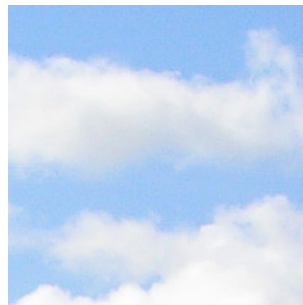


Debat om

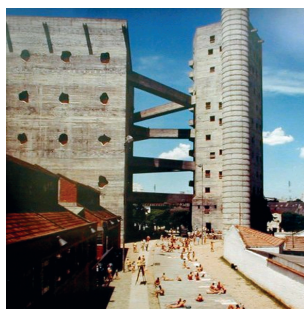
Som så mange andre byer oplever Aalborg (læs Aalborg og Nørresundby) i disse år en stigende interesse for at bygge høje, markante huse, der bryder med byens traditionelle skala.

Den store interesse kalder på en stillingtagen. Byrådet ønsker på den baggrund at igangsætte en offentlig debat om potentielt højhus-egnede områder i Aalborg, og om de arbejds-metoder der tænkes taget i anvendelse ved konkrete ansøgninger.

Det er nu, vi gerne vil høre din mening. På bagsiden kan du se, hvornår, og hvordan du kan få indflydelse.



HØJHUSE i Aalborg



AALBORG
KOMMUNE

Højhuset er igen blevet en arkitektonisk trend. Overalt i verden ser man nye højhuse skyde op. Og emnet debatteres livligt i flere danske byer. Men hvor den overvejende del af dansk højhusbyggeri tidligere udgjorde boligblokke med referencer til Le Corbusiers "Unité" fra 1930'erne, er mange af nutidens højhuse spektakulære byggerier, der med udtryksfulde konstruktioner og formgivninger gør hver bygning til noget helt særligt.



Forslag til kollektivbebyggelse af Le Corbusier, "Unité" - "det blev en byggestil, der kom til at præge de næste 40 års boligbyggeri". Fra rapporten Højhuse og byarkitektur, Miljøstyrelsen, 1991.

Traditionen for højhuse

Fra midten af det 19. århundrede har nye konstruktioner og byggeteknikker haft stor betydning for udviklingen af det moderne højhus. Dette kom til udtryk, da stålkonstruktioner kunne afløse stenkonstruktioner i det høje byggeri. USA var i lang tid hjemsted for nogle af de højeste bygninger i verden, men i dag er det i Asien og Mellemøsten, der slås højderekorder - foreløbig er Taipei 101 i Taiwan verdens højeste bygning med sine 504 m. Men også mange europæiske byer er begyndt at markere sig med højhuse. Hvor det tidligere primært var kirketårne og rådhusårne, der tegnede højdepunkterne i byernes silhuet, skyder flere og flere højhuse i dag op i byernes skyline.

Eksempler

Højhuse i byernes skyline

Turning Torso (1) af Santiago Calatrava snor sig elegant op over boligbyen og markerer Malmø i Øresundsregionen. I London er en lang række højhuse med til at sætte præg på byens skyline (2) - lidt rodet måske?. I Taiwan tårner Taipei 101 (3) af C.Y. Lee & Partners sig op over byen, som en hybrid mellem skyskraberen og den kinesiske byggestil. Foreløbig den højeste bygning.



Det grønne og bæredygtige

Skulpturelle, ja - men husene er mere end det..Urban Cactus (4), i Rotterdam af UCX Architects er et eksempel på et højhus, der tilgodeser brugernes behov for sollys og udearealer. I Gherkin Tower (5), London af Norman Foster er bæredygtighed et vigtigt tema. Kodeord er: Naturlig ventilation, passiv solvarme og en udformning, der afværger turbulente vindforhold. På Waugh Thisteltons højhus (6) bidrager vindturbiner på facaden med 15% af bygningens energiforbrug.



