LOKALPLAN 1-3-113

Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen



Vedtaget af Aalborg Byråd 19.06.2017

Offentliggjort 23.06.2017

Vedtaget

Aalborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 2

Baggrund og formål 3

Området 6

Lokalplanens indhold 11

Anden planlægning 24

Anden lovgivning 28

Servitutter 31

Bestemmelser 33

1. Formål 34

2. Område- og zonestatus 35

3. Arealanvendelse 36

4. Udstykning 39

5. Bebyggelsens omfang og placering 40

6. Bebyggelsens udseende 47

7. Ubebyggede arealer 55

8. Veje, stier og parkering 60

9. Tekniske anlæg 63

10. Miljø 65

11. Grundejerforening 67

12. Betingelser for ibrugtagning 68

13. Lokalplan 69

14. Servitutter 70

15. Retsvirkninger 71

Kort og bilag 72

Kortbilag 1 - Matrikelkort 73

Kortbilag 2 - Arealanvendelse 74

Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering 75

Kortbilag 4 - Illustrationsplan 76

Kortbilag 5 - Skyggediagrammer 77

Miljørapport 78

Hvad er en miljøvurdering? 79

Planens formål og indhold 80

Ikke-teknisk resumé 81
Miljøvurdering 83
Afbødende foranstaltninger 86
Alternativer 87
Overvågning 88
Sammenfattende redegørelse 89

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

I sommeren 2015 blev produktionen på Spritfabrikken indstillet. Der ønskes derfor igangsat en omdannelse af området til blandende bymæssige funktioner - boliger, butikker, hotel, erhverv og kulturinstitutioner. Den eksisterende Lokalplan 09-004 fra 1980 giver ikke mulighed for anden anvendelse af området end industriel produktion.

I 2007 blev den oprindelige spritfabrik, tegnet af Alf. Cock Clausen og indviet i 1931, af Kulturarvsstyrelsen udnævnt til et af 25 nationale industrielle kulturarvsminder. Spritfabrikken er ligeledes en af de ikoniske virksomheder, som er grundlaget for Aalborgs identitet som industriby. Kulturstyrelsen har, med baggrund i dette, i december 2015 fredet de vigtigste dele af det oprindelige anlæg.



Spritfabrikkens bygninger og logo udgør markante elementer i bydelen.



Porten på hjørnet af Strandvejen og C.A. Olesens Gade var oprindeligt beregnet til godstransport med tog.

Det er derfor et formål for lokalplanen sammen med bygningsfredningen at sikre, at de vigtigste elementer i det industrielle anlæg - primært de oprindelige produktionsbygninger fra 1930'erne - indgår på en tidssvarende måde i den nye bydel.

De mindre bygninger i det sydlige gårdrum, bygningerne nærmest fjorden samt de store betonhaller mod vest, som har rummet chipsfabrikken Estrella, har ikke særlige bevaringsværdier og bevares derfor ikke.

Området har en attraktiv placering ud mod Limfjorden og udgør afslutningen af den tætte by og den bynære del af havnefronten og danner overgangen til de grønne og rekreative områder mod vest. En omdannelse af Spritfabrikken vil udgøre en vigtig del af færdiggørelsen af Aalborg Havnefront og dermed styrke byens identitet som 'Byen ved fjorden'.



Nuværende bygningsstruktur. Illustration: Henning Larsen Architects.

Lokalplanen fastlægger således konkrete bestemmelser for indpasning og udformning af ny

bebyggelse, opholdsarealer, veje, stier og parkering. Den suppleres af et kvalitetsprogram, som ikke er formelt bindende, men som beskriver en række principper og inspirationskilder for områdets bygherrer. Programmet behandler emner vedrørende de ubebyggede arealer, bebyggelsens karakter, samspillet mellem byrum og bygninger samt anbefalinger i forhold til valg af bæredygtige løsninger.

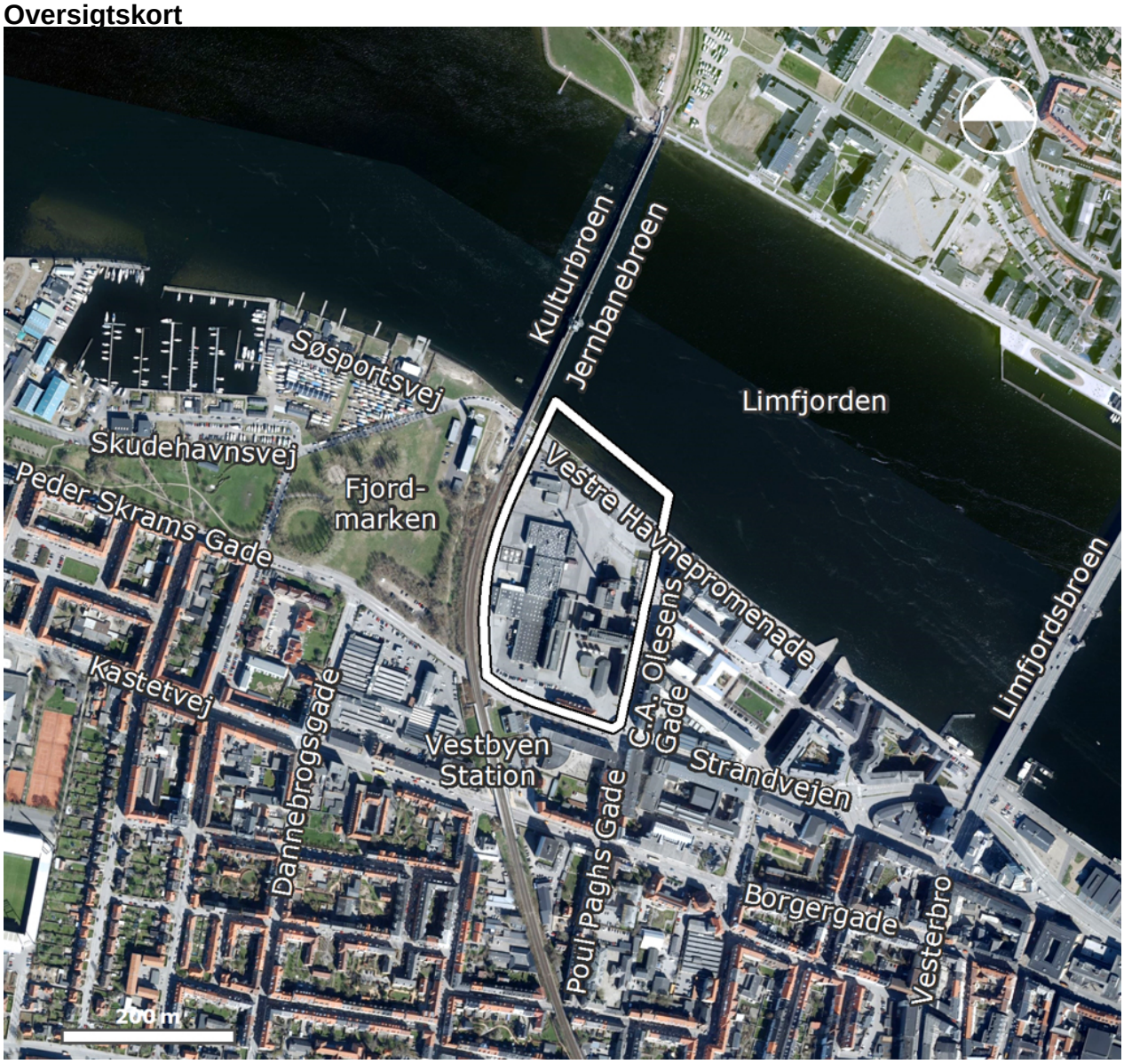
Visionen for området har særligt fokus på kunst - ikke mindst i byrummene og på områdets særlige industrielle kulturarv.

Det er derfor et formål med lokalplanen at give mulighed for at realisere den ønskede bebyggelse og omdannelse af denne del af havnefronten med et højt arkitektonisk kvalitetsniveau for byggerier såvel som byrum og grønne elementer.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2016.

Lokalplanområdet

Spritfabrikkens område fremstår meget veldefineret: Mod syd udgør Strandvejen grænsen, mod øst C.A. Olesens Gade og mod nord Limfjorden. Lokalplanens vestlige afgrænsning følger østsiden af banedæmningen, midtpå inkluderes dog et område af banedæmningen og Fjordmarken.
Spritfabrikkens grundareal udgør i alt 47.500 m² i byzone. Hertil kommer en del af havnekajen som er ejet af Aalborg Kommune. Området støder mod vest op til Fjordmarken, som er et grønt område, der knytter Spritfabrikken sammen med to andre vigtige udviklingsområder i Vestbyen - Skudehavnen og Vestre Fjordpark.



Området set fra syd. Luftfoto optaget 2015.

Aalborg Kommune har i foråret 2015 udarbejdet en visionsplan for hele det grønne område i Fjordmarken som oplæg til en drøftelse af sammenhængene mellem det grønne og de tilstødende områder - herunder Spritfabrikken.

Spritfabrikken er beliggende umiddelbart overfor Vestbyens Station, den kommende cykel/gangbro over Limfjorden lander på havnefronten, og den kommende +BUS's vigtigste stoppested i Vestbyen bliver på Kastetvej nær ved. Området vil derfor i fremtiden komme til at udgøre et knudepunkt for rekreativ, cyklende og kollektiv trafik i Vestbyen.

Havnearealet henligger i dag som vejareal med en del parkering.

Den vestlige del af kajen er af træ og i meget dårlig stand. Der er problemer med indtrængende fjordvand ved stormflod.

Banedæmningen skaber en grøn nord-syd-gående vold gennem området og skiller midtbyen fra de grønne områder.

Omgivelser

Området øst for fabrikken, Vestre Havnepromenade-kvarteret, er en ny bydel primært opført i perioden omkring årtusindskiftet. Bebyggelsen, som er en blanding af boliger og erhverv, fremstår tæt med små karréer. I den sydlige del, langs Strandvejen, ligger den tidligere C.W. Obel Tobaksfabrik, som sammen med Spritfabrikken og den tidligere tekstilfabrik, nu Dannebrogscenteret, udgjorde nogle af de vigtigste virksomheder i det som var Aalborgs første industrikvarter anlagt i de første årtier af 1900-tallet.

C.W. Obel rummer, udover kommunale administrationsfunktioner og byretten, en del af universitetets basisuddannelser. Dele af disse flyttes til Aalborg Øst, og der er derfor pt. planer om omdannelse af det store bygningskompleks til primært boligformål. Umiddelbart syd for Spritfabrikken ligger den relativt nyopførte handelsskole og desuden et parkeringsanlæg op mod Vestbyens Station. Vest herfor - på den anden side af banedæmningen og Strandvejen - ligger den tidligere tekstilfabrik, nu Dannebrogscenteret, som bl.a. rummer en Kvickly. Centeret har bygnings- og beliggenhedsmæssigt potentiale til, sammen med den omdannede Spritfabrik og det trafikale center omkring Vestbyens Station og +BUS knudepunktet på Kastetvej, at komme til at udgøre det trafikale, handelsmæssige og kulturelle centrum for Aalborgs Vestby.



Et portræt af en af kvarterets beboere pryder trappen til Vestbyens Station.



Østsiden af C.A. Olesens Gades hjørne ved Strandvejen markeres af en markant ny bygning, tegnet af arkitekterne C.F. Møller .



Vest for banedæmningen finder man Fjordmarken, bådeoplag og roklubbernes klubhuse.

Vest for Spritfabrikken ligger Fjordmarken - et af Vestbyens vigtigste grønne områder. Den udgør forbindelsen til de grønne områder langs fjorden, lystbådehavnene og de mange fritidsaktiviteter i den nyomdannede Vestre Fjordpark. Det er hensigten at det rekreative område umiddelbart vest for jernbanebroen nyindrettes som led i omdannelsen af havnefronten ved Spritfabrikken.

Nord for Spritfabrikken ligger Limfjorden, det store åbne fjordlandskab med udsigt langs jernbanebroen til byomdannelsesområderne i Nørresundby og Lindholm Strandpark. På

jernbanebroen finder man desuden Kulturbroen som skaber forbindelse til Nørresundby for cyklende og gående.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen skaber rammerne for, at Spritfabrikken kan omdannes til et område med blandede byfunktioner med fokus på kunst og kulturarv og rekreative opholdsarealer. Herudover kan der etableres parkering under terræn på fabrikkens område.



Helhedsplan for området. Illustration: Henning Larsen Architects.

Bebyggelse

Projektområdet kan groft opdeles i to: Den bevarede fabrik i områdets sydøstlige del, og nybyggeriet som ligger mod nord og vest ud mod fjorden og banedæmningen.

I alt ønskes hele Spritfabrikken omdannet til blandede bymæssige formål som boliger, teater, kunsthal, butikker, kontorer, hotel og restauration mv. på i alt ca 81.000 m² inklusive de genanvendte eksisterende bygninger, hvilket svarer til en generel bebyggelsesprocent på ca. 160 %.

De eksisterende fredede bygninger skal omdannes med stor respekt for den eksisterende arkitektur og kulturhistorie, men samtidig rumme en række forskellige nye funktioner: Butikshotel i sydøstfløjen og i midterfløjens stueetage samt boliger i resten, chokoladeproduktion i tilbygningen mod nord, mikrodestilleri i kulfilterbygningen mod nordøst, i kedelhuset laves en kunsthal med et tilhørende meget stort udendørs kunstværk og endelig et nyt teater, hvor foyeren indrettes i den sydlige del af malteribygningen. I den nordlige ende af bygningen placeres en møbeldesignbutik.

De bevarede fabriksbygninger skal udgøre det bymæssige centrum for den nye bydel, men også en attraktiv destination for såvel Vestbyen som hele Aalborg.

Der udlægges et byggefelt bag porten på hjørnet af Strandvejen og C.A. Olesens Gade med mulighed for at opføre en mindre bygning tilpasset de eksisterende bygninger samt et andet byggefelt i det sydlige gårdrum med mulighed for at opføre en lav 1-etages bygning til food-court - en slags torvehal.

Lokalplanen giver ikke mulighed for større udvendige bygningsmæssige ændringer i den eksisterende administrationsbygning mod Strandvejen.



Spritfabrikken set fra sydvest. Til højre administrationsbygningen, til venstre malteribygningen.

Omdannelsen af de eksisterende fredede bygninger vil kræve både en del indvendige og udvendige ændringer - såvel fjernelse af eksisterende bygningselementer som tilføjelse af nye. Denne proces

skal foregå i tæt samarbejde med Kulturstyrelsens byggesagsafdeling.

Hovedsigtet med fredningen er at fastholde muligheden for at kunne opleve det oprindelige anlæg i sin helhed samt at bevare vigtige bygningsdetaljer.

Den øvrige del af Spritfabrikkens areal kan opdeles i flere områder:

Den vestligste del mellem jernbanen og fordelingsvejen danner bebyggelsens overgang til det grønne - banedæmningen og Fjordmarken - og kommer til at fremstå med høje bygninger (op til 19 etager) og med en grøn karakter. Her opføres boliger og også områdets dagligvarebutik.

I området gives der mulighed for opførelse af enkelte højhuse - altså bygninger over 10 etager og/eller 35 meter. Et eller flere højhuse placeret her vurderes ikke at forstyrre oplevelsen af det bevarede bygningsanlæg eller Vestbyens eksisterende karakter. Da Spritfabrikken ikke er udpeget som højhusområde i Aalborg Kommunes højhuspolitik, udarbejdes der et kommuneplantillæg, som giver mulighed for dette. Desuden skal der i forbindelse med de konkrete projekter udarbejdes en højhusanalyse.

Der udlægges endvidere et areal til opførelse af et nyt Aalborg Teater samt boliger, biograf og p-hus. Lokalplanen afsætter arealet uden byggeret da projektets omfang ikke er uafklaret. Der skal derfor udarbejdes en kommende lokalplan når projektet skal realiseres.

Den nordvestlige del udgøres af en relativt tæt boligbebyggelse, som åbner sig ud mod Limfjorden. Det er vigtigt, at havnefronten bevares og styrkes som et meget offentligt område med mulighed for såvel passage som ophold. Der skal etableres anlæg, som giver mulighed for at komme tæt på vandet. Bebyggelsen og udearealer i dette område skal udformes, således at havnefronten ikke 'privatiseres'. Dette kan fx gøres ved at indrette området med mere private zoner tæt på bygningerne og meget offentlige nærmere kajen.

