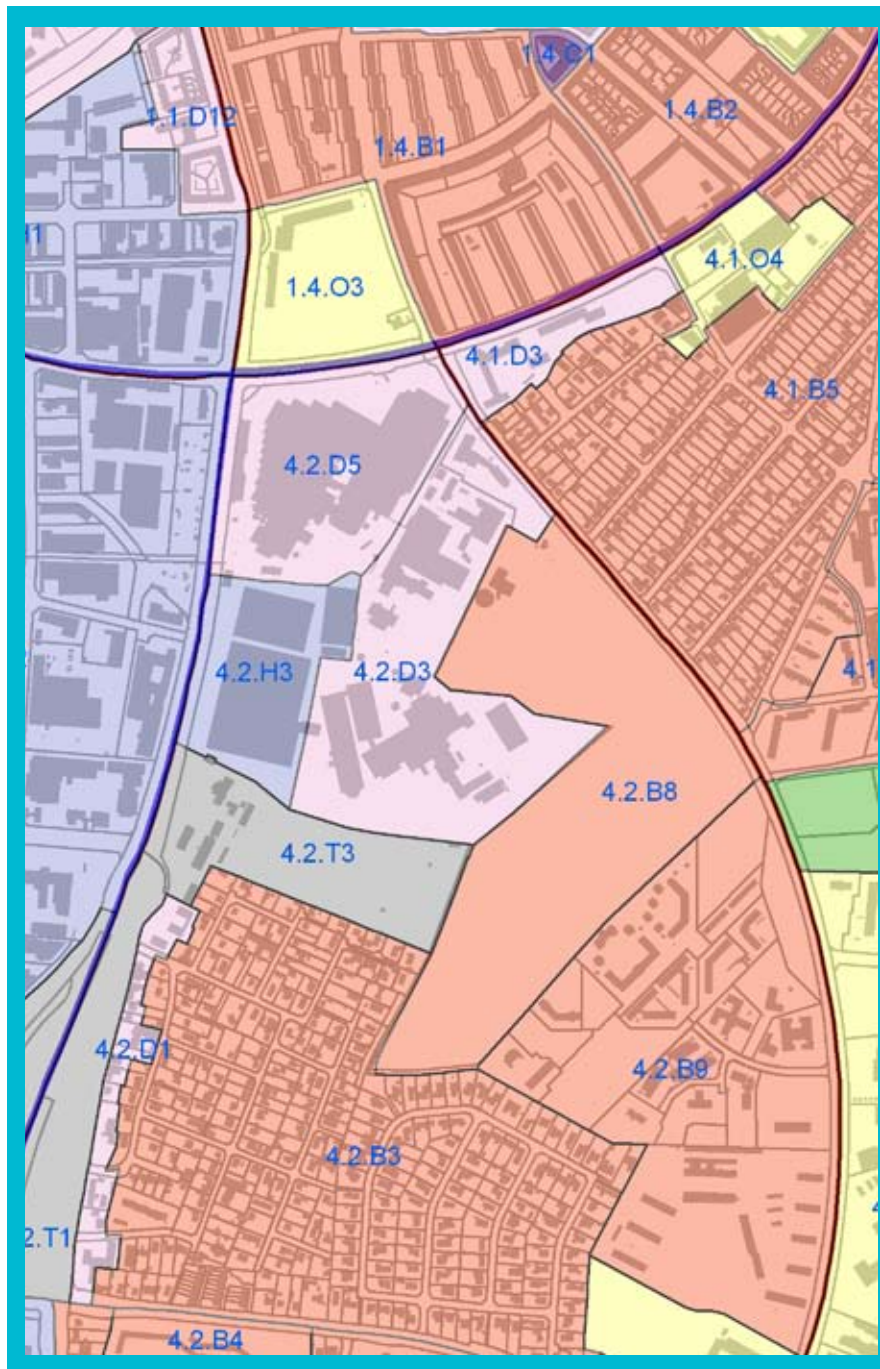
Der lægges vægt på, at parkering placeres på bagarealer og således ikke langs overordnet veje og offentlige fællesarealer. Der lægges også vægt på at beplantning af p-arealer medvirker til at give området en grøn karakter.