Delte meninger om højhuse

Højhuse rummer - for mange personer - symbolværdier, der knytter sig til vigtige temaer i storbyernes indbyrdes konkurrence om at tiltrække viden, investeringer og vækst til byerne. Med højhuse kan man "brande" sin by som en dynamisk og moderne storby i fremdrift. Også temaer, som f.eks. intensiv arealudnyttelse, muligheder for attraktive udsigtsboliger, økonomi, miljø og bæredygtighed fremhæves som gode argumenter i diskussionen om højhuse.

Andre mener derimod, at byer i fremtiden kan drage større nytte af at konkurrere på særegen arkitektur og byggeskik - markere sig ved netop ikke at have

højhuse. Der stilles spørgsmålstegn ved højhuses miljø- og energimæssige konsekvenser, om klimatiske gener i nærmiljøet, om sociale konsekvenser og om hvorvidt husene er velegnede som familieboliger. Og så er der jo også alle de mindre heldige eksempler på højhuse... Menerne er mange. Det er tvivlsomt, om der kan opnås enighed om emnet, men debatten kan være med til at kvalificere beslutningsgrundlaget.

Højhuse kræver omtanke

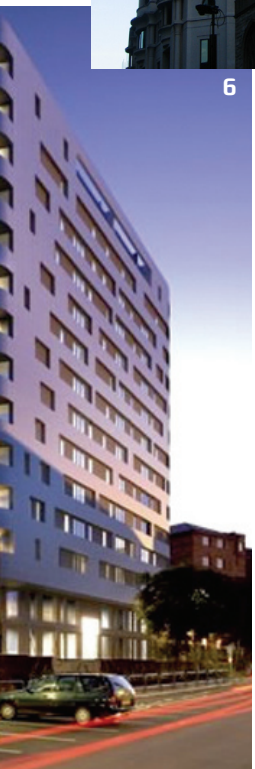
Det specielle ved et højhus er, at det i langt højere grad end traditionelt byggeri påvirker sine omgivelser. Højhuset kan i kraft af sit bygningsvolumen ses på stor afstand og indvirker derfor både i en

landskabelig og bymæssig skala. Men også det det nære byrum er vigtig - i husets møde med gaden er funktionen, udformningen og detaljeringen afgørende for kvaliteten af det omgivende byrum. Her spiller klimaet også en væsentlig rolle. Skygger og kraftig blæst kan gøre det ubehageligt at opholde sig ved foden af højhuset, hvis altså ikke husets udformning imødekommer problematikken. Ligeledes vil en stor koncentration af mennesker betyde, at der er meget trafik omkring bygningen. Hvordan løser man parkeringen? Og hvordan opfyldes behovet for udendørs opholdsarealer til husets brugere? Forhold, der alle fordrer særlig opmærksomhed omkring den enkelte bygnings placering og udformning.

5



6



8



7



Byrum ved husets fod

De tidligere siloer på Islands Brygge (7) rummer mange værdier, både i forhold til bevaring, områdeidentitet og som skulpturelle elementer. Men facaden i stueetagen på "frøsiloen", MVRDV (8) fremstår meget afvisende. I Utrecht (9) er der derimod indrettet publikumsorienterede faciliteter ved højhusets fod, som bidrager til det pulserende byliv.

9



Hvad mener du om højhuse?

Er det et modefænomen eller ser du højhuse som en del af et positivt svar på Aalborgs fremtid?

Er arealudnyttelse et brugbart argument i Aalborg set i lyset af byens mange omdannelsesområder?



Foto Fritz Karner. Original i Aalborg Stadsarkiv

"Kommer man en Sommermorgen med Københavnsdamp-
peren fra Hals opad Limfjorden, modtager man den første
Bebudelse af Aalborgs Nærhed gennem en Røgsky, som
fra et Komplex af høje Skorstene og kegleformede Ovne
hæver sig op over Morgentaagerne." (Jubilæumsskrift, Aal-
borg Portland, 1904). Fotoet er fra 1933.