I det nordøstlige hjørne opføres en større ny bygning langs C.A. Olesens Gade. Den skal videreføre områdets veldefinerede struktur uden at fungere som en barriere og skal markere overgangen til Spritfabrikkens mere åbne og grønne bebyggelsesstruktur. Byggefeltet giver mulighed for at bygge helt til kajkanten på den betingelse, at der sikres frie passagemuligheder og attraktive offentlige rum under bygningen.



De tre diagrammer illlustrerer henholdvis - vigtigheden af visuel kontakt til fjorden, - det grønne, som især præger den vestlige del, - og de forskelligartede byrum, hvor offentlighedsgraden er størst i den østlige del af området (mørk blå) og den vestlige er mere privat (lys blå). Illustration: Henning Larsen Architects.

Trafik

Den primære adgang til området sker fra Strandvejen, hvor der etableres et trebenet, lysreguleret kryds umiddelbart øst for jernbanebroen.

Herfra anlægges en vej med adgang til de underjordiske parkeringsanlæg, parkeringspladser og varetilkørsel til dagligvarebutik, handicapparkeringspladser på fladen samt til den øvrige del af området. Her foregår adgangen efter 'shared space'-principper, således at ærinde- og servicekørsel kan få adgang til de enkelte bygninger på de bløde trafikanters præmisser. Der henvises til Bilag 3.

C.A. Olesens Gade bibeholdes som adgang til Vestre Havnepromenade, men den eksisterende mulighed for bilkørsel mod vest langs fjorden nedlægges. Også fra vest ad Skudehavnsvej afbrydes tilkørselsmuligheden for biler vest for jernbanebroen.

For bløde trafikanter vil havnefronten ud for Spritfabrikken udgøre en vigtig videreførelse af Aalborgs omdannede havnefront og sikre forbindelsen til de grønne områder mod vest. Desuden skal der etableres en god sammenhæng med cykel/gangbroen til Nørresundby.

Der er meget gode forbindelser til kollektiv trafik tæt på lokalplanområdet. Vestbyen Station ligger umiddelbart på den anden side af Strandvejen. Muligheden for en stiforbindelse sydpå langs jernbanen skal undersøges og eventuelt udvikles på sigt.

I forbindelse med etablering af nye vejadgange til Spritfabrikken vil grundejer skulle afholde udgifter til nødvendige ændringer i det offentlige vejareal.

Parkering

På Spritfabrikkens område anlægges der tre underjordiske parkeringsanlæg. Det ene under den sydlige plads, det andet under den nye boligbebyggelse i den nordvestlige del af området og endelig et tredje under pladsen, der vender ud mod fjorden og under bygningen langs C.A. Olesens Gade.

Der suppleres med en parkeringsplads med korttidsparkering ved dagligvarebutikken med indkørsel fra adgangsvejen.

Handicapparkering foregår som udgangspunkt i parkeringskældrene. Der skal derudover anlægges tre parkeringspladser for handicapbusser på terræn og desuden udlægges arealer hvor der kan etableres yderligere pladser.

Endelig vil der være mulighed for i et begrænset omfang og periode, at etablere parkering på fladen fx. i delområde C.

Kravet til parkering tager udgangspunkt i gældende p-norm, men tilpasses et princip om dobbeltudnyttelse og nærheden til station og +BUS. Dobbeltudnyttelse vil sige, at aktiviteter, der ikke tidsmæssigt er sammenfaldende, kan dele parkeringen og dermed reducere det samlede antal pladser.

Byrum

Områdets byrum skal i kvalitet og indretning afspejle bestræbelserne på at få Spritfabrikken til at udgøre en særlig destination i Aalborg. Der skal være fokus på mangfoldighed og tilgængelighed og på at få skabt et alsidigt og levende byområde - såvel for beboerne som for de mange forventede besøgende - en bydel for alle. Et af målene med lokalplanen er derfor at få skabt rammer for et

byområde, der kan tilgodese disse bestræbelser. Byrummene i kvarteret skal være en attraktion, og der skal være stor variation i rumligheder og oplevelser, og byrummenes funktionen som mødested er helt central.



Princip for sammenhængen mellem områdets byrum: Den største grad af offentlighed omkring de eksisterende fabriksbygninger - mere privat i boligområdet og grønt nærmest banen. Illustration: Henning Larsen Architects.

Bygningernes stueetager skal, for at understøtte bylivet, ud mod de vigtige byrum have åbne (transparente) og i en vis udstrækning aktive (oplukkelige) facader.

I boligområderne skal bygningernes indgangspartier orienteres ud mod de mindre, mere private, byrum for at skabe liv og møder mellem beboerne.

Der skal arbejdes med trapper, terrasser og andre elementer som overgangszoner mellem bygninger og det offentlige byrum. Desuden skal der, navnlig i boligområderne, sikres mulighed for ophold og leg i grønne omgivelser.

I lokalplanen tilgodeses tilgængeligheden udefra via en sikring af visuelle og fysiske forbindelser fra de omgivende byområder og internt på området.

Områdets byrum kan opdeles i tre dele: Fabriksområdet, hvor byrummene er bymæssige og med høj grad af offentlighed, boligområdet i nord, som er en blanding af det bymæssige og det grønne og endelig området nærmest banedæmningen, som fremstår som en blanding af grønne elementer, trafikanlæg og præget af den høje bebyggelse.

Der fastlægges varierede anvendelsesmuligheder i byggeriet samt en høj grad af publikumsorienterede funktioner samt åbne og aktive facader i bygningernes stueetage eller fx via synlig aktivitet gennem glas i facaden (fx til et udstillingsrum eller fælleslokale).

Herudover udgør selve havnefronten afslutningen af Aalborgs bymæssige havnefront mod vest, og har derfor en særlig status. Forbindelsen for bløde trafikanter skal fastholdes samtidig med, at der skal sikres mulighed for leg og ophold i grønne og maritime omgivelser. Der skal være gode muligheder for at komme tæt på vandet, samt aktiviteter på og ved vandet skal understøttes.



Princip for offentlige funktioner i stueetagen: Mod de største og mest offentlige byrum indrettes stueetagen, så det er muligt at etablere erhverv eller offentlige funktioner som butikker, caféer, fælleslokaler eller lignende. Illustration: Henning Larsen Architects.



Spritfabrikområdet set fra nord. Parkeringshuset i Fjordmarken er udgået af planen og der er foretaget justeringer af bygningshøjderne - primært i højhusene. Illustration: Henning Larsen Architects.



Kunstværket "Cloud City" og Harbour Gate-bygningen set fra fjorden. Illustration: Bjarke Ingels Group.



Havnefronten set fra fjorden. Illustration: Henning Larsen Architects.



Eksempel på indretning af et af de mindre byrum. Illustration: Henning Larsen Architects.

Landskab og beplantning

Spritfabrikken er stedet, hvor den tætte bymidte slutter mod vest og møder de grønne områder langs Limfjorden. Det overordnede landskabsprincip er således, at Fjordmarkens grønne karakter præger den vestlige del af området, mens det tidligere industriområde har en mere hård og bymæssig karakter. Områdets belægning, som udgør underlaget for shared space-arealerne, fremstår sammenhængende fx i asfalt, med en vis variation i farve og tekstur og med store udsparinger for det grønne. Principperne fremgår af helhedsplanen.

Området mellem bebyggelsen vest for tilkørselsvejen og jernbanen skal have en meget grøn karakter med en grøn bund og større træer. Eksisterende træer bør så vidt muligt bevares.

Byrummene i det nordvestlige beboelsesområde har en grøn karakter, men samtidig en del areal med belægninger for at sikre servicekørsel. Der skal sikres mulighed for ophold og leg både på belægninger og i grønne arealer.

Nye bygninger etableres med grønne tage og tagterrasser for at styrke områdets grønne udtryk.

De større pladser mellem boligområdet og de oprindelige fabriksbygninger har en mere bymæssig karakter, men skal indeholde mange grønne elementer - blandt andet større træer, enkelte buske, blomster, stauder, græsser og vandelementer. Pladserne her vil desuden indeholde en del af den udendørs kunst, som skal præge området. Det skal sikres, at der er mulighed for leg og ophold.

Det bevarede fabriksområde fastholder den eksisterende bymæssige, industrielle karakter med sammenhængende belægning og udsparinger med trægrupper - både for at understrege det grønne præg og for at dæmpe vindtunnelvirkninger.



Parkpræget fra fjordmarken trækkes med ind i den vestlige del af kvarteret. Beplantning gradueres, så der er mest grønt mod Fjordmarken, jernbanen og havnepromenaden, og mindre grønt i byrummene mellem fabriksbygningerne. Illustration: Henning Larsen Architects

Ud mod Strandvejen genetableres den oprindelige funktionærhave.

Havnefronten fremstår mest grøn i den vestlige del og med arealer, som skaber mulighed for kontakt til vandet. Her etableres grønne strandengsarealer og et græsareal der kan tåle at blive oversvømmet og man finder også legeredskaber, boldbaner og siddemuligheder. Den østlige del fremstår mere bymæssig men også med mulighed for at komme ned til vandet.

Den valgte beplantning skal kunne trives i det barske klima ved fjorden. Den bør bestå af hjemmehørende arter og gerne nogle med relation til spritproduktionen.

Der skal være fokus på at sikre en høj biofaktor og artsdiversitet. En væsentlig del af de valgte træer bør derfor være flerstammede, og en del af græsarealerne anlægges med høj beplantning der kun klippes få gange om året.

Endelig skal udearealerne indrettes under hensyn til områdets vind og sol/skyggeforhold. Der henvises til skyggediagram bilag 5.

Miljø
Planens miljøbestemmelser indeholder primært bestemmelser om forholdregler overfor støjbelastningen fra tog- og biltrafik.

Der må ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, som fremgår af Kommuneplanens Retningslinje 13.3.

Facaderne på de nye bebyggelser langs den nye vej ind i området overskrider grænseværdierne for trafikstøj. Der skal derfor etableres lyddæmpende foranstaltninger i form af fx forsatsfacader af glas, lyddæmpende ruder, ventilationsvinduer, afskærmning af altaner og tagterrasser m.m. med henblik på at sikre, at støjkravene overholdes.

Bæredygtighed
Bæredygtighed er et begreb, hvor hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering. Aalborg Kommune har illustreret problematikken i Bæredygtigheds-blomsten, der har forskellige mål og virkemidler, afhængig af, om emnet er kommuneplan, lokalplan eller byggesag. I denne lokalplan har der været fokus på følgende temaer og emner:

Natur

- Fjorden skal være tilgængelig for byens borgere og besøgende
- Grønne opholdsarealer og tage
- Stedstilpasset beplantning

Sociale forhold

- Offentligt tilgængelig havnepromenade og ophold
- Gode rammer for uformelle mødesteder i byrummene
- Blandet sammensætning af beboere og ejerformer
- Blanding af erhverv, kulturtilbud og boliger i området
- Udendørs opholds- og legemuligheder i sol og læ

Lokale værdier

- Bevaring af værdifuld kulturarv
- Plads til stedsspecifikke aktiviteter
- Kontakt til fjorden
- Arkitektur og byrum af høj kvalitet
- Sikring af sammenhæng til grønne arealer mod vest

Miljø

- Fortætning i form af ekstra byggemuligheder
- Gode forbindelser til kollektiv trafik
- Forbedring af forbindelser for bløde trafikanter

- Sikring af bygninger mod oversvømmelse
- Grønne tage
- Lokal anvendelse og rekreativ håndtering af regnvand

Økonomi

- Synergi med/grundlag for udviklingen af Aalborg Midtby og Vestbyen
- Projektets realisering vil skabe øget værdi både lokalt og regionalt
- Understøtte udviklingen af den attraktive by
- Grundejerforening sikrer drift og vedligeholdelse af fællesanlæg



Blomsten viser prioriteringen mellem de forskellige bæredygtighedstemaer i området. Oplevelsesøkonomien og fredning af det eksisterende anlæg som to bærende tiltag i området fremgår tydeligt.

Kulturarv

Anlægget er et værdifuldt eksempel på industribyggeri fra mellemkrigstiden i Danmark. De vigtigste dele af det oprindelige fabriksanlæg blev derfor fredet i 2015.

Spritfabrikkens kulturarv skal således også fremover udgøre den væsentligste del af bydelens identitet, og ny bebygggelse skal derfor, både i formsprog og skala, respektere det bevarede anlæg, således at dette også fremover vil kunne opleves som en aflæselig helhed.

Dette er særligt vigtigt i områdets sydøstlige del, hvor de bevarede bygninger befinder sig. Længere mod nord og vest vil der være mulighed for at bygge tættere og højere, da det vurderes, at påvirkningen af anlæggets samlede udtryk ikke er så betydelig her.

De øvrige dele af anlægget kan nedrives.


Bevaringsværdige bygninger
Bygninger, der nedrives

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten findes i afsnittet "Miljørapport", som kan ses sammen med planen.

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter projekter opført på bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der udarbejdes en VVM-screening og evt. en efterfølgende VVM-redegørelse, når de endelige bygge- eller anlægsprojekter er kendt.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Natura 2000-område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal ligger ca. 4 km nordvest for lokalplanområdet. I kraft af afstanden vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at medføre forstyrrelser ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet indgår som fourageringsområde for flagermus, især syd- og dværgflagermus. Lokalplanens gennemførelse vil indskrænke flagermusenes levestedsområde. Etablering af træer og grønne tage bidrager til at opretholde lokalplanområdets økologiske funktionalitet som levested for byens flagermus. Herudover vurderes arealet ikke at opfylde levestedskravene for arter opført på EU-habitetdirektivets bilag IV.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 - har blandt andet som mål, at der skal ske en koncentreret byvækst i vækstaksen, herunder de centrale havnefronter.

Spritfabrikken udgør den vestligste del af Aalborg Midtby, hvor området som helhed er et af hovedstrukturens 'nedslag' - dvs. et område, der skal have særlig fokus i den kommende planlægning. Området har en særlig interesse i forhold til fortætning, bosætning og blandede byfunktioner med fjorden som herlighedsværdi. Potentialet for rekreative aktiviteter med tilknytning til vandet skal udnyttes. Der skal sikres en rekreativ cykel- og gangsti langs fjorden og kort afstand samt god tilgængelighed fra boliger til kollektiv trafik.

Lokalplanen understøtter disse mål ved at skabe mulighed for koncentreret byudvikling på et centralt beliggende tidligere erhvervsområde.

For at imødegå klimaændringer er det fastlagt, at byggeri under kote 2,5 m skal klimasikres. Dette kan gøres på mange måder - fx ved at sikre byggeri mod oversvømmelse eller ved at opføre byggeri, der kan tåle at blive oversvømmet.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre blandede byfunktioner, der kan understøtte bylivet, klimasikrede boliger i høj arkitektonisk kvalitet samt gode rekreative muligheder ved fjorden.

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde '1.3.I1 Spritfabrikken'.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg 1.031 for den nordvestlige del af Aalborg Midtby offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument. Tillægget omfatter udover Spritfabrikken også den tidligere tobaksfabrik C.W. Obels område beliggende umiddelbart mod sydøst. Baggrunden for dette er en række overlappende bestemmelser - blandt andet udvidelser af midtbyens detailhandelsafgrænsning.

Detailhandel

Der er udarbejdet en statistisk analyse, som viser, at der er mulighed for at udvide kommuneplanens butiksgrænse.

Med ovennævnte kommuneplantillægs endelige vedtagelse vil Spritfabrikkens område være placeret inden for bymidteafgrænsningen i Aalborg, hvor der i udgangspunktet er mulighed for at etablere dagligvarebutikker på 3500 m² og udvalgsvarebutikker på 2000 m². Disse størrelser er skærpet og målrettet i lokalplanlægningen.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere i alt 7500 m² butikker. Heraf i alt 3000 m² til dagligvarebutikker med et maksimum på 1500 m² pr. butik.

Udvalgsvarebutikker må maksimalt være 2000 m² og heraf maksimalt to på 1000 m² eller derover.

Der kan etableres et overdækket marked, som ikke medregnes i butiksarealet.

Lokalplaner og byplanvedtægter
Den eksisterende lokalplan '09-004 Spritfabrikken' ophæves i sin helhed.

En mindre del af lokalplan '09-050, Bolig- og erhvervsområde ved Vestre Havnepromenade' ophæves i den nordøstlige del af lokalplan 1-3-113.

Kystnærhedszonen
Lokalplanområdet ligger inden for de kystnære dele af byzonen.

