

Marts 2012

LOKALPLAN 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn
Ø-gadekvarteret



AALBORG
KOMMUNE.DK

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann & Bjørnkjær Lsp. i samarbejde med Aalborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Vejledning

Hvad er en lokalplan?.....	4
----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	25
Befolkningens levevilkår og materielle goder	26
Menneskers sundhed.....	28
Klimatiske faktorer	30
Landskab	31
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.....	31
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	32
Grundvand, overfladevand og jordbund	32
Teknisk forsyning.....	33
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	33
Servitutter.....	34
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	35

Planbestemmelser

Indledning	39
1. Formål	40
2. Område og zonestatus	40
3. Arealanvendelse	40
4. Udstykning	41
5. Bebyggelsens placering og omfang	41
6. Bebyggelsens udseende	45
7. Ubebyggede arealer.....	48
8. Veje, stier og parkering	50
9. Tekniske anlæg	51
10. Miljø	51
11. Grundejerforening	52
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	52
13. Lokalplan og byplanvedtægt	53
14. Servitutter.....	53
15. Retsvirkninger.....	53

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	55
Støj fra erhverv, Bilag B *	59
Støj fra trafik, Bilag C *	61
Parkeringsnormer, Bilag F *	63

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2-3
Illustrationsskitse	Bilag 4

Vejledning

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. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælleres om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Kvalitetsprogram, der beskriver bæredygtighedsprofil, samt udformning af byrum, rekreative arealer, facader mm. er udarbejdet som inspiration og idékatalog. Kvalitetsprogrammet er ikke en del af lokalplanen men foreligger i et selvstændigt dokument.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave 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 vedtages 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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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 afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