Siden 1. halvdel af det 20. århundrede, hvor Aalborg for alvor udviklede sig som industriby, har rygende skorstene og siloer været centrale i byens skyline. Det er byrådets ønske at videreudvikle Aalborgs markante byprofil ved at åbne mulighed for at bygge højhuse indenfor få udvalgte områder. Samtidig tror byrådet på, at arkitektoniske seværdigheder kombineret med den høje koncentration af mennesker, som et højhus vil afstedkomme, kan bidrage til at styrke det levende og mangfoldige byliv - og dermed Aalborgs storbykvalitet. Men det kræver et højt ambitionsniveau og stiller store krav til såvel funktionerne i bygningen som placering og udformning af højhuset.

Industriens bygninger

Siden midten af 1800-tallet har industrien spillet en vigtig rolle i Aalborgs historie og byprofil. I starten var industrierne hovedsageligt placeret centralt i byen og bygningerne indpasset i dens struktur og skala. Det var først fra første halvdel af det 20. århundrede, at industrien rykkede ud til havneområderne, og med høje, markante bygningsvolumener begyndte at tegne et helt nyt bybillede. Nord for fjorden var det bygninger på DAC (Lindholm Brygge), Hedegaard samt Kemira og den bagvedliggende cementfabrik, der brød med den traditionelle byskala, mens det syd for fjorden primært var Dampmøllen, Nordkraft, Korn- og foderstof samt Aalborg Portland i øst.

Hvor skal eventuelle højhuse placeres?

Aalborg Byråd ønsker at bygge videre på traditionen for storskala ved at åbne mulighed for at indplacere højhuse. Baggrundskortet viser et samlet overblik over de områder, der efter byrådets mening kan være velegnede i diskussionen om højhuse. Det er

primært områder langs havnefronten, hvor der historisk har været, eller hvor der i dag er markante bygninger i nærheden, og hvor evt. nyt højhusbyggeri vil kunne indgå i samspil med det eksisterende miljø.

Området omkring Østre Havnebassin (se baggrundskort nr. 5) var til debat i foråret, og byrådet besluttede på baggrund af opsamlingen af fordebatten, at der i balance mellem bevaring og fornyelse kan indplaceres højhuse nord og vest for havnebassinet. Området er ikke til debat igen, men er medtaget for at vise de udpegede områder i sammenhæng. Højhusbyggeri i området vil stadig skulle vurderes og godkendes ud fra kriterierne, som er nævnt på side 6-7. Herudover drejer det sig om et område ved Lindholm Brygge (1) samt ved siden af Hedegaards silolandskab (2) på Nørresundbysiden, mens det på Aalborgsiden er aktuelt ved brofæstet til Limfjordsbroen (3) og i området ved Musikkens Hus (4).

Godsbanearialet (6) kunne også være en relevant mulighed. Her er ikke samme tradition for højt byggeri, men området har en central beliggenhed ved et af byens trafikknudepunkter med hovedbanegården og rutebilstationen. Måske kunne et højhusbyggeri fungere som et pejlemærke ved byens port? Samtidig kunne en vertikal arealudnyttelse efterlade mere plads på terræn og understøtte byrådets mål om at skabe et byområde med en grøn karakter i overgangen mellem den tætte by og Østerådalens grønne kile.

De afgrænsede områder skal ikke opfattes som lokaliteter, hvor højhuse pr. definition vil kunne opføres, men områder, hvor højhuse, hvis forholdene tillader det, eventuelt kan indplaceres efter en nærmere vurdering og efterfølgende planlægning.

Hvad kræver vi af højhuse?