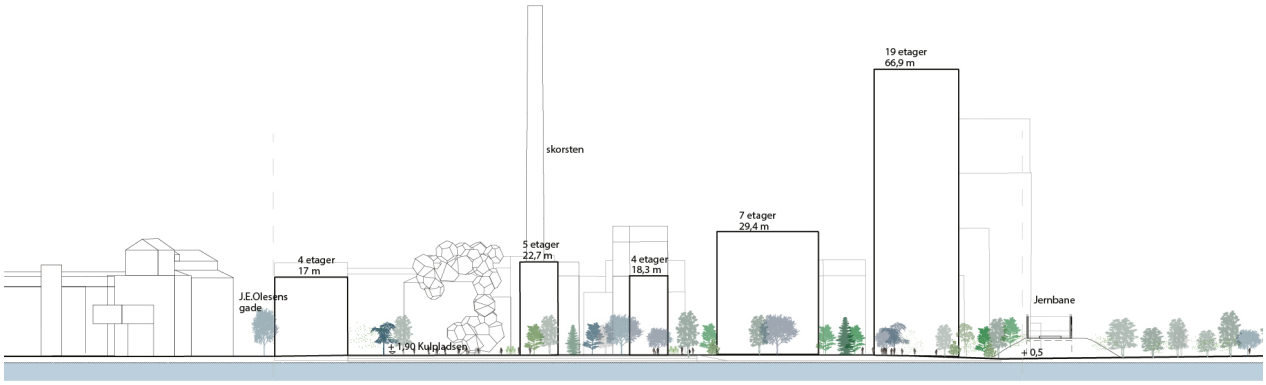
De kystnære dele af byzonen
Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Den eksisterende bebyggelse i området ud mod fjorden omfatter bebyggelse i 1 og 2 etager. Fabriksanlægget er op til 30 meter i højden. Området grænser op til Limfjorden og har derfor en meget synlig placering i kystlandskabet.

Det er et overordnet mål, at Aalborg som et led i en bæredygtig byudvikling skal fortættes. Lokalplanen giver således mulighed for, at den eksisterende bebyggelse erstattes af et nyt byggeri, hvor den højeste del punktvist kan opføres med en højde på maks. 67 m. Langs banedæmningen opføres tre højhuse med det højeste på 19 etager. Den øvrige bebyggelse ud mod fjorden bliver mellem 4 og 7 etager.

Det er et formål, at ny bebyggelse mht. skala og struktur skal forholde sig til landskabet og den omgivende bebyggelse, men det er samtidig intentionen, at bebyggelsen gives et markant arkitektonisk udtryk og på den måde er med til at tegne en ny profil ved denne del af byens havnefront.

Det vurderes, at det nye byggeri vil påvirke kysten visuelt. Nedenfor ses en visualisering af det planlagte byggeri i lokalplanområdet.



Området set fra fjorden. Illustration: Henning Larsen Architects.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om helt 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 finansiering af et nyt signalreguleret kryds mellem hovedankomstvejen og Strandvejen.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering
Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminder
Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til , hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Arkæologi
Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Aalborg Historiske Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Affald
Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter reglerne i Aalborg Renovations regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk

Renovation - erhverv og detailhandel

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lignende. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes. Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Renovation - etageejendomme

Ved etageejendomme bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der, som minimum, afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer som eksempelvis glas, papir og metal. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

Varmeforsyning

For bygninger, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi, har kommunen pligt til at dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning. Dette gælder dog ikke blokvarmecentraler.

For at sikre lavest mulig CO2-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning med fjernvarme. Det anbefales også, at eventuelle vedvarende energianlæg er elproducerende. Baggrunden herfor er, at der er lav CO2-udledning ved fjernvarmeforsyning, samt at varmeproducerende vedvarende energianlæg, som fx varmepumper, solfangeranlæg mv., kan anvendes mere økonomisk og miljøeffektivt i en kollektiv forsyning end på bygnings- og matrikelniveau.

Tilslutnings- og aftagepligt til kollektiv varmeforsyning

I henhold til varmeforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneler, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmeforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW.

Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

Terrænændring på kysten

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 1 i Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

Bade- og bådebroer i træ

Planens realisering forudsætter, at Aalborg Kommune meddeler tilladelse til etablering af bade-/bådebroanlæg.

Jordforurening

Størstedelen af lokalplanområdet er kortlagt i henhold til jordforureningsloven. Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Hvis et kortlagt areal anvendes til bolig, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller offentlig legeplads, skal ejer eller bruger ansøge kommunen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 før

påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet.

Arbejdstilsynet er myndighed i forhold til arbejdsmiljø - herunder eventuel afdampning af flygtig forurening til indeklimaet i erhvervsbygninger.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Flytning af jord fra kortlagte eller områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation.

Grundvandssænkning

Områdets beskaffenhed kan betyde udgifter til yderligere undersøgelser for grundejer i forbindelse med en eventuel grundvandssænkning.

Såfremt der i forbindelse med byggeriet er behov for en grundvandssænkning, skal ansøgning eller anmeldes sendes til Aalborg Kommune inden igangsættelse, jf. Vandforsyningsloven og Byggeloven. På grund af områdets særlige beskaffenhed kan der blive stillet krav om beregninger eller en grundvandsmodel for at sikre, at en grundvandssænkning ikke vil forårsage skader i omgivelserne eller på anden vis påvirke grundvandet i området.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 947c Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 17-05-1950 Titel: Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv. Påtaleberettiget: Banedanmark

Tinglyst: 02-09-1960 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, adgangen hertil. Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning, Kloak A/S

Tinglyst: 17-09-1979 Titel: Dok om luftfartshindringer mv. Påtaleberettiget: Trafikstyrelsen

Tinglyst: 22-09-1980 Titel: Lokalplan Lokalplan nr. 09-004, som gælder for både matr.nr. 947c, 947o og 947s. Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Tinglyst: 04-08-1992 Titel: Dok om færdselsret mv. Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 947c og 947o samt Aalborg Kommune.

Tinglyst: 04-08-1992 Titel: Dok om adgang til sikringsrum mv. Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 947c og 947o samt Aalborg Kommune samt Civilforsvaret.

Tinglyst: 02-03-1995 Titel: Dok om varslingssirene mv, Ikke til hinder for prioritering. Påtaleberettiget: Beredskabsstyrelsen

Matr.nr. 947o og 947s Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 17-05-1950 Titel: Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv. Påtaleberettiget: Banedanmark

Tinglyst: 02-09-1960 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, adgangen hertil. Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning, Kloak A/S

Tinglyst: 17-09-1979 Titel: Dok om luftfartshindringer mv. Påtaleberettiget: Trafikstyrelsen

Tinglyst: 22-09-1980 Titel: Lokalplan Lokalplan nr. 09-004 Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Tinglyst: 04-08-1992 Titel: Dok om færdselsret mv. Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 947c og 947o samt Aalborg Kommune.

Tinglyst: 04-08-1992 Titel: Dok om adgang til sikringsrum mv. Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 947c og 947o samt Aalborg Kommune samt Civilforsvaret.

Tinglyst: 26-04-2007 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Elforsyningen

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan omdannes til et oplevelsesrigt og bæredygtigt område med blandende bymæssige og rekreative formål i form af boliger, kulturelle formål, butikker, hotel, restauranter, marked og kontorer, som angivet under Pkt. 3,
- at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares og at forandringer af denne sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige karakter,
- at omdannelsen af området sker med respekt for den eksisterende karakter og med et nutidigt udtryk,
- at området indrettes med attraktive og anvendelige byrum, som understøtter et mangfoldigt byliv,
- at der etableres offentlige rekreative opholdsmuligheder og forbindelser til og langs fjorden,
- at områdets primære vejbetjening sker fra Strandvejen,
- at der kan skabes velfungerende parkeringsløsninger på Spritfabrikken,
- at der sikres sammenhængende stiforbindelser for gående og cyklister til naboområder.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område
Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, og D, som vist på Kortbilag 2. Delområde C er ikke byggeretsgivende.

3. Arealanvendelse

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

Lokalplanen fastsætter kun bebyggelsesregulerende bestemmelser for nyt byggeri inden for delområde A, B, og D. Inden for delområde C kan der kun etableres lokalplanpligtigt byggeri efter vedtagelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i en ny lokalplan eller et lokalplantillæg.

3.1 Anvendelse, delområde A

Områdets primære brug er til blandet bolig-, erhvervs- og kulturformål m.m. På havnefronten fritidsformål og rekreative formål. I området må der ikke være boliger eller hotelværelser i stueetagen. Inden for delområde A må der være følgende anvendelser. Der gælder dog særlige anvendelsesbestemmelser for byggefelt 1, 2, 3 og 4 og bygning 8, jf punkt 5.5.

- Boliger - etage
- Butikker (udvalgsvarebutikker maks. 2000 m²)
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m²)
- Butikslignende formål (frisør o.l., rejse-, turist-, billetbureau o.l.)
- Restaurant o.l.
- Hotel o.l.
- Klinikker mv. (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Værksteder o.l. (fødevarefremstilling)
- Tekniske anlæg (P-pladser, vejanlæg) *
- Overdækket marked (maks. 1000 m², medregnes ikke i butiksareal)
- Fritstående kunstværk (maks. højde 50 meter)

* Som hovedregel kun tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning.

Ad 3.1
Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.



3.2 Anvendelse, delområde B

Områdets primære brug er til boligformål med et mindre antal offentligt tilgængelige funktioner (butikker, caféer og lign.), som skal placeres i stueetagen ud mod byrum som åbne og aktive facader i henhold til Fig. 3 og Fig. 4. Inden for delområde B må der være følgende anvendelser:

- Boliger - helårsbeboelse
- Butikker (udvalgsvarebutikker maks. 1000 m²)
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m²)
- Butikslignende formål (frisør o.l., rejse-, turist-, billetbureau o.l.)
- Restaurant o.l.
- Klinikker mv. (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Rekreative formål
- Værksteder o.l. (fødevarefremstilling)
- Tekniske anlæg (P-pladser, vejanlæg)

Ad 3.2
Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.3 Anvendelse, delområde D

Områdets primære brug er til blandet bolig- og erhvervsformål m.m. Inden for delområde D må der

være følgende anvendelser:

- Boliger - etage - helårsbeboelse
- Butikker (dagligvarebutikker maks. 1500 m^2)
- Tekniske anlæg (P-pladser, vejanlæg) *

* Som hovedregel kun tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning.

3.4 Butiksstørrelser

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 7500 m^2. Heraf op til 3000 m^2 til dagligvarebutikker med et maksimum på 1500 m^2 pr butik. Udvalgsvarebutikker må maksimalt være 2000 m^2 og maksimalt to butikker må være på 1000 m^2 eller derover.

3.5 Midlertidig anvendelse

I omdannelsesfasen kan eksisterende bygninger og ubenyttede arealer anvendes midlertidigt til aktiviteter, der rækker ud over de nævnte anvendelsesbestemmelser, under forudsætning af, at vejledende afstandskrav til eksisterende miljøfølsomme anvendelser kan overholdes.

Dette gælder, uanset om der er fastlagt byggeretsgivende bestemmelser for det pågældende delområde.

Tidsrammen fastsættes i forbindelse med de enkelte projekter.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste plan. Udstykning skal ske efter følgende principper:

- Bygninger udstykkes som sokkelparceller.
- Vej- og torve/pladsarealer samt stier og havnepromenade kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme eller offentlige vejarealer.
- Fællesarealer og lign. kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme.
- Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade +1,0 m hele vejen rundt herom.
- Parkeringskælderarealerne kan udstykkes i selvstændige ejendomme.

Ad 4.1
Sokkelgrunden afgrænses langs bygningens sokkel/mur. Opdeling af ejerlejligheder kan ikke reguleres med lokalplanen.

4.2 Grundstørrelser

Udstykning til sokkelgrunde skal ske således, at de enkelte bygninger, eller dele af bygninger, inkl. eventuel p-kælder, udstykkes som en selvstændig ejendom.

Sokkelgrunden kan udstykkes således at udenomsarealer, terrasser, p-arealer og lign. samt mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, er omfattet.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastsætter kun bebyggelsesregulerende bestemmelser for nyt byggeri inden for delområde A, B, og D. Inden for delområde C kan der kun etableres lokalplanpligtigt byggeri efter vedtagelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i en ny lokalplan eller et lokalplantillæg.

5.1 Bebyggelsens omfang

Inden for lokalplanområdet må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 81.000 m^2 .

Inden for delområde A, B, og D, hvor der fastsættes detaljerede bestemmelser, kan der etableres ny bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 55.000 m^2 . Desuden bevares eksisterende bygninger på i alt 16.000 m². Det resterende etageareal - delområde C (forventet ca. 10.000 m^2) - kan ikke udnyttes, før der foreligger ny lokalplan eller lokalplantillæg.

Det maksimale etageareal fordeles på de enkelte byggefelter. Etageareal, der ikke udnyttes inden for byggefeltet kan, i begrænset omfang, overføres til andre byggefelter, hvis det dokumenteres, fx ved volumenstudier, at dette ikke skæmmer eller forringer områdets kvaliteter.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som angivet på Kortbilag 2. Byggefeltet angiver bygningens grundareal og maksimale udstrækning. Hertil lægges en mulighed for at flytte eller ændre formen på feltet på +1,0 m i alle retninger. Undtagelser for denne regel pga. hensyn til redningsarealer fremgår af Fig. 1 "Byggefelter plus 1 meter". Det skal desuden afklares, hvorvidt ændringer påvirker byrumskvalitet, visuelle forbindelser, indkigsgener, brandforhold, trafikafvikling m.m. Arealet på de på Kortbilag 2 viste byggefelter fastholdes. Vigtige hjørner fastholdes i henhold til Fig.2.

Med bygningshøjde menes bygningens ydre afgrænsning, og den måles fra færdigreguleret terræn.

Højhusprojekter (bygninger over 35 meter og/eller 10 etager) skal analyseres og vurderes i henhold til bygherrevejledningen (se kommuneplanens retningslinje 5.1.3). Blandt andet for at belyse projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen og det nære område, samt vind- og skyggevirkninger. Vurderingen skal danne grundlag for politisk stillingtagen til projektet.



Fig. 1 - Byggefelter plus 1 meter. Illustration: Henning Larsen Architects.



Fig. 2 - Hjørner, der fastholdes. Det er afgørende at fastholde bygningernes hjørner for at fastholde byrummenes størrelser og forskydninger. Illustration: Henning Larsen Architects.

5.2 Nedrivning
Bevaringsværdige bygninger, som er vist på Kortbilag 2, må ikke nedrives.

5.3 Placering - mindre sekundære bygninger
Redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. De må dog ikke hindre trafik på de offentligt tilgængelige friarealer, shared-space arealer eller stier.

Bygningerne skal udformes så de er tilpasset den omgivende bebyggelse i formsprog, materialevalg m.m. Desuden bør de udformes så de indgår som en aktiv del af områdets udearealer - fx. som lægivende elementer, begrønnede facader, siddemuligheder, indbygggede legemuligheder o.lign.

5.4 Gulvkote
Kote på overkant stuegulv på ny bebyggelse skal være min. 2,50 m i DVR90.

Arealer i eksisterende og nye bygninger hvor gulvkoten ligger under dette og kælderetager, herunder parkeringskældre, skal sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle at blive oversvømmet.

Generel fremtidig terrænkote 1,90 m i DVR90 skal tilpasses eksisterende bebyggelse. For at undgå høje sokler skal overgangen mellem bygning og udeareler bearbejdes i overensstemmelse med kantzoneprincipperne beskrevet i lokalplanens Pkt. 6.5.

5.5 Delområde A
Inden for delområdet må der opføres ny bebyggelse med et maks. bruttoetageareal på 8.460 m^2. De eksisterende bygninger, som genanvendes, svarer til et bruttoetageareal på 16.000 m^2.

Parkering foregår i de underjordiske parkeringsanlæg som vist på Kortbilag 3.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne markeret på Kortbilag 2. Her er desuden markeret maksimalt etageareal og højde.

Inden for de enkelte byggefelter skal bebyggelsen holdes inden for bygningshøjder og byggefelt som angivet på Kortbilag 2. Med bygningshøjde menes der bygningens ydre afgrænsning. Bygningshøjden måles fra færdigreguleret terræn.

Elevatortårne eller lignende punktvise opbygninger kan etableres herudover, forudsat at disse er indarbejdet i bygningens arkitektur.

Herudover kan der etableres tagterrasser. Disse regnes kun med i antallet af etager, hvis de er overdækkede eller lukkede.