	Formiddag	Eftermiddag	Aften	Lørdag middag
Kultur	10%	35%	100%	50%
Skoler	100%	100%	50%	5%
Kontor	100%	95%	5%	5%
Bolig	50%	60%	100%	60%
Indkøb	25%	100%	25%	100%
Restaurant	10%	35%	100%	75%

Planprincipper

- områdets fremtidige karakter



Opdeling i rammeområder

Eternitgrunden opdeles i fire rammeområde:

- To områder med blandet bymæssig anvendelse (D)
- Et erhvervsområde (H)
- Et boligområde (B)

Opdelingen er sket på baggrund af anvendelsesstrukturelle overvejelser, arkitektoniske sammenhænge indenfor delområdernes bebyggelsesstruktur og landskabelige sammenhænge.

Strukturelle hovedprincipper

Kommuneplanrammerne for Eternitten baseres på følgende strukturelle hovedprincipper:

En sammenhængende **grøn struktur**, der

- fremhæver områdets landskabelige kvaliteter, og
- forbinder Sohngårds-holmsparken, Vandbakken, Østeråforbindelsen og Øgadekvarteret.

En sammenhængende **sti-struktur** af

- hovedstier, der skaber nye cykelforbindelser i byen, og
- sekundære stier, som primært vil være gangforbindelser af rekreativ betydning.

En **bymæssig flade** mod Sønderbro og Østre Allé, som

- fremhæver den landskabelige flade.
- har en grøn karakter
- har blandet bymæssig anvendelse i relation til tætbyen,
- og byerhverv i mod syd.

Et **bydelscentrum** omkring Cementfabrikken og Siporexfabrikken, som

- er omdrejningspunktet for livet i de nye bykvarter
- rummer kvarterets fællesfunktioner - herunder butikker og service
- rummer markante kulturhistoriske spor

• rummer både bymæssige og grønne opholdsrum

• fremhæver kompleksiteten i samspillet mellem landskabet og de bebyggede strukturer.

Et **grønt boliglandskab** i kridtgraven langs Sohngårdsholmsvej med

- tæt-lave bebyggelses-strukturer i kontrast til åbne grønne rum
- og hvor plateauer og skrænter fremhæves

Vejadgange fra

- Sønderbro og
- Sohngårdsholmsvej (ved Bernstorffsgade)

Sekundære vejadgange fra

- Østre Allé og
- Sohngårdsholmsvej (ved Humlebakken)

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten fastlægges således at der opnås en gennemsnitlig gebyggelsesprocent for det samlede område på 50.

Den angivne bebyggelsesprocent kan ikke nødvendigvis udnyttes maksimalt i det enkelte rammeområde. Der kan være andre faktorer, som fx den konkrete anvendelse og udlæg af parkering, som begrænser byggemulighederne.

De maksimale bygningshøjder fastlægges som en afvejning mellem hensynet til den ønskede karakter (graden af bymæssighed) og hensynet til at sikre udsigten fra bagvedliggende boligområder.