Som udgangspunkt vil et højhus kun komme på tale, hvis placeringen er velbegrundet, og bygningen tilfører stedet noget positivt og kvalitativt understøtter Aalborgs byprofil. Højhusbyggeri skal efter byrådets mening kunne langt mere end blot opfylde behovet for f.eks. boliger og kontorer. Der skal være høje arkitektoniske ambitioner, der skal tænkes i bysammenhænge, i bæredygtige løsninger, i klima og trafiklogistik, og ikke mindst skal det sikres, at projektet bidrager til byen og det omkringliggende byrum på en god måde. Derfor vil kommunen tage et vurderingsredskab i anvendelse, når der modtages ansøgninger om at opføre højhusbyggeri indenfor de udpegede områder. Redskabet er beskrevet på opslaget side 6-7 og skal sikre et godt grundlag til den efterfølgende proces.

Hvad er et højhus?

Der er ingen præcis definition på, hvornår et hus er et højhus. Hvorvidt det opleves som højt afhænger af flere forskellige forhold, f.eks. dets proportioner og udformning, dets skala i forhold til menneskets, og i

1 - Ved Lindholm Brygge

Hvad men i Aal

høj grad også af konteksten. Aalborg rummer en stor variation af bygningshøjder, og i de sammenhænge, hvor højhuse evt. kan placeres, indgår også andre høje bygninger. Aalborg Kommune råder over en 3D-bymodel, der vil være et nyttigt redskab til at vurdere bygningens indpasning i konteksten.

I Aalborg foreslås det, at højhuse bliver defineret som bygninger over 35 meter eller på mindst 11 etager med det forbehold, at 3D bymodellen kan afsløre byggerier som værende højhuse ved et lavere etageantal.

Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til kommuneplanens generelle, maksimale højde i Aalborg, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. For så vidt angår den øvre grænse vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Bebyggelse med højde og etageantal der ligger under den højde og det etageantal, som er defineret for højhuse, vil blive håndteret løbende i kommune- og lokalplanlægningen.

Er de udpegede områder efter din mening de rigtige?

Er der andre steder, hvor du mener at en eventuel placering kunne være relevant?

Hvad mener du er den rigtige definition på et højhus i Aalborg?

d højhuse borg?



1 - Idéskitse til området ved Lindholm Brygge

"Tårnene er tegnet med stor vægt på at bevare de industrihistoriske spor for området. Projektet udgør to boligårne placeret, hvor der tidligere stod siloer på DAC. De nye boligårne vil skabe en skulpturel modpol til boligsiloerne på Lindholm Brygge. En rund hud af glas, stål og farvede skærme er lagt ned over en kantet bygningskrop og illustrerer de runde årne som et historisk spor" (citat developeren)



2 - Idéskitse til området ved siden af Hedegaard

"Højhuset tager udgangspunkt i bæredygtige principper i udformning og funktionalitet og har bl.a. til mål at være omdrejningspunkt for et livligt lokalmiljø med varierede aktiviteter omkring nye, maritime pladsdannelser. Bygningen ligger som åbne plateauer med nye typer boliger, restauranter, kontorer og butikker og adgang til et udsigtspunkt via en åben, vertikal foyer i bygningen" (citat developeren)



3 - Idéskitse til området ved Toldbodgade

"Højhuset vil med sin placering være et pejlemærke og vartegn for den nye havnefronts udstrækning mod vest. Højhusets 3-fligede grundplan giver en slank bygning set fra alle sider, hvilket arkitektonisk forstærkes af facadens åbne og lukkede lodrette linier. Den nederste del af bygningen er en 2-4 etagers høj base, som mod Limfjordsbroen er i niveau med denne" (citat developeren)



4 - Idéskitse til området ved Musikkens Hus

copyright Coop Himmelb(l)au
"Masterplanen består af tre markante bygningsvolumener. Musikkens hus (tv) som i skala refererer til Nordkraft, en multifunktionel bebyggelse (th), der i udformning både har referencer til den klassiske karréby og industrisiloerne, samt et højhus, der er tænkt til at markere området mod vandet og samtidig definere det store byrum, der opstår mellem de nye bygninger"