I fjorden kan der etableres anlæg som opholdsøer, bådebroer og lign., der understøtter områdets anvendelse som rekreativt fritidsområde med offentlig adgang.

Detaljerede bestemmelser for de enkelte byggefelter (der henvises desuden til Kortbilag 2):

Byggefelt 1:

Anvendelse: Hotel (ikke hotelværelser i stueetage), boliger (ikke i stueetage), butik - detailhandel, kontor, restaurant. Fodaftryk maksimalt 220 m². Højde maksimalt 11 meter. 3 etager. I alt maksimalt 750 m².

Byggefelt 2:

Anvendelse: Butikker - detailhandel og restaurant. 1 etage. Højde maksimalt 7,2 meter. I alt maksimalt 930 m². Herudover udhæng på maksimalt 540 m². Hvis bygningsarealet mindskes kan udhængsarealet øges tilsvarende.

Byggefelt 3 (Harbour Gate):

Anvendelse: Boliger (ikke i stueetage), restaurant, butikker. Maksimalt 4 etager. Højde: 17 meter. I alt maksimalt 4.970 m². Bygningen må ikke udgøre en barriere for passagen langs havnefronten - hverken visuelt eller funktionelt, jf. pkt. 8.3.

Byggefelt 4 (Cloud City):

Anvendelse: Kulturformål. Udendørs kunstværk. Højde maksimalt 50 meter.

Bygning 5:

Kan partielt nedrives og omdannes. Byggemulighed 710 m². 3 etager. Højde maksimalt 16,5 meter.

Bygning 6:

Eksisterende adminstrationsbygning. Udvides ikke.

Bygning 7:

Eksisterende biografbygning på taget af hjørnetårnet kan omdannes. Nybyggeri maksimalt 150 m². Højde 4,5 meter ovenpå eksisterende.

Bygning 8:

Eksisterende kraftværk ombygges til kunsthal. Mulighed for sammenbygning med kunstværk samt tilbygning af lukket gangbro til bygning mod vest - max 150 m².

Bygning 9:

Kulfilterbygning omdannes til oplevelsescenter og showroom. Udvides ikke.

Bygning 10:

Malteribygningen skal fremtidigt kunne sammenbygges med et kommende teater, som forventes opført i delområde C efter udarbejdelse af projektlokalplan. Siloerne i den nordlige del kan nedrives og erstattes af nybyggeri, undtagen den udvendige mur mod øst og nord som skal bevares. Bygningens nuværende ydre afgrænsning må ikke overskrides på nær evt. vindfang og lign. Nybyggeri maksimalt 950 m² og en højde på maks 8 meter.

5.6 Delområde B

Inden for delområdet må der opføres ny bebyggelse til blandede bymæssige formål. I alt et maksimalt bruttoetageareal på ca 30.000 m².

Parkering foregår i de underjordiske parkeringsanlæg som vist på Kortbilag 3. Enkelte handicappladser på fladen ved bebyggelsen.

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne. Maksimalt etageantal og højde er angivet på Kortbilag 2. Der er dog en fleksibilitet på 1,0 m som beskrevet under Pkt. 5.1, vist på Fig. 1. Der er for flere byggefelter på Fig. 2 "Hjørner som fastholdes" angivet hjørner, som skal fastholdes for at sikre, at de viste byrum opnår den ønskede rumlighed.

Elevatortårne eller lignende punktvise opbygninger kan etableres herudover, forudsat at disse er indarbejdet i bygningens arkitektur.

Herudover kan der etableres tagterrasser.

I fjorden kan der etableres anlæg som opholdsøer, bådebroer og lign., der understøtter områdets anvendelse som rekreativt fritidsområde med offentlig adgang.

Det er en forudsætning for, at der kan gives tilladelse til den viste bebyggelse, at havnefronten udbygges, således at der sikres passagemuligheder mellem den faste kajkant og bygningerne på minimum 10 meter, jf. pkt. 7.6.



Fig. 1 - Byggefelter plus 1 meter. Illustration: Henning Larsen Architects.



Fig. 2 - Hjørner, der fastholdes. Det er afgørende at fastholde bygningernes hjørner for at fastholde byrummenes størrelser og forskydninger. Illustration: Henning Larsen Architects.

5.7 Delområde D

Inden for delområdet kan der opføres ny bebyggelse til blandede bymæssige formål.

I alt et maksimalt bruttoetageareal på ca. 17.000 m^2.

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne. Maksimalt etageantal og højde er angivet på Kortbilag 2. Der er dog på visse bygninger en fleksibilitet i byggefeltets afgrænsning på 1,0 m som beskrevet under Pkt. 5.1 og i Fig. 1.

Elevatortårne eller lignende punktvise opbygninger kan etableres udover den angivne højde, forudsat at disse er indarbejdet i bygningens arkitektur.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Der lægges vægt på, at nybyggeri har et højt kvalitetsniveau og afspejler Spritfabrikkens synlige beliggenhed ved havnefronten.

Nybyggeri skal afspejle nytænkning mht. formsprog og materialer og samtidig udformes med respekt for det eksisterende anlægs arkitektur og værdi som kulturmiljø.

Bebyggelsen skal fremstå med varierede højder og tætheder.

Nytænkning kan også afspejles i udformningen af de udendørs opholdsarealer, ved integration af bæredygtige principper i bebyggelsen og ved belysning/illuminering af byrum, bygninger eller bygningsdele.

Der skal sikres tilgængelighed for alle til alle bygninger - også de fredede bygninger.

Endelig ønskes der fokus på bygningernes og byrummenes funktionelle indretning og samspil med henblik på at skabe gode vilkår for interaktion og relationer.

6.2 Formsprog og udseende

Ny bebyggelse skal fremtræde som klart definerede bygningskroppe, hvor alle funktioner er integreret i bygningen. Samtidig skal facader fremtræde i et varieret og levende formsprog, fx ved brug af facadeforskydninger, arkitektoniske elementer som for eksempel karnapper og altaner, eller ved farve-, struktur- eller materialeskift.

Eventuelle altangange skal sikres en udformning i høj kvalitet, forsynes med opholdsnicher/altaner, varieret materialeanvendelse og belysning, som ikke blænder.

Bygningernes udseende (farve, udformning, materiale og lignende) skal skabe et godt samspil med omgivelserne og skal fremtræde i et højt arkitektonisk kvalitetsniveau. Lukkede facadepartier uden vinduer eller variationer tillades således ikke, ligesom der ikke må etableres udendørs varegårde eller lignende.

Ved nybyggeri - især højhuse - hvor der er risiko for at der opstår uheldige vindpåvirkninger som fx tunnelvirkninger og lignende, skal bygningerne udformes "ru" således at bygningskroppe og materialer kan bidrage til at modvirke dette. For eksempel med altaner, forskydninger i bygningskroppen, ujævne eller perforerede facadebeklædning med videre.

6.3 Materialer, facader

For ny bebyggelse, inkl. mindre sekundære bygninger, gælder, at facader skal fremstå i tegl (blank*, pudset eller vandskuret), natursten, indfarvet beton (uden synlige fuger), glas, træ, matte metalplader eller som en kombination af materialerne.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes stoflighed, patineringsevne og holdbarhed. Facader på ny bebyggelse må begrønnes. Udkragede bygningsdele (fx undersider af altaner) skal have samme standard som facader.

Materialer til bygningsfacader må ikke virke reflekterende eller give blændingsgener for omgivelserne.

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

Ad 6.3
** Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglstenen (som fx blødstrøgne).*

6.4 Facadeaktivitet i stueetagen

Som det fremgår af Fig. 3 (plandiagram) og Fig. 4 (illustration) findes der, udover neutrale facader, hvor der ikke stilles særlige krav, to typer facader i stueetagen i området:

Aktive og åbne stueetager:

Indeholder funktioner med offentlig adgang fra byrummet. Fx restaurent, café, butik, kulturelle funktioner og lignende.

Facaderne skal være præget af transparens og åbenhed (glas), høj grad af oplukkelighed, opholdsmuligheder, mange detaljer og have en levende karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet.

Der er typisk tale om kontorerhverv og lignende. Kan udformes fleksibelt, således at de kan omdannes til fx boliger.

Fleksibel stueetage:

Har mindre vinduesflader og en højere grad af privathed. Indeholder typisk boliger.

Kan udformes fleksibelt, således at de kan omdannes til fx erhverv.

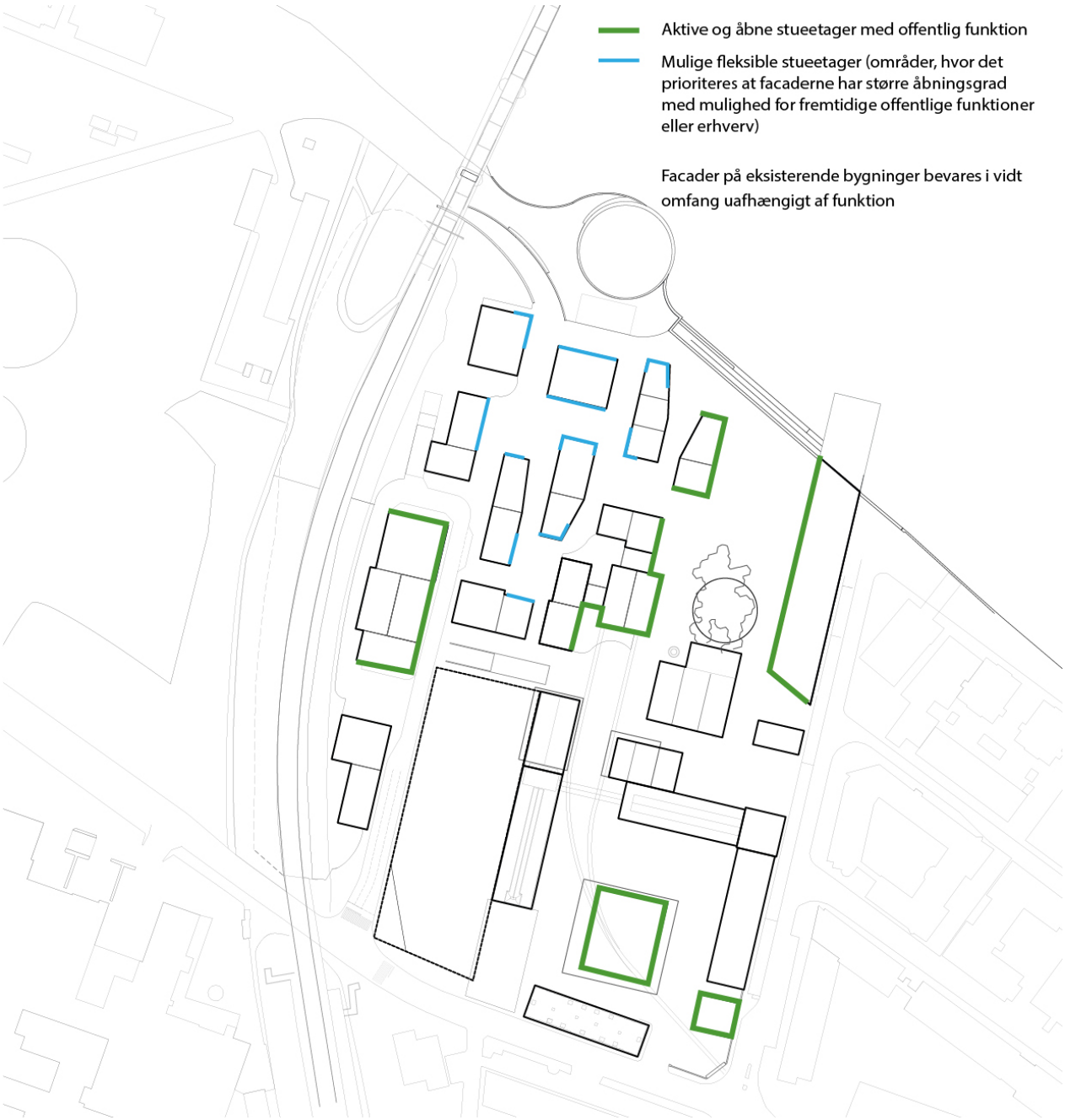


Fig. 3 - Stueetager; aktive, åbne og fleksible facader; plandiagram. Mod kvarterets store byrum etableres aktive stueetager, og i de mindre lokale byrum, samt mod havnepromenaden, gives der mulighed for at etablere åbne stueetager. Illustration: Henning Larsen Architects.

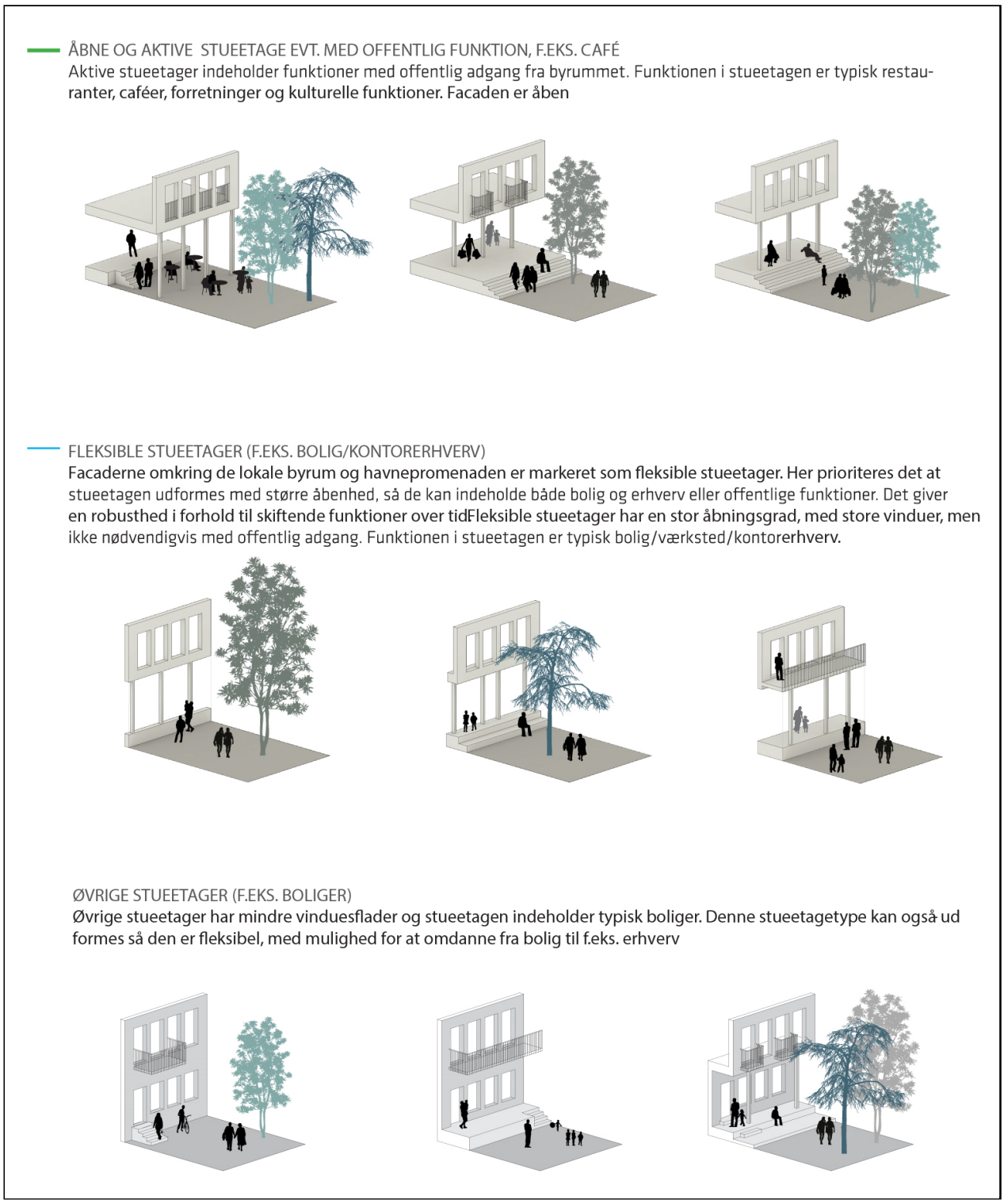


Fig. 4. Stueetager; aktive, åbne og fleksible facader. Illustration: Henning Larsen Architects.