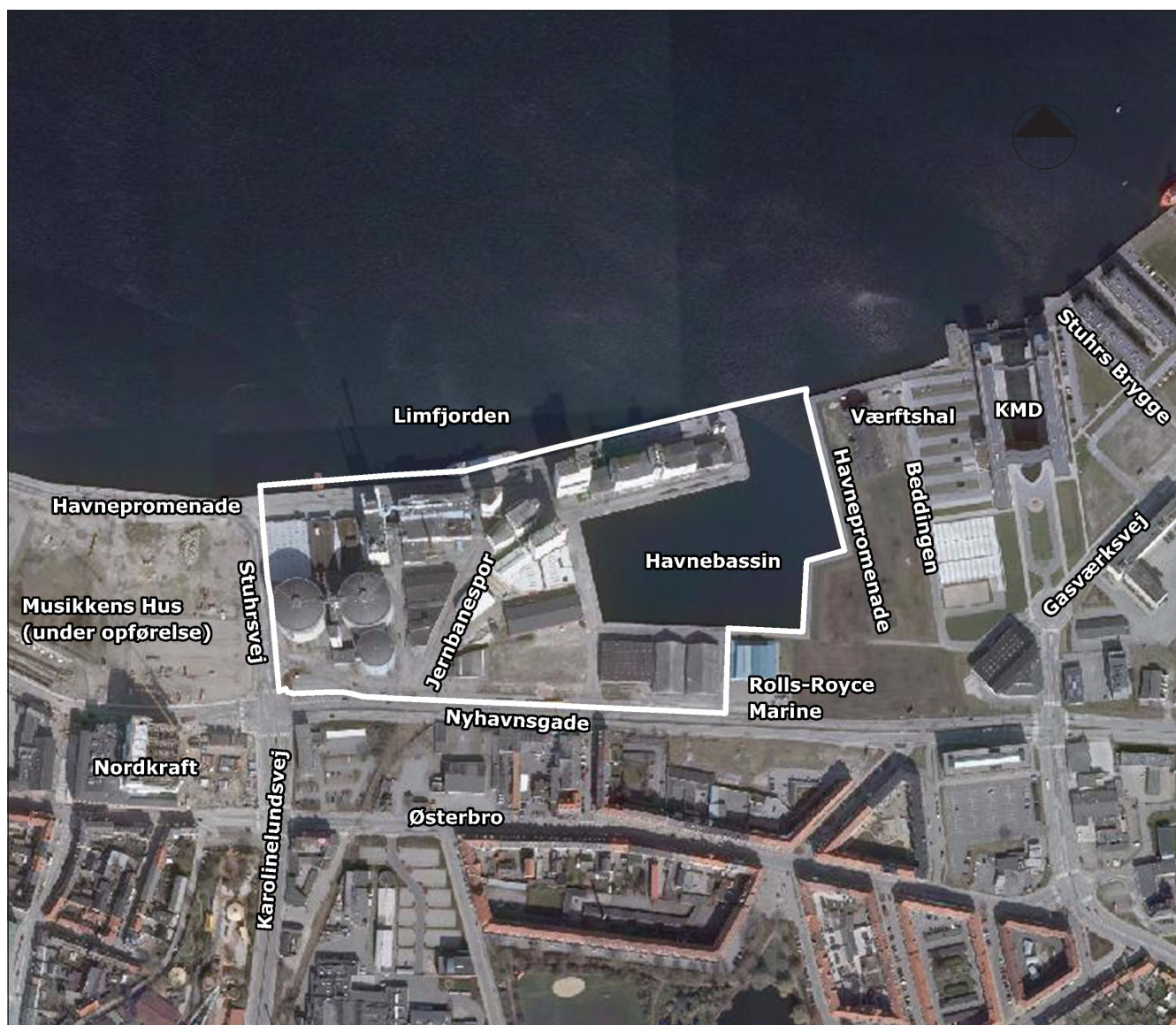
Kommuneplantillæg 1.004

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6.000. Luftfoto optaget 2009.

Lokalplanens baggrund og formål

Korn og foderstofvirksomhederne omkring Østre Havn er afviklede. Området er et højt prioriteret byomdannelsesområde, hvor intentionerne om et skabe en ny bydel i "videnbyen" kan realiseres med en unik blanding af nyt og gammelt.

Planlægningsprocessen blev igangsat med fordebat afholdt i foråret 2007, samt indkaldelse af idéer fra 5 arkitektfirmaer. Idéerne er blevet bearbejdet og der blev i juni 2008 og i september 2010 vedtaget de overordnede planprincipper, som har dannet grundlag for lokalplanen for området.

Både i forbindelse med idékonkurrencen og i udarbejdelsen af planprincipperne er der arbejdet ud fra følgende overordnede temaer for området:

- Byliv – Byrum
- Industriarkitektur – genbrug af historiske spor
- Attraktive videnbymiljøer
- Storskalalandskabet og Lille Manhattan
- Det bæredygtige bykvarter.

Formålet med lokalplanen er at skabe et tæt urbant kvarter, med et spændende bymiljø skabt i mødet mellem den industrielle kulturarv og moderne arkitektur af høj kvalitet.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Lokalplanen ledsages af et kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet er ikke direkte bindende, men er tænkt som en vigtig inspirationskilde for kommende bygherrer.

Programmet behandler emner vedr. de ubebyggede arealer, bebyggelsens karakter, samspillet mellem byrum og bygninger samt anbefalinger i forhold til valg af bæredygtige løsninger.

Lokalplanområdet

Lokalplanen dækker området ved Østre Havn mellem Stuhrsvej, Nyhavnsgade og virksomheden Rolls Royce Marine, se luftfoto s. 5. Området omfatter et areal på ca. 11,5 ha. i byzone.

Området Østre Havn har siden begyndelsen af 1900-tallet primært været anvendt til korn- og foderstofvirksomheder. Området er i dag bebygget med meget varierende industri-, lager og kontorbygninger, både med hensyn til bygningernes omfang og alder.

Bygningshøjderne og det sammensatte bygningsudtryk er typiske og et særligt karakteristika for området. Områdets skyline er et identitetsskabende element for hele Aalborg og området ved fjorden. Områdets siloer har højder på op til 70-75 m. Der er udpeget en række bygninger og bygningsdele som bevaringsværdige, se afsnittet om bevaring på side 10-12.

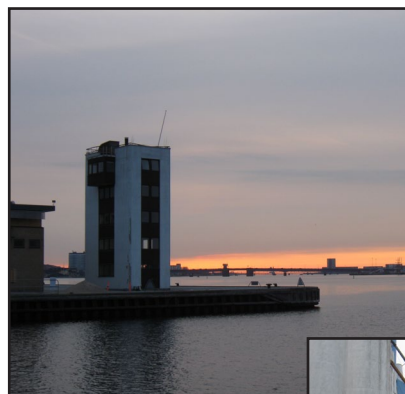
Områdets øvrige karakteristiske elementer som f.eks. de mange spindeltrapper, kranerne og transportsystemerne mellem bygningerne, giver et væsentligt bidrag til områdets identitet og industrielle formsprog.