2 - Ved Hedegaards silolandskab

3 - Ved Toldbodgade

4 - Ved Musikkens Hus

5 - Ved Østre Havnebassin

6 - Ved godsbanearialet

Som udgangspunkt vil nye højhuse kun komme på tale indenfor de udpegede områder. Højhusprojekter skal belyses og vurderes grundigt, forinden der tages stilling hertil. Dette vurderingsforløb er opdelt i faser - en indledende projektredegørelse og evt. en efterfølgende konsekvensanalyse. Ansøger leverer materialet, herunder 3D-visualisering til brug for sagsbehandlingen og til brug ved en evt. senere offentliggørelse af planforslaget mv.. Hvis det herefter besluttet at arbejde for realisering af projektet, vil det skulle igennem de offentlige høringer, som er forbundet med en almindelig planlægningsproces.

Projektredegørelse

Indledningsvis skal der foreligge en redegørelse fra ansøger, der som minimum belyser følgende hovedpunkter:

Projektets beliggenhed, omfang og forhold til omgivelserne:

- Hvad er baggrunden for ønsket om at bygge et højhus? Er der funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, og behøver det at være i form af højt byggeri?

- Hvor er projektet beliggende? Er det et sted, som er vigtigt at markere visuelt?

- Hvad er projektets planlagte etageantal og højde over terræn? Hvor høj en udnyttelsesgrad forventes der?

- Hvordan forholder projektet sig til eksisterende eller planlagte orienteringspunkter (f.eks. andre markante bygninger i nærheden, kirkespir i baggrunden, det bagvedliggende landskab) og til den tradition det evt. er begrundet af?

- Er hensynet til eventuelle vigtige udsigtslinjer eller indkig, jf. kommuneplanen, tilgodeset?

- Hvordan vil projektet påvirke bylivet lokalt? Vil det bidrage til byens liv set i et mere overordnet perspektiv?

- Giver projektet udsigt? Tager det udsigten, sol og lys fra andre (herunder også andre byrum)? Giver det indbliksgener for andre?

- Hvordan vil projektet påvirke trafikstrukturen? Hvordan tænkes parkeringspladser indarbejdet i projektet?

- Er der forhold i omgivelserne, f.eks. miljømæssige, der kræver særlig opmærksomhed eller vanskeliggør

realisering af projektet? Hvordan tænkes eventuelle problemer løst?

- Er projektet omfattet af reglerne om VVM (er anlægget opført på VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2 og er dermed omfattet af VVM-pligt)?

Projektets indhold

- Vil projektet bidrage positivt til byen eller bydelens image (både hvad angår funktionen og den visuelle fremtræden)?

- Hvad er projektets anvendelse/r? - Indeholder projektet en anvendelse, som er af almen interesse for byen?

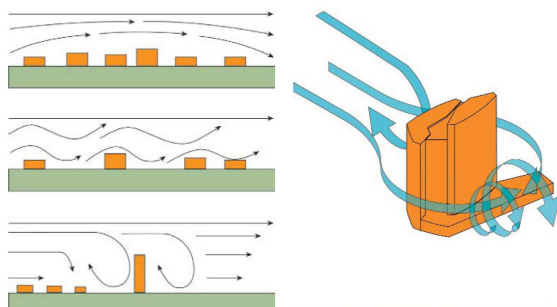
- Hvilke øvrige faciliteter er tænkt ind i projektet (fælles faciliteter, opholdsarealer og lignende)? Er der offentligt tilgængelige områder i eller ved bygningen? Kan andre end husets brugere f.eks. nyde udsigten fra toppen af bygningen?

- Hvis det er et boligprojekt: Hvilke lejlighedstyper indeholder projektet, og hvilke beboergrupper sigtes der imod? Hvordan er behovet for f.eks. fælles opholds- og legearealer samt parkering tilgodeset? Vil projektet påvirke byens eller bydelens sociale strukturer?