Ad 6.4
Der lægges vægt på, at facadeudtrykket medvirker til at skabe et opholdsvenligt og levende bymiljø, hvor det er rart at færdes som fodgænger. Det er især bygningernes stueetager, som formidler samspillet mellem byrum og bygningerne og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet.

6.5 Kantzoner

Nyt boligbyggeri skal udføres med kantzoner i henhold til Fig. 5 (plandiagram) og Fig. 6 (illustration).

Kantzonernes overkant (fx gulv på terrasser) skal som hovedprincip følge stueetagens gulvkote.



Fig. 5 - Kantzoner; smalle, brede og tilbagetrukne; plandiagram. Størrelsen på kantzonen afhænger af, hvor meget plads, der er i byrummet - og hvilken type byrum, kanten støder op imod. Kantzonerne kan etableres inden for byggefeltet eller udenpå under hensyn til byrummet, som det støder op mod. Illustration: Henning Larsen Architects.

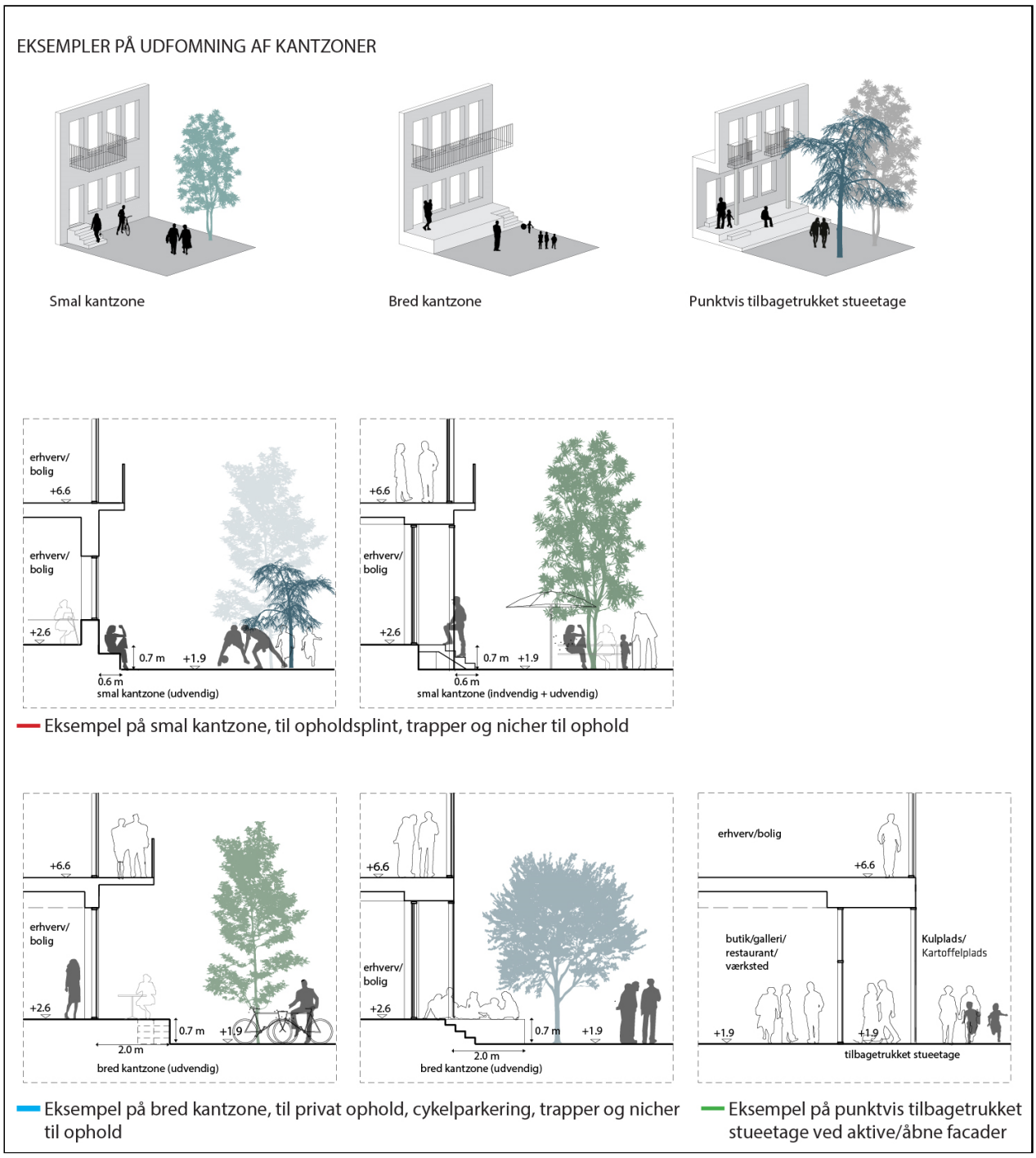


Fig. 6 - Kantzoner; smalle, brede og tilbagetrukne. Illustration: Henning Larsen Architects.

Ad 6.5
Kantzonen formidler overgangen mellem byrum og bygning. Den kan variere fra en smal kant til terrassekarakter med mulighed for ophold.

Zonen giver butikker og beboere mulighed for at indtage gaderummet og skaber variation og giver identitet til gader og pladser.

Zonerne er markerede områder i gaderummet, som kan bruges til eksempelvis ophold, udeservering, beplantning, cykel- og bilparkering. De etableres som en del af bygningskroppen og knytter sig til funktionen i stueetagen.

Der anvendes smalle og brede kantzoner samt tilbagetrukne stueetager. Der er tre typer kantzoner: Lokalt tilbagetrukket stueetage, smal kantzone og bred kantzone. Der henvises til Fig. 5 og Fig. 6.

6.6 Tage

Tage på ny bebyggelse skal etableres enten med intensive grønne tage til ophold eller ekstensive grønne tage, dvs. tage uden ophold, men med plantevækster som mos-sedum, græstørv eller lignende. Der henvises til diagram i redegørelsens afsnit "Landskab og beplantning".

Tekniske anlæg på tage, som ventilationsanlæg, solceller, antenner m.m., skal integreres i bygningens arkitektur.

Ad 6.6
Udformning af tagene som byens 5. facade kræver omtanke. Tagene på de lavere bygninger vil være synlige fra jernbanen og fra højere bygninger såvel udenfor som internt på arealet. Begrønning kan visuelt bidrage til en grøn profil, absorbere store dele af regnvandet, og rense det inden udledning, sænke lufttemperaturen om sommeren og optage CO2.

6.7 Vinduer

Vinduesrammer og karme må ikke udføres i plast. I vinduer må kun anvendes plant glas. Vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

6.8 Skiltning

Skiltning, lysinstallationer og andet facadeudstyr på bygningerne, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Skilte skal godkendes af Aalborg Kommune

Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende, og må ikke udføres som lyskasser eller med lystransparent baggrund. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Der må ikke opsættes billboards, fritstående skilte, faste flagstænger eller lignende i området *. Undtaget herfra er mindre henvisningsskilte samt enkelte pyloner med fællesskiltning for lokalplanområdet.

* I forbindelse med lejlighedsvise arrangementer i området kan der midlertidigt flages og skiltes i lokalplanområdet.

Der må ikke opsættes skilte, der forbyder ophold, adgang og lignende.

I særlige tilfælde kan der efter nærmere dialog med kommunen gives tilladelse til at skilte på tag. Det forudsættes, at skiltet er givet en kunstnerisk bearbejdning og - grundet stedets helt centrale beliggenhed ved fjorden - udformes under hensyntagen til stedet, den enkelte bygning samt til byområdet som helhed.

Husnumre, bygningsnavne og lignende betragtes i denne sammenhæng ikke som skilte.

Ad 6.8
Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder og lignende, inden eventuelle skilte skal opsættes. Derfor opfordres der til at tage kontakt til By- og Landskabsforvaltningen for råd og vejledning, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilt eller lignende.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte og facadeudstyr for Aalborg Kommune. Her kan der ligeledes hentes inspiration og vejledning. Se vejledningen "Brug Byen, vejledning for skilte, gader og pladser" på kommunens hjemmeside under "Skilte- og facadeændringer".

6.9 Udvendige tekniske installationer og anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil.

Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Aalborg Kommunes godkendelse og skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes, således at de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.10 Solceller

Hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet kan bygninger udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Solceller og lignende elementer skal integreres i bygningens arkitektur, og de må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Ad 6.10
I forbindelse med byggesagsbehandling kan Aalborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

6.11 Bevaringsværdige bygninger

For de bevaringsværdige bygninger i delområde A kan der foretages bygningsændringer, der tilbagefører bygningen til dens oprindelige udtryk.

Bortset herfra må nedrivning af bygningsdele, ændring af bygningens ydre fremtræden, udskiftning af tag, døre, vinduer mv. kun ske, når Aalborg Kommune og Kulturstyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt

De ubebyggede arealer skal udformes, således at der sikres gode opholdsområder og byrum i menneskelig skala. Der skal skabes mange typer af offentlige byrum med mulighed for forskellige oplevelser og en varieret grøn karakter. Der skal være fokus på byrummenes funktion som mødested, herunder på at reducere skygge- og vindgener. Der henvises til skyggediagram bilag 5.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og præsentabelt udseende og en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke modvirker hinanden. Samtidigt skal der tilstræbes så højt et naturindhold og høj biodiversitet som muligt, og variation af beplantning, herunder flere lag (blomster, buske, stauder, træer mv.). Dette kan opnås ved anvendelse af mere naturlig vegetation, mange forskellige plantetyper, flerstammede træer, hjemmehørende arter, færre tætklippede plæner mv.

Friarealer skal forsynes med sidde-, opholds- og legemuligheder, kunstobjekter, beholdere til affald mv. iht. målgruppernes behov.

Beplantning skal være robust og velegnet til klimaet ved Limfjorden. Der skal fortrinsvist bruges hjemmehørende og stedskarakteristiske arter, som kan iblandes enkelte eksotiske arter. En stor artsdiversitet skal sikre mod samlede frafald i beplantningerne i tilfælde af fx sygdomsudbrud eller klimaændringer.

Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares.

De ubebyggede arealer skal indrettes efter principperne om tilgængelighed for alle.

Ad 7.1
Aalborg Kommune skal godkende de enkelte projekter. Der er sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdet et kvalitetsprogram "Spritfabrikgrunden Aalborg" som inspiration til kommende bygherrer og projektudviklere. Kvalitetsprogrammet indeholder idéer og inspiration for udformningen af de ubebyggede arealer, herunder belægning, belysning, beplantning og inventar.

7.2 Byrum og bebyggede arealer

De enkelte bydeles identitet skal understøttes ved forskellig grad af begrønning af områdets ubebyggede arealer og byrum, hvilket skal understreges i valg af belægninger, inventar m.m.

Byrum og ubebyggede arealer i delområde A og C skal fremstå med en bymæssig karakter med fast belægning med grønne elementer med et urbant præg (træer, stauder, buske, blomsterkummer m.m.). De grønne arealer skal her udgøre mindst 15 % af de ubebyggede arealer.

Der skal etableres beplantning i form af stamhæk nord for byggefelt 2, i princippet som vist på Kortbilag 4. Bundarealet skal være præget af en anden stoflighed end omgivelserne, fx stenmel, og der skal etableres tilstrækkeligt rodareal over parkeringskælderen.

Den oprindelige funktionærhave syd for bygning 10 skal genetableres, jf. Kortbilag 2.

I den sydlige ende af delområde C, skal der langs Strandvejen etableres grønne forarealer i ca. 5 m's bredde, i princippet som vist på Kortbilag 4. Forarealer skal være præget af større træer i rabat, evt. kombineret med grønne elementer som græs, fx i form af naturgræs/blomstergræs, løg, pur og/eller buske m.m. Beplantningen skal have en repræsentativ og særlig karakter grundet placeringen foran teateret. Den skal muliggøre kig ind til området og virke åben og transparent. Træarter kan fx være: Eg, Ægte Kastanje, Kinesisk Poppel, Tempeltræ.

Delområde B skal afspejle, at der er tale om et boligkvarter med en fast belægning med mange grønne elementer med et mere frodigt præg (flerstammede træer, buske, høje græsser m.m.). De grønne arealer skal her udgøre mindst 25 % af de ubebyggede arealer.

Delområde D består i høj grad af vejareal, men skal have en grøn og frodig karakter med en grøn bund ind mod banedæmningen. De grønne arealer skal her udgøre mindst 10 % af de ubebyggede arealer. I en del af adgangsvejens vestside og omkring parkeringspladsen skal der plantes træer.

Langs fjorden skal afgrænsningen mod vandet i den vestlige ende (delområde B) fremstå både grøn og maritim og med mindre stram havnekarakter, fx ved at etablere strand eller strandeng, beplantede arealer med træer, buske, stauder og høje og lave græsser m.m. Indretningen og beplantningen skal underbygge et fjordparkstema, og området skal danne en naturlig overgang til Fjordmarkens grønne område.

Den østlige del af havnefronten (delområde A) skal fremstå mere urban med fast kaj som en forlængelse af den eksisterende renoverede kaj mod øst, suppleret med et trappeanlæg eller lignende med opholdsmuligheder ned mod vandet. Ud for bygning 3 (Harbourgate) kan der etableres et større anlæg med opholdsmuligheder, mulighed for at lægge til med havkajakker m.m. og for passage nord om bygningen til fods og på cykel. Anlægget må ikke være højere end at der sikres ubrudt udsigt til fjorden fra havnepromenaden.

Ad 7.2
Principperne for beplantning og indretning af udearealer fremgår desuden af illustrationsplanen på Kortbilag 4.

7.3 Private opholdsarealer

Der skal etableres private udendørs opholdsarealer til ny boligbebyggelse svarende til mindst 5 % af etagearealet. Private opholdsarealer kan etableres som altaner, tagterrasser, terrasser, haver og lignende. Eventuelle adskillelse mellem haver skal etableres som hæk. Opholdsarealerne skal etableres således, at beboerne/brugerne sikres kvalitetsfyldte og klimavenlige opholdsmuligheder med fokus på oplevelsen af privathed og rumdannelse.

Der må ikke etableres private forarealer, herunder haver og lignende, på fjordsiden af de to nordøstlige byggefelter i delområde B, jf. Kortbilag 2.

7.4 Offentligt tilgængelige friarealer

Der skal etableres offentligt tilgængelige friarealer (lege-opholdsarealer, promenader, torve/pladser /passager og lignende) svarende til mindst 30 % af områdets samlede areal.

Arealerne skal etableres som større sammenhængende arealer og promenader. Offentligt

tilgængelige friarealer skal som hovedregel indrettes som 'shared space'. Arealerne må ikke lukkes eller afskærmes, men skal stedse være tilgængelige for offentligheden og fremstå med en åben og inviterende karakter.

Arealerne skal indrettes efter principperne om tilgængelighed for alle, dvs. at der tages hensyn i belægningsvalg, naturlige ledelinjer og at gangbaner fra handicappparkeringspladserne og gangarealer generelt har en jævn, plan og niveaufri belægning.

Områderne skal indrettes - som beskrevet i pkt. 7.2 - som en gradueret variation fra urbane byrum i områderne A og C (byrum, hvor det bymæssige understreges i materialevalget, fx asfalt, beton, granit/natursten eller lignende hårde materialer samt træ eller stenmel med grønne elementer, herunder træer, buske, stauder, blomsterløg, regnbede m.m.) over mere grønne rum i områderne B og D (en kombination af belægning og flader af grønt med træer, naturgræs og lignende) til de grønne rum i vest op mod banedæmningen med et meget markant grønt præg.

I umiddelbar tilknytning til bygningerne kan mindre dele af de offentligt tilgængelige friarealer indrettes til semioffentlige arealer, fx en terrasse i tilknytning til hotel/restaurant.

Zonen mellem bolig og offentlige arealer skal indrettes i henhold til principperne beskrevet i pkt. 6.4 og 6.5.

I tilknytning til hovedindgangen til en evt. dagligvarebutik skal der etableres en mindre pladsdannelse.

Friarealer skal forsynes med siddemuligheder, beholdere til affald og legemuligheder.

Desuden bør de vigtigste offentlige pladser - primært i delområde A - indeholde muligheder for tilkobling af el, vand og kloak, således at der skabes gode muligheder for afholdelse af arrangementer i områdets byrum.

7.5 Rekreative formål

Det skal sikres, at der i områdets udearealer etableres arealer og faciliteter til rekreative formål - både for områdets og det omkringliggende kvarters beboere.