Jernbanesporene i området har været styrende for strukturen og bebyggelsesmønstret i området, hvilket bl.a. viser sig i bygninger med karakteristiske bygningskroppe og skæve vinkler. Karakteristisk for området er ligeledes de manglende vejanlæg - trafikken har foregået uhindret mellem bygningerne.

Fra Nyhavnsgade er der mulighed for "kig" mellem bygningerne mod fjorden og havnebassinet.

De velbevarede oprindelige kajkanter, trappeanlæg og pullerter af granit omkring havnebassinet rummer sammen med havnerummet i sig selv værdifulde og særegne elementer.

Lokalplanområdet omfatter udover området med industribebyggelsen også selve havnebassinet og den private fællesvej "Værftsvej" i lokalplanområdets sydlige del.



Stemningsbillede med kig fra indsejlingen til havnebassinet mod vest til Limfjordsbroen. I forgrunden ses den bevaringsværdige Lodsbygning.

Karakteristiske elementer er bl.a. områdets lette konstruktioner på og mellem bygningerne.



Skyline - eksisterende bygningshøjder i området.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Helhedsplan for Aalborg Centrale Havnefront.

Lokalplanområdets omgivelser

Vest for lokalplanområdet er Musikkens Hus under opførelse. Hele havneområdet med bl.a. Havnepromenade, Jomfru Ane Parken og Musikkens Hus er alle vigtige elementer i den store igangværende omdannelse af Aalborg Centrale Havnefront. Syd for musikkens hus ligger Nordkraft, det tidligere Aalborg Kommune Kraftvarmeværk, der er ombygget med bl.a. DGI by, spillested, biograf m.m. - "Kraftcenter for kultur og fritid".

Syd for området og Nyhavnsgade ligger Østerbrokvarteret med karakteristiske karré-bebyggelser, der ligeledes er under omdannelse til nye blandede byfunktioner.

Ved Værftsvej og umiddelbart vest for lokalplanområdet, ligger Rolls Royce Marine. En virksomhed der beskæftiger sig med service og reparation af skibsmotorer. Denne ejendom har en vejadgang via den private fællesvej "Værftsvej", vejen forventes omlagt ifm. realisering af lokalplanen.

Vest for havnebassinet ligger Beddingen og Stuhrs Brygge. Området har tidligere været benyttet af Aalborg Værft, hvorfra den gamle værftshal er bevaret. Længere mod øst ligger KMD's nye kontordomicil. Området forventes udbygget med boliger og erhverv i løbet af de kommende år. Langs denne del af havnebassinet er der etableret havnepromenade.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter principper og rammer for hele Østre Havn, for derved at sikre at der skabes en helhed og bærende principper for alle delområderne.

Derudover fastsættes detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for 5 delområder samt detaljerede bestemmelser om vej- og stiforløb, rekreative arealer, bevaringsværdig bebyggelse samt bestemmelser vedr. nedrivning af bebyggelse og midlertidig anvendelse af de ubebyggede arealer.

Lokalplanens danner dermed det juridiske grundlag for at etablere ny bebyggelse indenfor 5 delområder, (se detaljerede beskrivelser af de enkelte delområder s. 15) samt etablering af infrastrukturanlæg og rekreative områder og nedrivning af bebyggelse. Etablering af lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg i delområderne, der alene er reguleret v.h.j. principper og rammer, forudsætter at der udarbejdes et lokalplantillæg eller ny lokalplan, med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derfor vil der ikke kunne etableres bebyggelse i delområde E, F, G og I på nuværende tidspunkt.

Lokalplanens principper

Kvarterer

Østre Havn er inddelt i "kvarterer" (se kort næste side)

- Kilens Kvarter
- Stjernekvartret
- Pieren
- Nyhavnsgadekvarteret
- Havnebassinet

Kvartererne får hver deres rolle og skal bibringes hver deres idé, struktur og særpræg. Der lægges vægt på, at kvarterene bidrager til helheden både funktionelt og arkitektonisk.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Kvarterer. Østre Havn er opdelt i en række kvarterer med hver deres individuelle særpræg.