Bæredygtighed

- Med Aalborg Commitments har Aalborg Kommune forpligtiget sig til at arbejde for bæredygtige løsninger - herunder ønskes der bl.a. sat fokus på det sociale perspektiv, energioptimerede huse, naturen i byen og økonomisk rentabilitet. Hvordan er elementer af en sådan karakter tænkt ind i projektet?

Redegørelsen fremsendes til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen. På baggrund af materialet tages der stilling til, om projektet indeholder de formelle kvaliteter, der kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse eller, om projektet skal afvises.



Analyser af f.eks. klimaet skal belyse, om højhuset vil være årsag til en forringelse eller måske en forbedring af lokalklimaet. Kilde til diagrammerne: Højhushåndbogen s. 91-92.

Bygherrevejledning for højhuse

Konsekvensanalyse

Såfremt det på baggrund af ansøgers redegørelse vurderes, at projektet er egnet til viderebehandling, kan en konsekvensanalyse indledes. Materialet leveres ligeledes af ansøger. I konsekvensanalysen går man tættere på projektet og dets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen. Emner som byarkitektur, byrum, klima og trafik analyseres med henblik på en afklaring af projektets positive og negative konsekvenser for området, bl.a. ved brug af 3D visualisering. Data fra visualiseringen leveres til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Byarkitektur

Konsekvensanalysen tager udgangspunkt i en kortlægning af eksisterende forhold og omfatter en beskrivelse af bydelens/områdets skala, bebyggelsesmønstre, karakteristiske bygningsmæssige træk, vigtige eller markante bygninger, rumdannende elementer samt bydelens tæthed/åbenhed og grønne struktur (kan evt. illustreres af et udsnit af kommuneatlas). Det skal beskrives, hvordan projektet indgår i byens og den lokale sammenhæng.

- Hvordan spiller højhuset sammen med byens skala, og hvilken indflydelse har bygningen på den eksisterende skyline?

- Hvordan er sammenhængen med nærmiljøet - højhusets typologi og udformning i relation til eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønstre?

- Herudover skal projektet belyses mere indgående. Hvordan er højhusets arkitektur, form og detaljeringsniveau? Hvordan er bygningens proportioner, forhold mellem højde og bredde? Er der facadevariationer mv.? Hvordan er belysning af bygningen i de mørke timer tænkt ind?

Emnerne analyseres med henblik på at afklare projektets positive og negative konsekvenser for byens og bydelens visuelle udtryk. Analysen suppleres med en 3D volumenmodel af projektet indpasset i området. Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, kan levere et passende udsnit af kommunens 3D- bymodel til brug for visualiseringen.

Byrum

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i registrering og vurdering af det sted, hvor huset tænkes placeret. Hvordan er forholdene i dag, og hvordan vil realisering af et højhusprojekt ændre byrummet? I beskrivelsen af eksisterende forhold skal der især lægges vægt

vejledning højhuse

på byrummets kvalitative side. F.eks. om byrummet danner en god ramme om bylivet - eller har potentiale hertil - samt en beskrivelse af, hvilken rolle det aktuelle område spiller i byens og bydelens liv i dag?

Sat i relation til de eksisterende forhold vil en beskrivelse af de fremtidige forhold omkring højhusets fod demonstrere, i hvilket omfang det høje hus bidrager positivt eller negativt til byrummet og bylivet.

Det skal således belyses:

- Hvordan højhuset er afgrænset på grunden. Efterlader bygningen udenomsarealer, eller er projektet udformet med en base, der fylder grunden ud?

- Hvordan forestiller man sig eventuelle udenomsarealer anlagt? Tilgodeses brugernes behov for udenørs ophold her? Er der her mulighed for ophold for andre end husets brugere?