I delområde A og C har byrummene en mere offentlig og urban karakter, og faciliteterne skal primært have karakter af udendørs kunst, vandelementer, mindre legefaciliteter og sidde- og opholdselementer - og meget gerne en kombination af disse.

I delområde B og D er der i højere grad tale om byrum, som retter sig mod områdets beboere. Byrummene her skal primært indrettes med lege- og sidde/opholdselementer integreret i de grønne områder eller i bygningernes kantzoner som beskrevet i pkt. 6.5.

7.6 Havnefronten

Havnefronten skal styrkes som et meget offentligt område med mulighed for passage og ophold, jf. Kortbilag 2. Zonen langs kajanlægget skal fremstå med en inviterende karakter for hele offentligheden, herunder passagen under og udenom byggefelt 3, samt niveaufri passager nord for de nordlige byggefelter i delområde B.

Bebyggelsen i områdets nordlige del skal udformes, så der sikres en god visuel og fysisk

sammenhæng til havnefronten for hele lokalplanområdet. Der må ikke etableres private haver ved facaderne ud mod havnepromenaden.

Havnepromenaden skal med hensyn til belysning, redningstrapper og redningsposter udformes således, at brugen af området er sikkerhedsmæssigt forsvarlig.

Udformningen af havnefronten skal på hele strækningen understøtte funktionen som havnepromenade med gode færdselsarealer for fodgængere og cyklister, muligheder for kontakt med vandet samt gode sidde- og opholdsmuligheder, mulighed for vandaktiviteter (sejlads, fiskeri m.m.), leg og boldspil og lignende.

Mellem bygninger (undtagen bygning 3/Habourgate) og kajkant skal der mindst være 10 meter. Hertil skal lægges trappeanlæg eller lignende på mindst 4 meter. Den mindste afstand mellem bygning og fjorden skal således mindst være i alt 14 meter i vandret mål.

Områdets udformning og funktioner skal ses i sammenhæng med renoveringen af det rekreative område under og vest for jernbanebroen.

7.7 Belysning

Områdets belysning skal tilpasses områdets skala og udtryk.

Særlige bygninger og bygningsdele eller udvalgte anlæg, flader, beplantninger mv. i byrum kan evt. belyses eller markeres med effektbelysning.

Belysningen i området må ikke være generende eller blændende for trafikanter, sejlere eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Ad 7.7
Aalborg Kommune forventer dialog om en belysningsstrategi for området, som beskriver grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en arkitektonisk lyssætning af områdets rum.

7.8 Udendørs oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag.

7.9 Plan for rekreative områder og friarealer

Inden anlægsarbejdet påbegyndes bør der udarbejdes en detaljeret plan for alle opholds-, fælles- og friarealer.

Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 7.9
Plan for udearealer bør drøftes med Aalborg Kommune.

7.10 Integrerede parkeringspladser

Parkeringspladser for handicappede i shared space-området skal indgå som en integreret del af byrummets design, fx ved et diskret farveskift i belægningen, markering med metalsøm eller lign.

7.11 Lokal afledning af regnvand (LAR)

Afvekslende udformninger af regnvandsløsninger (LAR jf. punkt 9.3) skal indgå som et naturligt element i rekreative områder og friarealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Strandvejen, som vist i princippet på Kortbilag 3.

Der er mulighed for begrænset udkørsel for erhvervskøretøjer til C.A. Olesens Gade som vist på Kortbilag 3.

Ad 8.1
Med 'i princippet' menes, at vejadgangen evt. kan justeres i begrænset omfang i forbindelse med detailprojektering.

8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 3.

Forinden anlæg af veje skal udlægsbredder og vejprojekter godkendes af vejmyndigheden, der vil vurdere de enkelte projekter ud fra den forventede anvendelse af områderne.

Det skal sikres, at vejarealerne får en grøn karakter med vejtræer o.lign.

Ad 8.2
Med 'i princippet' menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

8.3 Havnepromenade

Der skal udlægges areal som havnepromenade til en forbindelse for gående og cyklende samt opholdsmuligheder, med et frit areal mellem kajkant og bygninger på minimum 10 meter.

Undtaget er bygning 3, hvor fri passage, fx for redningskøretøjer, skal sikres under bygningen i en fri bredde af mindst 4 meter og en højde af mindst 3,5 meter. Åbningen skal dog være betydeligt større (minimum 10 meter målt ved terræn) for at sikre, at passagen har en åben og inviterende karakter, og for at sikre den visuelle forbindelse fra begge sider. Desuden skal åbningens indre flader - loft og vægge, belysningen og vindforhold understøtte den åbne og inviterende karakter. Der skal desuden være passagemulighed nord om bygningen på trappeanlæg eller lignende.

Selve trafikarealet skal overalt have en bredde på mindst 4 meter.

8.4 Offentligt tilgængelige friarealer (shared space)

Offentligt tilgængelige friarealer, jf. pkt 7.4, udlægges som shared space, dvs. områder med en sammenblanding af trafikarter. Shared space-gaderum anlægges med varierende bredder og indretning og skal anlægges, så indretningen klart signalerer, at færdsel foregår på de bløde trafikanters præmisser.

Der skal generelt sikres adgang til den enkelte ejendom, evt. via shared space-arealer. Shared space skal derfor indrettes, så det i begrænset omfang kan anvendes til ærindekørsel, renovation, flyttebiler

og lignende.

Belægninger skal have en karakter og et udseende som understreger områdets fortid som industriområde men samtidigt virker inviterende og behagelige for ophold - fx. asfalt i forskellige nuancer og teksturer, beton, natursten, stål o. lignende.

Desuden skal de viste parkeringspladser til handicappede samt en begrænset mængde cykelstativer til gæster integreres i arealernes indretning.

Byrumsinventar, udendørs kunst, beplantning mv. skal udformes og placeres under hensyntagen til ærindekørsel og redningsarealer i shared space-arealerne.

8.5 Parkering

Der tages udgangspunkt i Aalborg Kommunes parkeringsnorm som beskrevet i kommuneplanens Bilag F. De enkelte byggeriers parkeringsbehov vil dog på baggrund af deres anvendelse blive reguleret, både med hensyn til nærhed til togstation og øvrig kollektiv trafik og på baggrund af muligheden for dobbeltudnyttelse.

For boliger (dog ikke ungdomsboliger) skal der minimum etableres ½ parkeringsplads pr. bolig, og der kan maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved boliger over 120 m² kan der dog etableres 2 parkeringspladser.

For øvrige anvendelser udgør parkeringsnormen for Aalborg Midtby både det minimale og det maksimale antal parkeringspladser, som skal etableres. (se kommuneplanens Bilag F).

Beregning af p-norm

I Aalborg Midtby reduceres parkeringsnormen, jf. kommuneplanens Bilag F, for området ved Vestbyens Station med henblik på at øge anvendelsen af kollektiv trafik. Reduktionsfaktoren gælder for områder inden for en afstand af 600 m fra stationen.

Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres med udgangspunkt i Bilag F og summeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte antal p-pladser. Der skal tinglyses bestemmelser på de parkeringsarealer, der er medregnet som dobbeltudnyttelse, for at det kan sikres, at pladserne reelt kan anvendes af flere forskellige funktioners brugere, også ved evt. fremtidigt salg af arealerne.

Parkeringspladser skal etableres i parkeringskældre og i begrænset omfang på terræn. Parkeringskældre og adgang til disse skal etableres iht. Kortbilag 3.

På terræn kan alene etableres handicapparkeringspladser og parkeringsplads med tidsbegrænsning ved dagligvarebutik som angivet på Kortbilag 3.

Ad 8.5
Midlertidig parkering kan dog i begrænset omfang etableres på ubebyggede arealer iht. pkt. 3.6.

8.6 Cykelparkering

Pladser til cykelparkering fastsættes i henhold til Aalborg Kommunes norm for cykelparkering. Se

kommuneplanens Bilag F.

Den overvejende del af cykelparkeringen til boliger skal etableres hhv. i kældre under boliger eller i parkeringskældrerne. Der skal være separate adgange for cyklister og bilister, og biltrafik og cykeltrafik må ikke sammenblandes i kældrene.

En mindre del til gæsteparkering kan placeres på fladen i shared space-arealerne.

Cykelparkering for gæster og kunder i forbindelse med offentlige funktioner (dagligvarebutik, teater, butikker, kunsthal osv.) kan i et begrænset omfang placeres på terræn. Til virksomhedernes ansatte skal den overvejende del af cykelparkeringen placeres i kældre.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1
For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO2-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

I henhold til varmeforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneler, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmeforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW.

Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad 9.2
Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strenget (fælleskloak) til to-strenget (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Regnvand

Overfladevand bør i videst muligt omfang nedsives/fordampes på egen grund, men kan alternativt afledes til offentlig kloak.

Forsinkelse af overfladevand kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede o.l., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer.

Ad 9.3
Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeabel belægning, spejlbassiner mv.

9.4 Renovation og affald

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Der skal etableres nedgravede containere til opsamling af affald.

Ad 9.4
Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, se kommuneplanens Bilag A.

Ad 10.1
De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Ad 10.2
Der skal rettes særlig opmærksomhed på sammenblanding af erhverv og boliger. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat, fx hvis det er en butik med udvidet åbningstider og vareaflevering i natperioden. Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således, at den medfører mindst mulig gene for naboerne. Vareindlevering kan fx etableres i en lukket afskærmet sluse/bygningsafsnit.

10.3 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau og det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger de grænseværdier, som fremgår af Kommuneplanens retningslinje 13.3.

For boliger og opholdsarealer i eksisterende støjbelastede byområder er støjgrænsen udendørs maks. L_{den} 58 dB og indendørs maks. L_{den} 46 dB med åbne vinduer og maks. L_{den} 33 dB med lukkede vinduer.

For liberale erhverv er støjgrænsen udendørs maks. L_{den} 63 dB og indendørs maks. L_{den} 51 dB.

Ad 10.3
Der er behov for skærpet opmærksomhed omkring sikring af miljøfølsomme anvendelser mod den nye vej ind i området.

Facader mod den nye vej ind i området skal som udgangspunkt udføres støjdæmpede, med støjisolerede lydruder og med lyddæmpende udluftningsåbninger.

Boliger skal så vidt muligt indrettes, så opholdsrum ikke har ensidig facade mod de mest støjbelastede facader.

Lyddæmpende udluftningsåbninger kan eksempelvis udføres som 3G-vinduer ("Russer-vinduer"), som "baffeldæmper" indbygget i facaden, som sidehængslede vinduer med selvskærmende effekt eller som lydsluse med blændfelt i vinduesparti.

10.4 Støj og vibrationer fra jernbanen

I området skal ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der

sikrer, at støjniveauet fra jernbanen overholder de grænseværdier, som fremgår af kommuneplanens retningslinje 13.3.

Ad 10.4
For byggeri, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, anbefales det, at der udføres vibrationsmålinger, og at der ved projekteringen af byggeriet tages hensyn til vibrationerne. Vedrørende bygningskonstruktioners betydning for dæmpning/forstærkning henvises til orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.

10.5 Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven orienteres inden igangsættelse på grund af områdets særlige beskaffenhed.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

Grundejerforeningen/Grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer og fælles parkeringsarealer.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen/Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.
- Stier/shared space skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3 og 8.4.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.5 og 8.6.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med afsnit 7.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.3 og 10.4.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-3-113 ophæves 'Lokalplan 09-004, Spritfabrikken', i sin helhed.

Desuden ophæves 'Lokalplan 09-050, Bolig- og erhvervsområde ved Vestre Havnepromenade', for det område, der er omfattet af Lokalplan 1-3-113.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse
Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold
Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt
Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer
Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering
Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan
Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

15.8 Overtagelsespligt
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

15.9 Bevaring af bebyggelse
Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

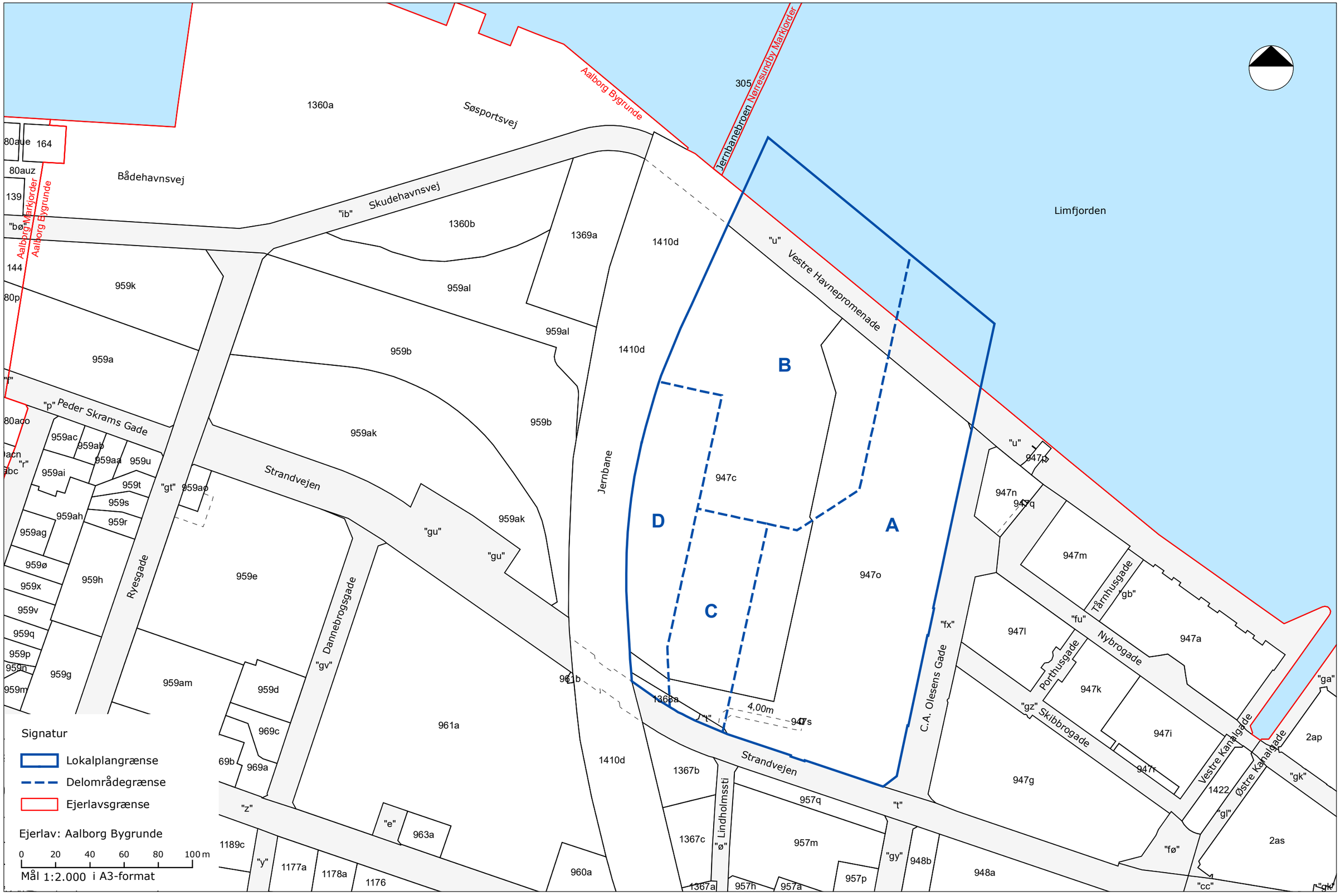
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsplanen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Lokalplan 1-3-113



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Ejerlavsgrænse

Ejerlav: Aalborg Bygrunde

0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

20.6.2017

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt - nummer, antal etager og bygningshøjde
- Byggefelt - etageareal
- Byggefelt - base med supermarked
- Byggefelt - forbindelsesgang 1 etage
- Bevaringsværdig bygning/produktionsanlæg
- Ny fjordkant
- Biltrafik
- Nedkørsel til P-kælder
- Vejadgang
- Begrænset udkørsel for erhverv, jf. pkt. 8.1
- Gående og cyklende adgang

Limfjorden

FJORDMARKEN

Jernbanebroen

Jernbane

Vestre Havnepromenade

Søsportsvej

Bådehavnsvej

Skudehavnsvej

Ryesgade

Dannebrogsgade

Kastetvej

Strandvejen

Lindholmsstien

Poul Paghs Gade

C.A. Olesens Gade

Skibbrogade

Vestre Kanalgade

Østre Kanalgade

Nybrogade

Tårnhusgade

Porthusgade

B

19 etg. 66,9 m 9120 m2

7 etg. 29,4 m 3360 m2

4 etg. 18,3 m 2506 m2

6 etg. 26,4 m

7 etg. 30,1 m

5 etg. 22,7 m 1778 m2

4 etg. 18,3 m

4 etg. 18,3 m 2548 m2

7 etg. 30,1 m

2 etg. 10,9 m 1200 m2

4 etg. 18,3 m

3 etg. 15,3 m

2220 m2

5 etg. 22,7 m

1248 m2

5 etg. 22,7 m

3 etg. 14,6 m

1 etg.