Tæt lav bebyggelse
i grønt område

Bebyggelse med
grønne opholdsrum

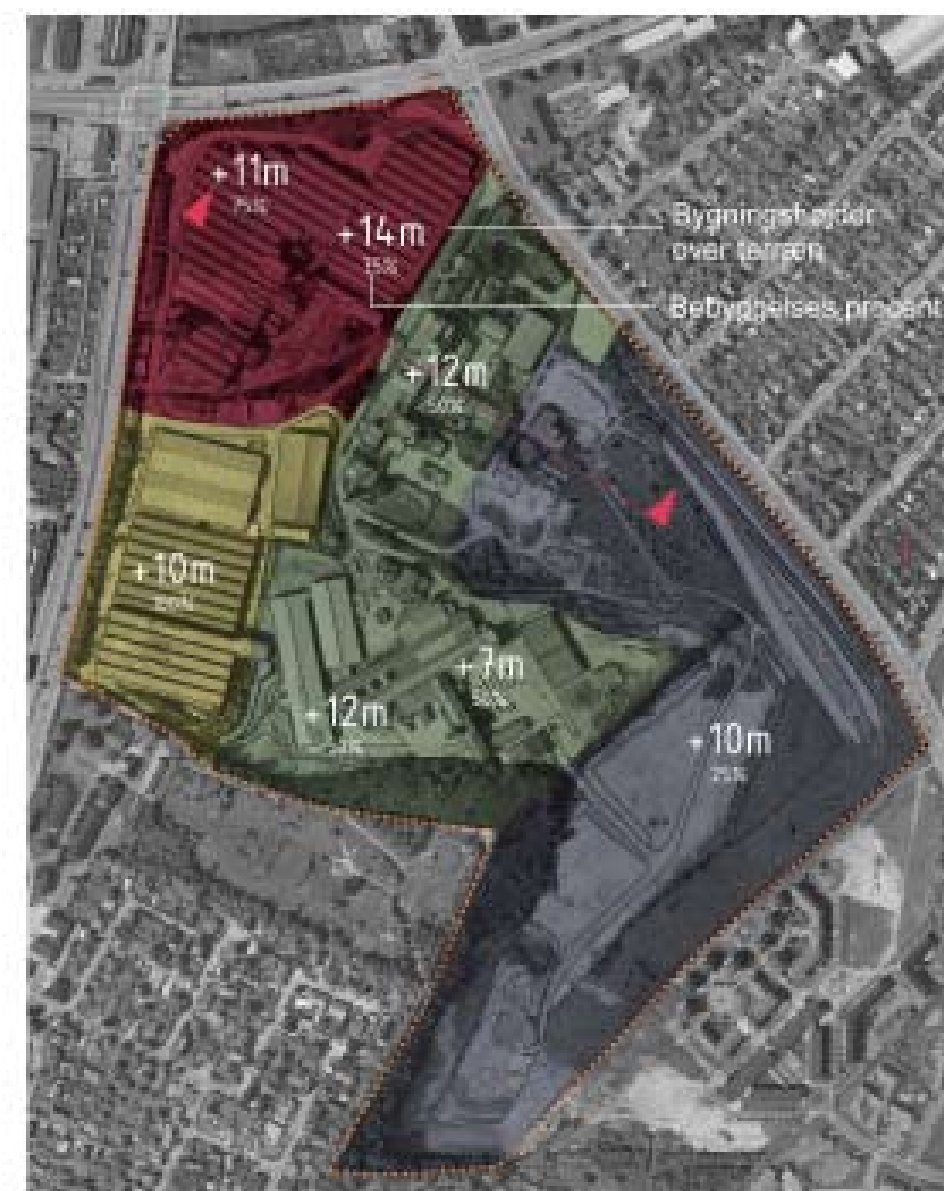
Bymæssig bebyggelse
med grønt præg

Rekreativ stiforbindelse
kun for gående

Rekreativ stiforbindelse

04565 EternitPlan
Grøn struktur
C. F. Møller_Aalborg
COWI A/S
28.04.08

Arkitektfirmaet
C. F. Møller



Snitpil

+14m
25%

bygningshøjde
Bebyggelses %

04565 EternitPlan
Bebyggelse
C. F. Møller_Aalborg
COWI A/S
28.04.08

Arkitektfirmaet
C. F. Møller



Industri-workshop på Eternitten



Teknisk Forvaltning

By og Miljø
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000
Fax. 9931 2205

www.aalborg.dk
by.miljoe@aalborg.dk