- Hvordan er bygningens æstetik og kobling til gadeniveau? Her tænkes især på skala og rytme, materialer, farver, konstruktion, detaljering, stofflighed, transparens, åbenhed o.l. Er bygningen rar at færdes langs? Bidrager facadens udformning til en oplevelsesrig by? Hvordan spiller bygningen sammen med den omkringliggende bebyggelse?

- Vil bygningen få indflydelse på presset på byens eksisterende parker/grønne områder?

- Hvordan er bygningens anvendelse relateret til bydelens døgnrytme, aktivitetsniveau og trafikstrømme? Hvilken anvendelse forestiller man sig at have i gadeniveau? Åbner projektet nye muligheder for byens sociale liv - f.eks. i form af offentlige faciliteter, restauranter eller udsigtspunkter?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med visualiseringer i 3D. 3D-visualiseringen skal omfatte en fotorealistisk model til fotomatch fra forudbestemte standpunkter og fotoregistreringer af det eksisterende byrums træk. Visualiseringerne skal leve op til kvalitetskrav defineret af Aalborg Kommune.

Klimaforhold

Et forhold, der hænger tæt sammen med byrummet ved et højt hus, er det lokale klima omkring bygningen. Vil bygningen skygge for nabobebyggelser og eksisterende attraktive byrum? Vil den generere turbulente vindforhold i gadeniveau og efterlade forblæste udearealer? Vil refleksioner fra bygningen genere de omkringboende? Et dårligt lokalt klima vil medføre

alvorlige konsekvenser for de omkringliggende byrum og kan modvirke effekten af den fortætning, det liv og aktivitet, som det høje hus ellers kan tilføre byen. Klimaforholdene undersøges og vurderes således for at kunne konstatere, om et foreslået højt hus vil forringe eller forbedre klimaet i et lokalområde.

Analysen tager udgangspunkt i en kortlægning af det eksisterende lokalklima i lokalområdet. Hvordan er vindforholdene, sol-/skyggeforhold mv. i dag? (f.eks. kan vindforholdene langs Limfjorden, eller tilstedeværelsen af andre markante bygningsvolumener i nærheden, gøre sig gældende). Analysen skal dokumentere, hvilket lokalklima det foreslåede højhusprojekt vil generere, f.eks:

- Hvordan er bygningens vindskabende og vindpåvirkende effekt?

- Hvordan vil de fremtidige sol- og skyggeforhold blive? Er bygningen beliggende et sted, hvor dens skyggekast vil skabe gener for det omkringliggende bymiljø? (det gælder både rum inde i de bygninger, der berøres af skyggeeffekten, og udendørs opholdsarealer, herunder gademiljøer, parker, legepladser o.l.)

- Hvordan er evt. gener søgt imødekommet?

- Herudover ønskes det belyst, hvordan dagslystilgangen er indvendig i højhuset.

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med skyggediagrammer vist på udvalgte dage og klokkeslæt henover året, samt undersøgelser af hvilke vindforhold, der opstår i byrummet omkring det høje hus.

Trafik

Et andet forhold, der kan hænge tæt sammen med byrummet ved det høje hus, er trafikken. Et højt hus er ensbetydende med en høj koncentration af etageareal, hvilket som hovedregel afstedkommer en trafikal belastning af et område. Mange brugere - både dem der bor, arbejder og har ærinder der - vil sandsynligvis anvende bil. Analysen skal beskrive de afledte trafikale konsekvenser ved realisering af projektet og skal som minimum indeholde følgende parametre:

- Hvordan er adgangsforhold/tilslutning til eksisterende vejnet?

- Hvad viser kapacitetsberegninger i forhold til det eksisterende vejnet?

- På hvilken måde er behovet for parkeringspladser indarbejdet i projektet? Kan det lade sig gøre at undgå parkering på terræn, f.eks. ved at etablere parkering under terræn, eller indarbejde parkering på en anden

måde, der tilgodeser byrummet?

- Hvordan forudsættes trafikken afviklet (i forhold til alle trafikantgrupper)?