10 etg. 35,2 m + base 5550 m2

4 etg. 16 m + base 2564 m2

5 etg. 19,7 m + base

BASE (supermarked): 1 etg. 7,2 m 1455 m2

1758 m2

4 etg. 19 m

3 etg. 14,6 m

3 etg. 14,6 m

1550 m2

4 etg. 19 m

5 etg. 22,7 m

2317 m2

4 etg. 18,3 m

Udendørs kunstværk

4

50 m

4 etg. 17 m 4970 m2

3

D

16 etg. 55,2 m 5760 m2

4 etg. 18,3 m 1152 m2

C

Oven på eksist. stueetage: 8 m 950 m2

10

8

9

3 etg. 16,5 m 710 m2

5

Oven på hjørnetårn:

7

1 etg. 4,5 m 150 m2

A

2

1 etg. 7,2 m 930 m2

1

3 etg. 11 m 750 m2

6

0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

20.6.2017

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering

Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Biltrafik
- Vejadgang
- Gående og cyklende adgang
- Begrænset udkørsel for erhverv, jf. pkt. 8.1
- Omrids af P-kælder
- Nedkørsel til P-kælder
- Handicapparkering
- Parkering

Søsportsvej
Bådehavnsvej
Skudehavnsvej
Jernbanebroen
Limfjorden
Jernbane
Vestre Havnepromenade
FJORDMARKEN
A
B
C
D
Ryesgade
Dannebrogsgade
Kastetvej
Lindholmsstien
Strandvejen
Poul Paghs Gade
C.A. Olesens Gade
Skibbrogade
Porthusgade
Nybrogade
Tårnhusgade
Vestre Kanalgade
Østre Kanalgade

0 20 40 60 80 100 m

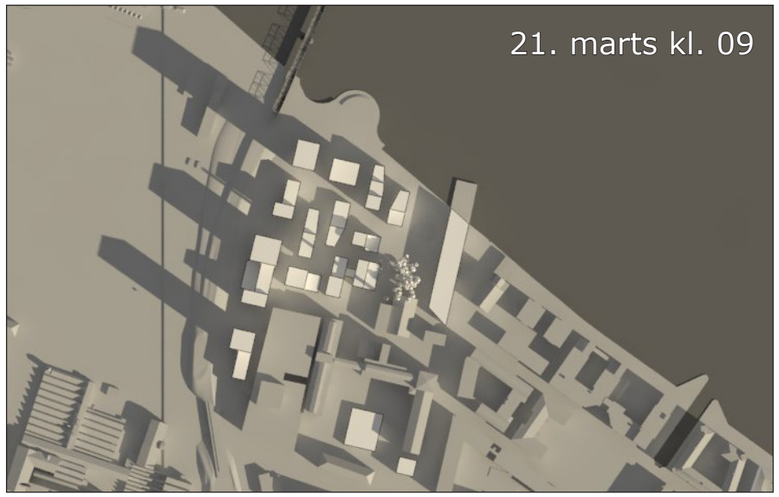
Mål 1:2.000 i A3-format

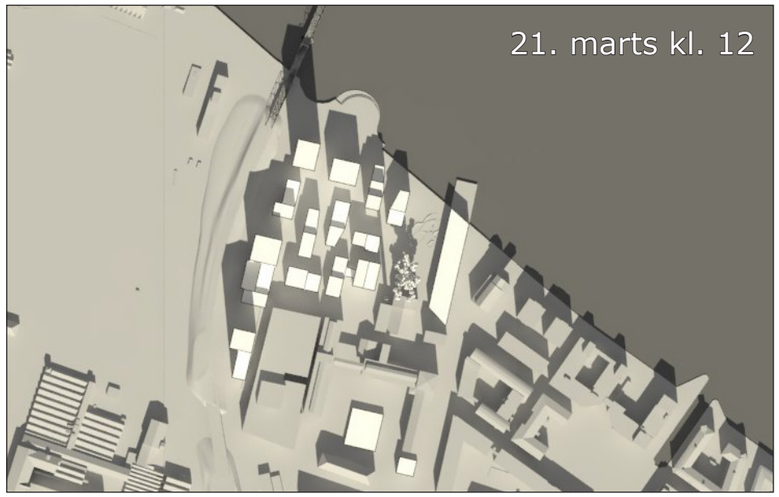
1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

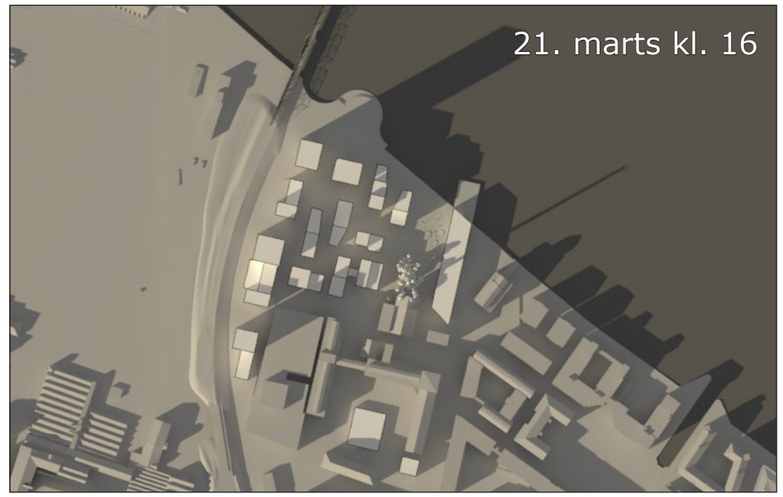
20.6.2017


FJORDMARKEN
CIRKUSPLADS
JERNBANE
FREMTIDIG CYKELBRO
JERNBANEVEJEN
LIMFJORDEN
STRANDPARK
HAVNEPROMENADE
LOKALT BYRUM
LOKALT BYRUM
LOKALT BYRUM
KULPLADSEN
KARTOFFEL PLADSEN
TANKPLADSEN
FABRIKS-PLADSEN
Sarenceno skulptur
Showroom
Destillerie
Butik og chokoladefabrik
kunsthal
Torvehal 1 etage
Hotel og restaurant
Parkering på terræn og erhverv
Harbourgate
L.A. OLESENS GADE
STRANDVEJEN
STATION
cykelsti
trappe
19 etg. bolig/ erhverv
16 etg.
11 etg. bolig
6 etg. bolig
5 etg. bolig
4 etg. bolig
bolig/ erhverv 7 etg.
bolig/ erhverv
bolig/ off. funktioner
bolig/ off. funktioner i stueetagen
bolig/redtuerv
erhverv
butik 3 etager
trædæk med kajakhotel
asfalt med plantebede
skulpture, opholds- og legemøbler
kunstværk/ vand/dampe
leg/ byrumsinventar
asfalt
bank
sandsten
stensætning
beton
græs
stier evt. grus
opholdstrin og adgang til vand
bænk betonkant
sti
cykelsti
fodgænger
cykelsti
cykelsti
cykelsti

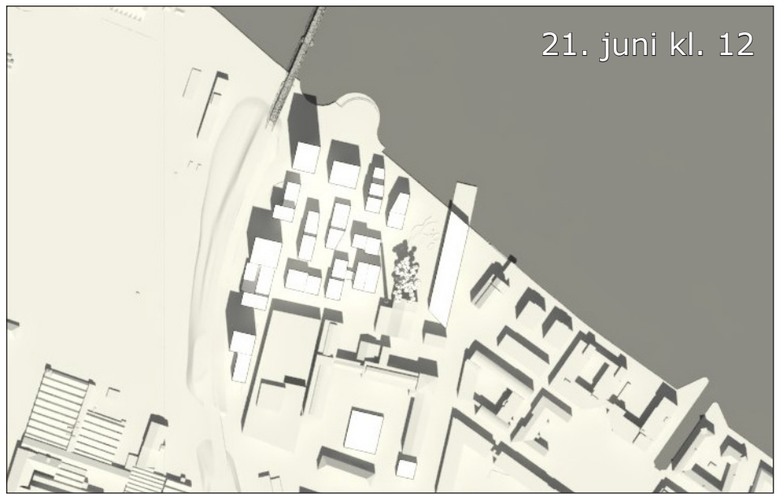
Kortbilag 5 - Skyggediagrammer

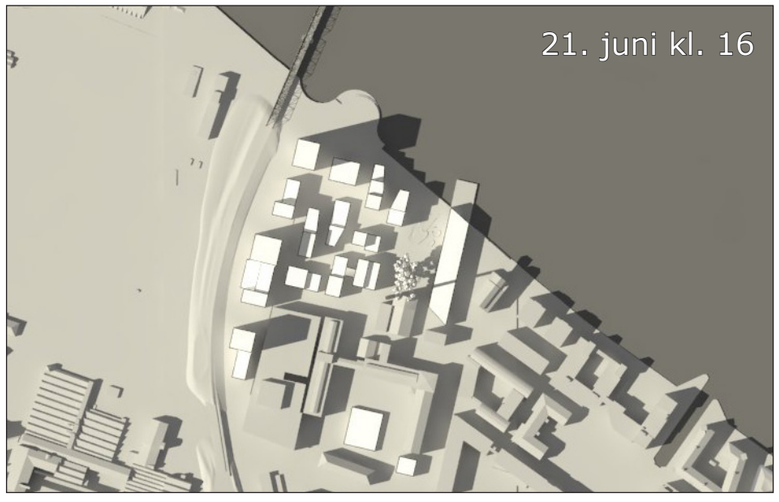


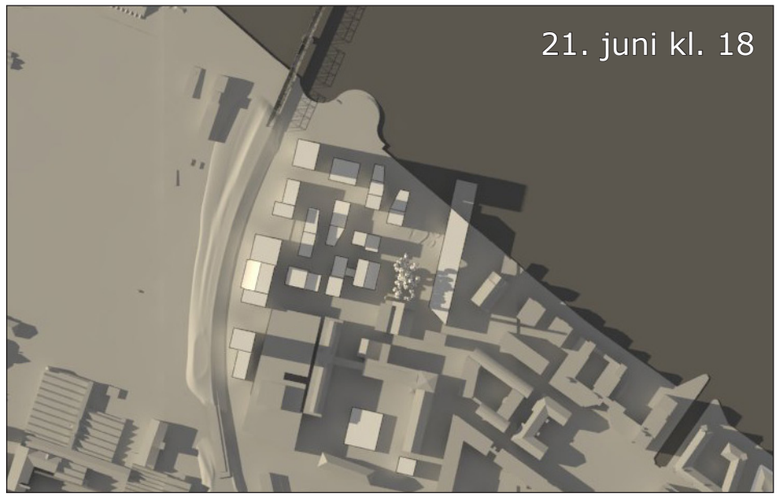












Illustrationerne er udarbejdet af Henning Larsen Architects

Miljørapport

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af lokalplan 1-1-113 og kommuneplantillæg 1.031.

Planerne omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10 b: "Infrastrukturanlæg - Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser".

Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, vedrørende mindre områder på lokalt plan eller mindre ændringer i eksisterende planer. Der er således udarbejdet en miljørapport.

Lovgrundlag og procedure for en miljørapport

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" har til formål at fremme en bæredygtig udvikling. Loven har et meget bredt miljøbegreb, der omfatter alt lige fra den biologiske mangfoldighed over befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, over jordbund, vand, luft og klimatiske forhold, materielle goder, landskab, kulturarv, kirker og kirkeomgivelser, til arkitektonisk og arkæologisk arv.

Loven bestemmer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der sætter rammer for anlægsarbejder, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. De planer og programmer, det drejer sig om, er angivet i lovens bilag 3 og 4 - men der kan også være tale om andre planer i henhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Plantyper som kommuneplan og lokalplaner er som udgangspunkt obligatorisk omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Det fremgår dog, at såfremt planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering (dvs. udarbejdes en miljørapport), hvis anlægsarbejderne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplaner tilhører normalt denne kategori af planer.

For at danne et overblik over, om en plan eller et program kan få en **væsentlig** miljømæssig betydning, foretages der en screening af planforslaget/programforslaget. I forbindelse med screeningen høres de berørte myndigheder (fx miljømyndigheden), som efterfølgende skal give tilladelser til det planlagte projekt.

Hvis screeningen af planen eller programmet fører til, at der
ikke skal laves en miljøvurdering, offentliggøres denne beslutning i forbindelse med planforslagets eller programforslagets offentlige høring. Offentliggørelsen ledsages af en begrundelse for ikke at gennemføre en miljøvurdering, samt en klagevejledning.

Hvis screeningen af planen eller programmet fører til, at der
skal laves en miljøvurdering (i form af en miljørapport) – som det er tilfældet med denne plan – fastlægges det nærmere indhold af miljørapporten i samarbejde med de berørte myndigheder. Dette kaldes scoping.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten er den samme som for lokalplanen med en høringsperiode på minimum 8 uger.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med den endeligt vedtagne lokalplan. Efterfølgende skal planens miljømæssige konsekvenser overvåges i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i miljørapporten.

Planens formål og indhold

Indhold og hovedformål

Der henvises til følgende afsnit i lokalplanredegørelsen:

- "Baggrund og formål" hvor baggrunden og formålet med planlægningen beskrives.

- "Lokalplanområdet" med en beskrivelse af lokalplanområdets placering.

- "Omgivelser" med en beskrivelse af naboarealernes anvendelse.

- "Lokalplanens indhold" med en beskrivelse af det aktuelle projekt, der foreslås planlagt for.

Forhold til anden planlægning

Der henvises til afsnittet "Anden planlægning" i lokalplanredegørelsen. Her er især følgende afsnit relevante:

- "Kommuneplanens hovedstruktur" hvor lokalplanen beskrives i forhold til den overordnede Kommuneplanlægning.

- "EF-habitatdirektivet" med en beskrivelse af Natura 2000-områder og Bilag IV-arter.

- "Kommuneplan" hvor lokalplanen beskrives i forhold til gældende rammebestemmelser.

- "Lokalplaner og byplanvedtægter" hvor det beskrives at den eksisterende lokalplan 09-004 Spritfabrikken ophæves i sin helhed og at del af lokalplan 09-050 ophæves.

- "De kystnære dele af byzonen" hvor projektets indvirkning på kystlandskabet er beskrevet og visualiseret.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanens og kommuneplantillæggets forhold til miljøvurderingsloven

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af Lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen og Kommuneplantillæg 1.031 for den nordvestlige del af Midtbyen, Aalborg.

Planerne omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10 b: "Infrastrukturanlæg - Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser".

Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, vedrørende mindre områder på lokalt plan / mindre ændringer i eksisterende planer.

Der skal således udarbejdes en miljørapport.

Ikke-teknisk resumé - hovedkonklusion på miljøvurderingen

Udgangspunktet for lokalplanen er at omdanne Spritten fra industriområde til område med blandede byfunktioner.

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ. Ved 0-alternativet vil området blive bevaret som industriområde omgivet af blandet bolig- og erhvervsområde, og omdannelsen af området må opgives.

De væsentlige forhold, som er miljøvurderet, er:

Limfjordskilen som en del af grøn-blå struktur

Den foreslåede planlægning påvirker Limfjordskilen, da ny bebyggelse vil gå helt ud til kajkanten og skabe barrierer for oplevelsen af kilen. Det afbødes i lokalplanen ved at sikre passagemuligheder langs kajkanten samt ved at sikre at passagen i stueetagen under den bygning, der går helt ud til kajkanten, virker åben og inviterende.

Parkeringshus i det grønne område Fjordmarken

Den foreslåede planlægning indeholder et p-hus i Fjordmarken. P-huset vil påvirke den grønne struktur, landskabet og de rekreative muligheder på Fjordmarken negativt. Det afbødes i lokalplanen ved at sikre en oplevelsesrig facade med begrønning, fritidsfaciliteter, beplantning samt gode stiforbindelser udenom bygningen.

Limfjordslandskabet og den kystnære tætte by

Byggeri i op til 20 etager samt et kunstværk i området vil påvirke landskabet. Det afbødes i lokalplanen ved at placere byggefelter til høje byggerier under hensyn til landskabet.