Stjernekvartret skal være det naturlige centrum i videnbymiljøet, hvor sammenblandingen af funktioner bliver størst. For at understøtte etableringen af det levende bymiljø skal stueetagen i Stjernekvartret etableres med åbne og aktive facader.

Tilsvarende får Pieren rollen som et kvarter med en sammenblanding af funktioner. Der skal søges indpasset erhverv i området sammen med boligerne. Boligerne etableres i etagebygningerne med en attraktiv udsigt over både fjorden og byen.

Havnebassinet kan benyttes til rekreative fritidsformål med bådebroer, opholds-øer og andre anlæg til vandaktiviteter. Der bliver derved mulighed for at skabe et spændende rekreativt område med et særligt miljø i direkte sammenhæng med byfunktioner, attraktive boliger og torve, opholdsarealer o.lign.

I Kilens Kvarter vil boligdelen derimod fylde mest, mens Nyhavns-gadekvarteret primært skal anvendes til erhvervsformål.

Bæredygtighed

Østre havn skal være en bæredygtig bydel i videnbyen. Bæredygtighed tænkes i bredeste forstand, som en afvejning mellem miljø, natur, sociale hensyn, lokale værdier og økonomi.

Miljø

Den miljømæssige bæredygtighed prioriteres "højt" i form af byfortætning, energioptimerede huse og muligheder, der fremmer cyklisme og kollektiv transport.

Lokale værdier

Der sættes fokus på den menneskelige skala, på vind og skygge samt på kulturarv og eksperimenterende arkitektur.

Social bæredygtighed

Der ønskes skabt et byområde med et mix af forskellige anvendelser og boligtyper. Inkluderende byrum, der indbyder til ophold og aktiviteter (havnepromenade, havnebassin, stjerneplads, forbindelser til nabobydele m.m.).

Økonomisk bæredygtighed

Det attraktive og levende viden-bymiljø er en vigtig drivkraft ift. at skabe økonomisk bæredygtighed i omdannelsen. For at understøtte dette miljø skal bebyggelsen etableres med åbne/aktive stueetager særlig ved havnebassinet og stjernepladsen, Også synergien mellem private og offentlige kræfter og den økonomiske realiserbarhed er i fokus. Musikkens Hus og Nordkraft ses som drivkræfter i udviklingen.

Natur

Der etableres grønne forbindelser samt grønne elementer i form af grønne tage, begrønning af facader, lommeparker m.m.

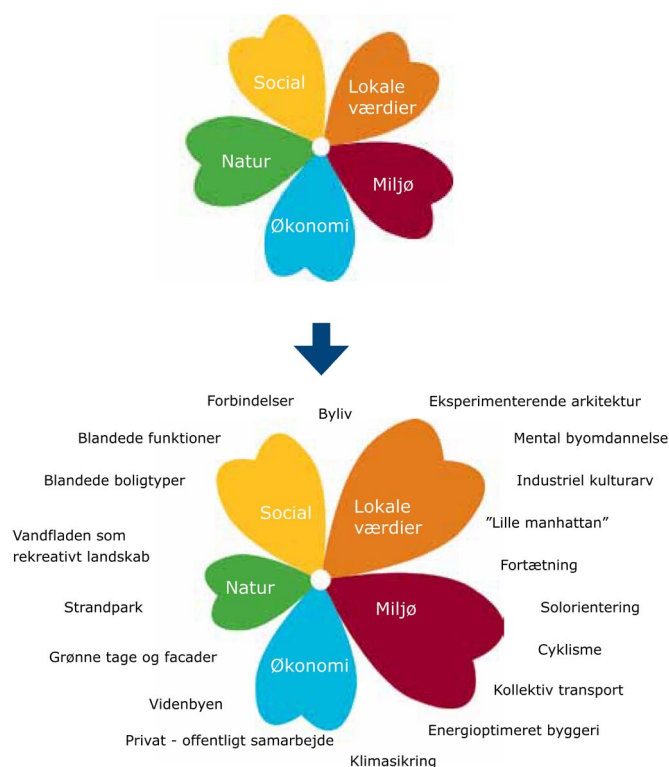


Illustration fra Kvalitetsprogrammet.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Der bygges tæt på Østre Havn, og det er optimalt i forhold til at minimere byens arealforbrug. En anden fordel er, at en integrering af boliger, erhverv og service kan minimere transportbehovet og den centrale beliggenhed fremmer cyklisme og kollektiv trafik.