- Hvordan er placeringen i forhold til bæredygtige transportformer (kollektiv trafik)?

- Hvordan er de trafikikkerhedsmæssige forhold?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med en principskitse, der belyser de trafikale forhold.

Der gøres opmærksom på, at endelig godkendelse af et vejprojekt sker gennem Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune, Vejmyndighed.

Grundlaget for en anbefaling

På baggrund af konsekvensanalysen udarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen en samlet anbefaling til brug for politisk stillingtagen med fordele og ulemper ved det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen. Såfremt det besluttet at planlægge for projektets realisering, vil den visuelle dokumentation ligeledes indgå i forbindelse med de offentlige høringer ved den efterfølgende planlægning. Evt. vil dokumentationen skulle bearbejdes, så den kan anvendes kommunikativt, eksempelvis med filmsekvenser, der belyser projektet fra flere vinkler (f.eks. hvordan man oplever bygningen i gadeniveau eller i forhold til byens skyline). Bygherren vil i givet fald blive bedt om at bidrage til udarbejdelsen af materialet til den offentlige høringsproces.

Planforslag om høje huse vil være omfattet af lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004. Denne miljøvurdering vil foregå i forbindelse med planlægningsprocessen for aktuelle projekter.

Særlige forhold

Der gøres opmærksom på, at såfremt højhusprojektet indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhuse indenfor samme område, forbeholder forvaltningen sig ret til at forudsætte en helhedsplan for området udarbejdet.

Er der andre idéer til hvad der kunne indgå i bygherrevejledningen?

Tror du at bygherrevejledningen kan sikre det kvalitetsniveau der lægges op til?

Mener du at højhuse kan bidrage til det mangfoldige byliv og styrke Aalborgs storbykarakter?

Hvad er det især vigtigt at tænke på ved byggeri af nye højhuse i Aalborg?

Mener du at højhusbyggeri kan have andre konsekvenser end dem, der er skitseret i debatoplægget?

Deltag i debatten!

Der er offentlig debat fra 17. oktober - 14. november 2007. Som et led i debatten inviterer byrådet alle interesserede til **borgermøde i Medborgerhuset onsdag den 7. november 2007 kl. 19.00**. Vi vil gerne høre dine kommentarer, idéer og forslag. Skriv til plan.byg@aalborg.dk eller til Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby, mrk. Højhuse.

Dine skriftlige kommentarer skal være modtaget senest den 14. november 2007

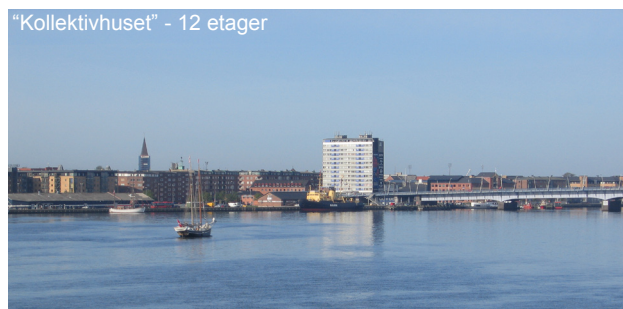
Debatten skal være med til at give kommunen forudsætning for at indarbejde retningslinjer for placering og håndtering af højhusprojekter i kommuneplanen.

Hvis du har spørgsmål vedrørende planlægningen kan du henvende dig til:

Arkitekt Karin Højlund, tlf. 9931 2236 eller e-mail: kah-teknik@aalborg.dk



"Kollektivhuset" - 12 etager



"Hotel Hvide Hus" - 15 etager



"Siloerne på Lindholm Brygge" - 16 etager



"Grønlænderhuset" - 15 etager



Eksempler på eksisterende markante bygninger i Aalborg



Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Byg
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000
Fax 9931 2205

www.aalborgkommune.dk
plan.byg@aalborg.dk