Omdannelse til nyt bymiljø med nye funktioner

Det nye bymiljø vil indeholde mange nye funktioner, herunder boliger, erhverv, indkøbsmuligheder og kulturinstitutioner. Det vil blandt andet medføre en øget personbiltrafik i området. Det afbødes i lokalplanen ved at sikre at trafik i området skal ske på de bløde trafikanters præmisser, at der er gode forbindelser for cyklister og gående og ved at sikre adgang til kollektiv trafik.

Støj fra jernbane- og biltrafik

Visse dele af området vil være påvirket af støj fra jernbane- og biltrafik. Det afbødes i lokalplanen ved at sikre, at støjfølsom anvendelse ikke placeres i de støjudsatte områder og/eller ved forholdsregler i forbindelse med de konkrete byggerier.

Lys-/ skygge-/ vindgener

Byggeriet generelt og især de planlagte højhusbyggerier vil medføre væsentlige ændringer i lys, skygge og vindforhold i området.

Dette afbødes ved at højhusene skal udformes med udgangspunkt i en højhusanalyse især med henblik på at formindske skygge- og vindgener. Endvidere skal beplantning og øvrig

bebyggelsesstruktur medvirke til at skabe læ og gode opholdsmuligheder. Desuden skal placering og udformning af opholdsmuligheder indrettes efter lys, skygge og vindforhold i området.

Friarealer til rekreation, leg, ophold, cirkus mv.

Der etableres mange nye friarealer i området, der vil kunne bruges til rekreation, leg og ophold. Dog medfører p-huset på Fjordmarken en risiko for at området bliver for lille til at kunne rumme funktioner som fx cirkus. Det afbødes i lokalplanen ved at sikre, at lokalplanens afgrænsning ikke går ind over det nødvendige areal til cirkus, samt ved at bygge fritidsfaciliteter ind i p-huset.

Miljøvurdering

Det er vurderet, at følgende miljøforhold kan blive væsentlig berørt.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
Aalborg Kommunes Grøn-Blå Struktur

Projektområdet er en del af Limfjordskilen i Aalborgs Grøn-blå Struktur ifølge Kommuneplanens retningslinje 11.1.2. Indenfor Grøn-blå Struktur skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

- Der etableres en kvalitetsfuld bebyggelse og varierede offentligt tilgængelige byrum på Spritten, samt muligheder for at komme tættere på vandet og på tværs af banen. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning, der ikke kan hindres ved den foreslåede anvendelse af området.

- Der er risiko for, at passagen mellem den planlagte boligbebyggelse og kajkanten bliver for smal. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at der i planlægningen sikres en tilstrækkeligt bred forbindelse langs kajkanten, så det føles naturligt for gående og cyklister, at færdes langs med vandet.

- Bebyggelsen helt hen til kajkanten i områdets østlige del vil visuelt komme til at virke som en barriere i Limfjordskilen. Både bebyggelsen og den nye skæve trædæk ud i Limfjorden vil indskrænke kig langs med og på tværs af Limfjorden. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at i planlægningen at sikre at åbningerne i stueetagen virker store og inviterende til passage under bygningen og ved at regulere højde og udformning af trædæk.

- Placering af et p-hus på Fjordmarken er et indgreb i Vestbyens grønne struktur, der i forvejen ikke er dækket særligt godt med grønne arealer. Rekreative forbindelser langs fjorden og til Fjordmarken er vigtig. Fjordmarkens betydning vil desuden øges med en tæt bebyggelse på Spritten. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at p-huset i planlægningen sikres grønne elementer på facaden, oplevelsesmæssige kvaliteter, beplantning samt gode stiforbindelser udenom bygningen.

- Der er risiko for at man med to bygninger i parken (pumpestation og p-hus) skaber præcedens for endnu mere bebyggelse. Der er tale om en sekundær, langsigtet, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at det i planlægningen sikres, at parkeringshuset kun bygges, hvis der etableres funktioner på Sprittens område, der skaber behov for et parkeringshus. Desuden henvises der til, at parker ifølge kommuneplanen skal fremtræde synligt i bybilledet.

Landskab
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer og kystnærhed

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse, som punktvis går op til 20 etager, hvilket anslås til maks. 77 meters højde. Den tætte bebyggelse er udtryk for realisering af principperne om byfortætning. Det er intentionen med bygningsanlæggene, at de skal tegne en markant profil for hele Aalborg Havnefront med en moderne arkitektur, der skaber en visuel afslutning på den eksisterende midtby samtidig med at bebyggelsen optager træk i udformning og skala fra områdets industrielle fortid.

- Der foretages ændringer i kajkanten, herunder opholdsarealer tæt på og ud i vandet. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at begrænse nyanlæg til den eksisterende kajkants forløb – det vil dog medføre, at attraktiviteten af opholdsarealerne ved kajkanten ikke øges med samme værdi.

- Det planlagte kunstværk vil påvirke områdets visuelle fremtræden. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved i planlægningen at fastsætte placeringen og omfanget af kunstværket, så den visuelt passer ind i en sammenhæng med anden bebyggelse.

- Nyt byggeri, som punktvis går op til 20 etager, vil komme til at påvirke by- og kystlandskabet visuelt. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at sikre i planlægningen at bebyggelsens placering og karakter indpasses den omkringliggende by og de eksisterende industrianlægs skala.

- Fjordmarkens landskabelige værdi påvirkes ved opførelse af parkeringshus. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at p-huset i planlægningen sikres et grønne elementer i facaden og beplantning udenom p-huset.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Bymiljø

- Fortætningen på området vil medføre et forbedret byliv med blandede byfunktioner, rekreative arealer og -forbindelser på fx havnefronten. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er en konsekvens af øget befolkningstæthed i området.

- Nedlæggelse af anvendelsen til industrianlæg forbedrer det omkringliggende bymiljø mht. tung trafik, støj og lugt. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er en konsekvens af omdannelsen af området fra industriområde til blandet byområde.

- Fortætningen på området vil medføre bedre udnyttelse af kollektiv trafik. Der er tale om en vedvarende, sekundær, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er en konsekvens af øget befolkningstæthed i området.

- Fortætningen på området vil medføre øget personbiltrafik. Der er tale om en vedvarende, sekundær, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at sikre gode cykel- og gangforbindelser til og i området, samt ved at sikre gode forbindelser til kollektiv trafik.

Adgang til uddannelse, arbejde, indkøb, kultur, grønne områder

- Planlægningen giver mulighed for flere arbejdspladser i området, end det vurderes muligt at kunne etablere med den nuværende anvendelse som industriområde. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er et resultat af omdannelsen af området fra industriområde til blandet byområde.

- Planlægningen giver mulighed for flere indkøbsmuligheder i området, da bymidteafgrænsningen udvides til at omfatte området. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er et resultat af omdannelsen af området fra industriområde til blandet byområde og udvidelsen af bymidteafgrænsningen.

- Planlægningen giver mulighed for nye kulturtilbud i området. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er et resultat af omdannelsen af området fra industriområde til blandet byområde.

- Planlægningen giver mulighed for flere rekreative tilbud i området. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er et resultat af omdannelsen af området fra industriområde til blandet byområde.

Menneskers sundhed

Friluftsliv og rekreative interesser (i og udenfor planområdet)

- Området vil få en varieret grøn karakter og rumme mange typer offentlige byrum med forskellige oplevelser, herunder overflader/belægning, grønne elementer, frodighed, lege- og opholdsmuligheder mv. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da den er et resultat af omdannelsen fra industriområde til blandet byområde.

- Havnefronten vil blive omdannet til rekreative formål. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved ikke at planlægge for placering og omfang af rekreative formål på havnefronten.

- Der etableres forbindelse under banedæmningen for bedre adgang mellem Spritten og Fjordmarken. Der er tale om en vedvarende, positiv virkning. Miljøpåvirkningen kan ikke hindres, da adgangen vil være nødvendig for etableringen af parkeringshuset på Fjordmarken.

- Parkeringshuset vil mindske pladsen på Fjordmarken. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at det sikres, at der også fremover er plads til cirkusarrangementer og rekreative fritidsaktiviteter på Fjordmarken.

- Byggeriet generelt og især de planlagte højhusbyggerier vil medføre væsentlige ændringer i lys-, skygge- og vindforhold i området. Der er tale om en vedvarende, negativ virkning. Miljøpåvirkningen kan mindskes ved at højhusene udformes med udgangspunkt i en højhusanalyse især med henblik på at formindske skygge- og vindgener. Endvidere kan beplantning og øvrig bebyggelsesstruktur medvirke til at skabe læ og gode opholdsmuligheder.

Afbødende foranstaltninger

I planlægningen er der arbejdet med afbødende foranstaltninger for at undgå væsentlige negative påvirkninger i forbindelse med planens gennemførelse. Følgende afbødende foranstaltninger bliver gennemført:

P-husets påvirkning af grøn struktur, landskab og rekreative arealer

Placeringen af et p-hus på Fjordmarken påvirker Vestbyens grønne struktur. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved der i planlægningen sikres et grønt udtryk på facaden, beplantning samt gode stiforbindelser udenom bygningen.

Placeringen af et p-hus på Fjordmarken påvirker områdets landskabelige værdi. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved at der i planlægningen sikres et grønt udtryk på facaden og beplantning uden om p-huset.

Placeringen af et p-hus på Fjordmarken påvirker tilgængelige arealer til fx cirkus. Påvirkningen afbødes med lokalplanen ved at sikre, at lokalplanafgrænsningen ikke går så langt ind over Fjordmarkens område, at der ikke er plads til aktiviteter som fx cirkus i området.

Placeringen af et p-hus på Fjordmarken sammen med den eksisterende pumpestation risikerer at skabe præcedens for mere bebyggelse i det grønne areal. Påvirkningen afbødes med kommuneplanen ved at sikre resten af Fjordmarkens anvendelse til grønt byområde.

Ny bebyggelses påvirkning af Limfjordskilen, landskabet og kajkanten

Ny bebyggelse helt ud til kajkanten i områdets østlige del vil visuelt komme til at virke som en barriere i Limfjordskilen. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved at sikre at åbningerne i stueetagen virker store og inviterende for passage under bygningen.

Punktvis byggeri i op til 20 etager vil påvirke landskabet negativt. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved at begrænse bygningshøjder og ved at placere byggefelter til høje byggerier under hensyn til landskabet.

Passagen mellem ny bebyggelse og kajkanten risikerer at blive for smal. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved at sikre en bred forbindelse langs kajkanten, så det føles naturligt for gående og cyklister at færdes langs med vandet.

Kunstværket der opstilles i området vil have en visuel påvirkning. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved med et byggefelt at sikre placering og omfang af kunstværket.

Biltrafiks påvirkning af området

Fortætningen af området medfører øget personbiltrafik. Påvirkningen afbødes i lokalplanen ved at sikre gode forbindelser for cyklister og gående i området samt kollektiv trafikbetjening.

Tog og trafikstøj

Støjfølsom anvendelse placeres udenfor de støjramte områder og/eller byggerie udformes med forholdsregler ifht. dette (støjisolerende vinduer m.m.).

Alternativer

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Ved 0-alternativet vil området blive bevaret som tekniske anlæg og industri i miljøklasse 3-4. Da arealet er beliggende omgivet af områder til blandet bolig og erhverv, vil det være begrænset hvilken type industri der kan ligge i området uden at blive begrænset af miljøkrav. Ifølge afstandsklasserne i Håndbog om Miljø og Planlægning (Naturstyrelsen, 2008) anbefales en afstand på 50-100 meter mellem boligområder og erhverv i miljøklasse 3-4. Da alle industriaktiviteter i området pt. er ophørt, vil der ved 0-alternativet skulle findes nye industrivirksomheder med interesse i at drive erhverv i området. Det vurderes på baggrund af ovenstående afstandsklasser at være urealistisk. Hvis området står tomt i længere tid, vil det have negative konsekvenser for Sprittens bygningskultur såvel som attraktiviteten af de omkringliggende byområder.

Overvågning

De væsentlige miljøpåvirkninger af planen vedrører krav til byggeriets placering og udformning, og vil efter eventuel endelig vedtagelse af lokalplanen blive overvåget gennem den almindelige byggesagsbehandling af de enkelte bygningsprojekter. Her påses det, at byggeriet lever op til lokalplanens bestemmelser, herunder de afbødende foranstaltninger i forhold til miljøpåvirkningerne.

Sammenfattende redegørelse

Integrering af miljøhensyn i planlægningen

Det foreslåede område til højhusbyggeri vil påvirke landskabet. Det afbødes ved at stille krav til placering og udformning. Planlægningen kan medføre øget personbiltrafik i området. Det afbødes ved at sikre gode forbindelser for gående, cyklister og kollektiv trafik. Dele af området er påvirket af støj fra jernbane- og biltrafik, derfor sikres det at støjfølsom anvendelse placeres ikke i støjudsatte områder eller at bygningerne støjisoleres. Den foreslåede planlægning udlagde areal til et p-hus på Fjordmarken. Det ville have negativ indvirkning på den grønne struktur, landskabet og de reakreative muligheder. P-huset foreslås fjernet fra planlægningen i forbindelse med den endelige godkendelse.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen

Miljørapporten og udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning.

Limfjordskilen som en del af grøn-blå struktur

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende ny bebyggelse helt ud til kajkanten som en hindring for at opleve limfjordskilen og landskabet. Det vurderes, at de store åbninger under bygningen som fremgår af lokalplanens bestemmelser og miljørapporten vil sikre den visuelle sammenhæng, og bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Parkeringshus i det grønne område Fjordmarken

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende parkeringshus i Fjordmarken. Parkeringshuset vil påvirke den grønne struktur, landskabet og de rekreative muligheder på Fjordmarken negativt. Parkeringshuset foreslås fjernet fra planlægningen i forbindelse med den endelige godkendelse.

Limfjordslandskabet og den kystnære tætte by

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende byggeri i op til 20 etager i området og påvirkningen af landskabet. Det vurderes, at placeringen af højhusene skaber skabe en markant og fin landskabelig afslutning af den tætte og høje midtbys afgrænsning mod vest. Desuden er byggefelterne placeret således at skyggegener i den omgivende bebyggelse minimeres. Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Omdannelse til nyt bymiljø med nye funktioner

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende en øget personbiltrafik i området som konsekvens af det nye bymiljø som vil indeholde mange nye funktioner.

Det vurderes at lokalplanens bestemmelser og miljørapporten sikrer at trafik i området skal ske på de bløde trafikanters præmisser, at der er gode forbindelser for cyklister og gående og adgang til kollektiv trafik.

Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Støj fra jernbane- og biltrafik

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende støj fra jernbane- og biltrafik. Det vurderes at lokalplanens bestemmelser og miljørapporten sikrer at støjfølsom anvendelse ikke placeres i de støjudsatte områder og/eller ved forholdsregler i forbindelse med de konkrete byggerier. Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Lys-/ skygge-/ vindgener

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende væsentlige ændringer i lys, skygge og vindforhold i området som konsekvens af de planlagte højhusbyggerier. Det vurderes at lokalplanens bestemmelser og miljørapporten sikrer at højhusene vil blive udformet med udgangspunkt i en højhusanalyse især med henblik på at formindske skygge- og vindgener. Endvidere skal beplantning og øvrig bebyggelsesstruktur medvirke til at skabe læ og gode opholdsmuligheder. Desuden skal placering og udformning af opholdsmuligheder indrettes efter lys, skygge og vindforhold i området. Bemærkningerne har således ikke givet anledning til ændringer.

Friarealer til rekreation, leg, ophold, cirkus mv.

Der er indkommet flere bemærkninger vedrørende risikoen for at p-huset på Fjordmarken en risiko for at området bliver for lille til at kunne rumme funktioner som fx cirkus. Parkeringshuset foreslås fjernet fra planlægningen i forbindelse med den endelige godkendelse.

Valg af planlægningen ud fra de behandlede alternativer

Den valgte planlægning foretrækkes over 0-alternativet, da den danner grundlag for en omdannelse af et bynært industriområde til blandet byområde, samt muliggør fortætning i overensstemmelse med Aalborg Kommunes strategier.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Planlægningens miljøpåvirkninger overvåges gennem behandlingen af byggeretsgivende lokalplaner og efterfølgende byggesagsbehandling. Her påses det, at byggeriet lever op til lokalplanernes bestemmelser, herunder afbødning af miljøpåvirkningerne.