Kompakt etagebebyggelse har mindre varmetab end fx parcelhuse og integration af boliger og f.eks. kontorer giver en række muligheder, fordi funktionernes forskel i behov for varme, køling, sol og skygge kan udnyttes aktivt i bebyggelsesdisponeringen.

Nybyggeri skal opføres med energieffektive klimaskærme, og passive løsninger prioriteres højt i planer og bygningsudformning. Det handler om solorientering, udnyttelse af passiv solvarme, solafskærmning, optimeret rumfordeling (fx i forhold til sol/skygge), mulighed for naturlig ventilation, udnyttelse af fjordvand til køling mv. De konkrete løsninger vælges ud fra hvad der er relevant i de forskellige delområder/bebyggelser.

Der vil fx være forskel på indsatsen mellem erhverv (hvor køling måske er det største behov) og boliger (hvor man typisk gerne vil have masser af sol og lys i de primære opholdsrum).

Arkitektur

Der ønskes skabt et oplevelsesrigt møde mellem den industrielle kulturarv og moderne arkitektur af høj kvalitet.

Ny bebyggelse skal ikke være en kopi eller et plagiat af de oprindelige bygninger. Den ny bebyggelse skal afspejle den tid vi lever i nu og de nye funktioner, der skal indpasses i området.

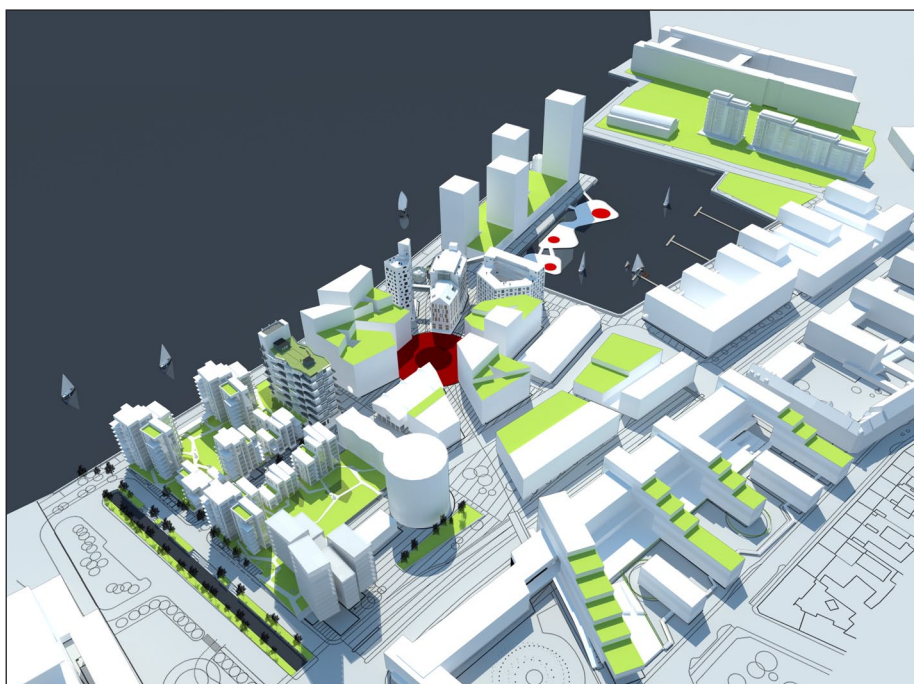
Områderne omkring Stjernepladsen, havnebassinet og Sturhsvej har særlig bevågenhed, hvor bebyggelsen skal fremstå markant og af høj arkitektonisk kvalitet.

Når bevaringsværdige bygningsdele sammenbygges med nyt, må overgangen gerne være synlig og markant, således at de enkelte bygningsdele spiller op til hinanden, i stedet for at udviske forskellene. F.eks. kan ny bebyggelse, der placeres ovenpå stueplanet for den oprindelige bygning, etableres med lette materialer, større vinduespartier, åbne facader mm.

Dog skal den ny bebyggelse placeres og dimensioneres så områdets oprindelige struktur fortsat kan aflæses. Dette gøres ved at tilpasse bygningernes facon, særlig i Stjernekvartret, til den oprindelige struktur, f.eks. de særlige bygningsformer, der er et resultat af jernbanesporene og de oprindelige funktioner i området.

I Kilens Kvarter har bebyggelsens udformning en særlig bevågenhed på grund af den særlige meget synlige placering på hjørnet ved havnen/Sturhsvej samt Musikkens Hus.

Omkring Havnebassinet skal bebyggelsen bidrage til at skabe et klart defineret og oplevelsesrigt "rum".



Oversigtsbillede, der viser et eksempel på en fremtidig disponering af bygningsvolumener.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Bevaring

Østre Havn skal være et sted med en særlig identitet - med rødderne solidt forankret i den industrielle kulturarv. Derfor skal udvalgte strukturer, bygninger og bygningselementer genbruges til nye anvendelser og identitetsskabende detaljer.

Kortet herunder viser de bygninger og bygningsdele, som vurderes at være bevaringsværdige og som skal genbruges. På næste sider beskrives de enkelte bygninger og bygningsdele.

Desuden bibeholdes 2 bygninger omkring Stjernepladsen midlertidig. En enkelt bygning på Pieren vil enten

blive bevaret midlertidig eller erstattet af andre midlertidige bygninger eller anlæg, der kan danne læ og skabe rum omkring havnebassinet og Stjernepladsen. Hvis det viser sig nødvendigt af hensyn til sikkerhed eller gener, kan den dog tillades nedrevet.

Øvrige bygninger kan nedrives.

Desuden skaber banestrukturen et bevaringsværdigt rumligt forløb, der skal fastholdes med udlæg af byggefelter, udsigtslinier mm. Kajanlæg, pullerter og trapper i granit skal bevares som en del af et fremtidigt byrum omkring havnebassinet.



Kort. Bevaringsværdige bygninger.

"Kornsugeren" symboliserer selve industrihavnens oprindelige funktioner. Brovægten samt uvedkommende konstruktioner kan nedrives, men selve kornsugerkonstruktionen bevares (kan evt. nedtages og opsættes igen). Den kan f.eks. flyttes ud mod kajen og give et spændende indslag i et rekreativt område.



Lodsbygningen ved havneindsejlingen. Ved genbrug af lodshuset lægges der vægt på at bevare autenticiteten i bygningernes udtryk.

Bygningen er i lighed med kranen en vigtig "fortælling" fra området oprindelige anvendelse som industrihavn.

Redegørelse

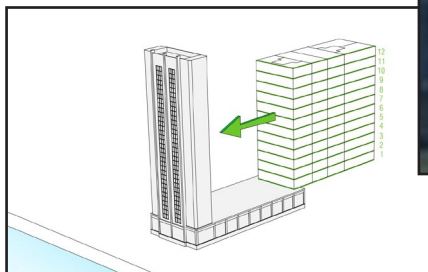
Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Tørretårn og silo ved Havnefronten. Tårnet skal bevares mens alene silobunden fastholdes. Tårnet er et væsentligt og meget synligt element for oplevelsen af industrikulturens skala og bygninger. Tårnet tænkes genbrugt til boliger dvs. den skal opgraderes til nutidig boligstandard, derfor er det nødvendigt at isolere bygningen iht. bygningsreglementet. Isoleringen kan foretages udvendigt, men således at den nuværende facade og vinduesudformning fastholdes. Skorstene, transportbånd mm. kan fjernes.

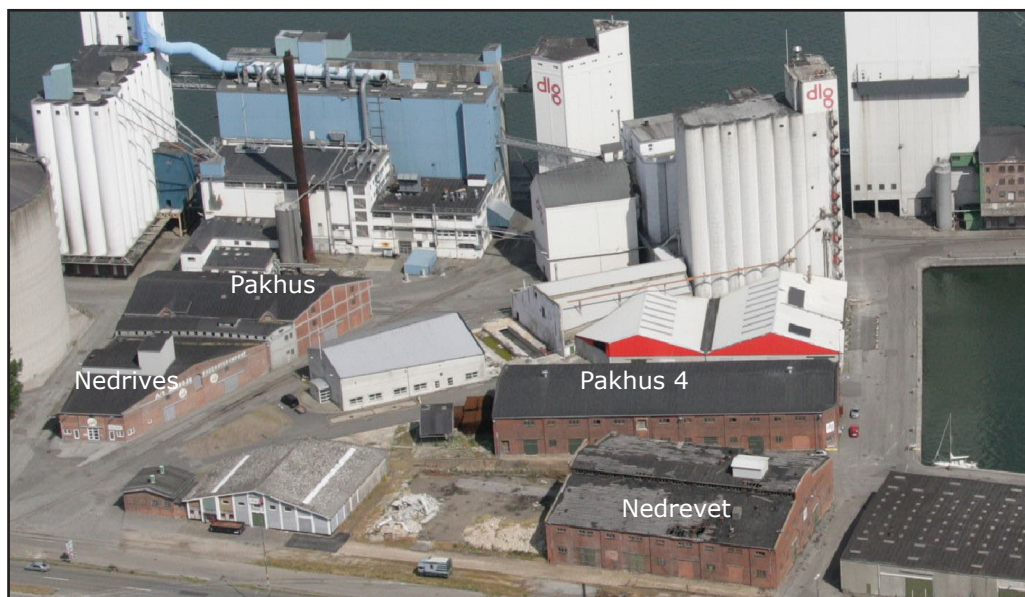
Siloerne derimod er vanskelige at genbruge pga. deres særlige konstruktion og opbygning. De kan nedrives, men således at selve fundamentet og nederste etage bevares, dette vil dermed danne struktur og fundament for fremtidigt byggeri.

Nyt byggeri etableret ovenpå dette fundament skal desuden etableres med samme bygningsvolumen, således at bebyggelsens oprindelige form fortræksvis kan aflæses.



Pakhus ved Hørfrøgade. Bygningen giver en flot rumlig fornemmelse af den oprindelige struktur, der er dannet af bl.a. de gamle banespor. Den nordligste del af bygningskomplekset bevares som markering af stjernepladsen, den sydligste del kan nedrives. Den grå "mellembygning" kan ligeledes nedrives således at det oprindelige "kig" til Stjernepladsen genskabes.

Bygningen indeholder fine detaljer med røde mursten i felter af grå beton.



Pakhus 4. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig, og den skal genanvendes i sin helhed. Der lægges vægt på at bevare autenticiteten i bygningens udtryk, samt materialer og detaljer.

Skråfoto fra 2008. De 2 bevaringsværdige pakhuse i Stjerne kvarteret. Bygningen foran Pakhus 4 er nedrevet.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Silo-byen omfatter de 3 bygninger Soyagade 13, 14 og 16-18. Bygningerne giver, sammen med jernbanesporene, en særlig struktur omkring denne del af Stjernepladsen, der måske kommer tydeligst til udtryk på luftfotoet over området.

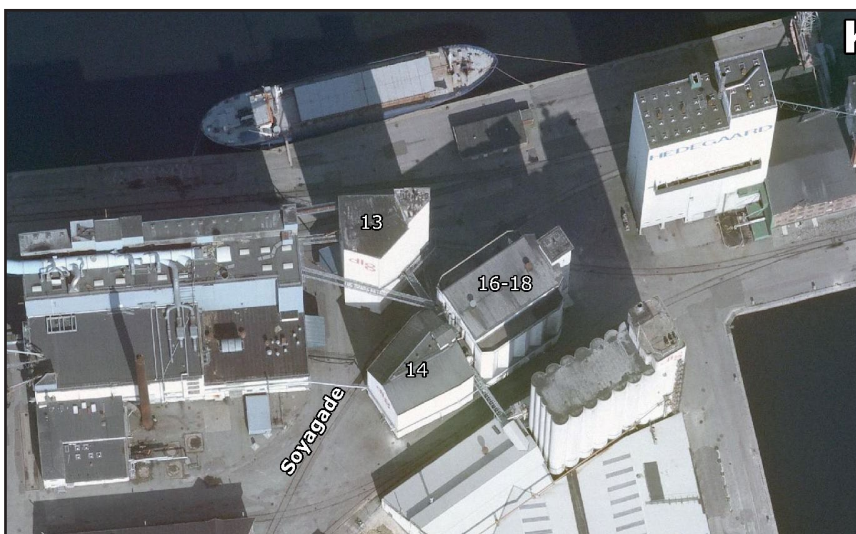
Pga. de eksisterende bygningers opbygning med siloer ovenpå et fundament/stueplan, er alene den nederste etage umiddelbar anvendelig til ny anvendelse. Da det ligeledes er denne del, der giver den særegne grundform til bygningerne, er det vurderet at selve siloerne kan nedrives til stueplan, hvorefter der kan bygges nyt ovenpå. Nyt byggeri etableret ovenpå dette fundament skal desuden etableres med samme bygningsvolumen, således at bebyggelsens oprindelige form fortsat kan aflæses.



Skråfoto fra 2012. De 2 bevaringsværdige bygninger Soyagade 16-18 og 13 set fra fjorden.



Billede af Soyagade 14 set fra Stjernepladsen.



Ortofoto fra 2009 der tydeligt viser den specielle struktur bygningerne har på denne del af Stjernepladsen.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Bebyggelsens skala og højder

Områdets skyline er et identitetsskabende element. De varierede bygningshøjder og det sammensatte udtryk er kvaliteter, som også fremover ønskes respekteret.

Ved ny bebyggelse tages der udgangspunkt i princippet om en bebyggelse, der stiger fra området ved Nyhavnsgade og Stuhrsvej mod nord til havnefronten og pieren. Bebyggelsen ved Nyhavnsgade vil som hovedregel være tilpasset den omgivende bys skala, hvorefter den gradvis vil blive højere og tættere og kulminere i højhuse på pieren.

Ny bebyggelse - omfang

Der vil blive mulighed for et samlet etageareal på ca. 150.000 m² indenfor lokalplanområdet - fordelt på nyt og gammelt. En del af boligerne og virksomhederne får parkering i P-huse ved Nyhavnsgade, p-husene indgår derfor ikke i det samlede etageareal. På baggrund af det fastsatte antal p-pladser forventes etableret et samlet etageareal på 15-20.000 m² i p-husene.



Princip for bygningernes højder. Bygningshøjder stiger mod nord og øst, med de højeste på Pieren.

Kvalitetsprogram

Der er samtidig med lokalplanen udarbejdet et "Kvalitetsprogram" med inspiration og idéer til udformning af Østre Havn's byrum, friarealer, havnepromenade mm. Kvalitetsprogrammet er tænkt som inspiration til kommende bygherrer, og er således ikke udtryk for hvad der *skal* etableres i området.

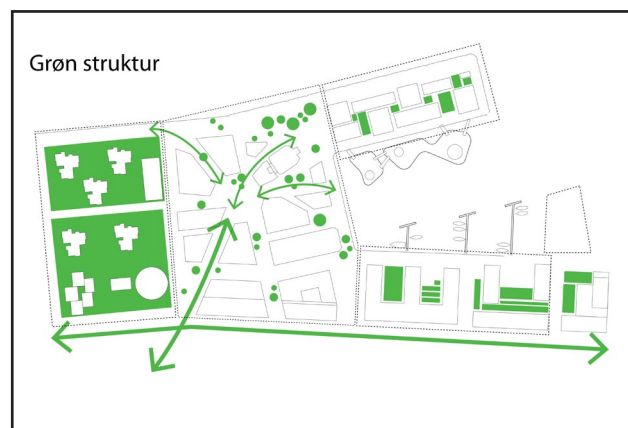


Illustration fra "Kvalitetsprogrammet" med området grønne strukturer.

Rekreative arealer, byrum og grønne strukturer

Karolinelundskilen videreføres til Limfjorden gennem den østlige del af Musikkens Hus-området, langs Stuhrsvej, gennem Kilens Kvarter og via et begrønnet forløb omkring det tidligere banespor i Stjernekvartret.

I bebyggelsens disponering er der sikret visuelle forbindelser mellem fjorden, havnebassinet og den bagvedliggende by. Der skal være visuel og funktionel sammenhæng mellem Stjernepladsen og havnebassinet.

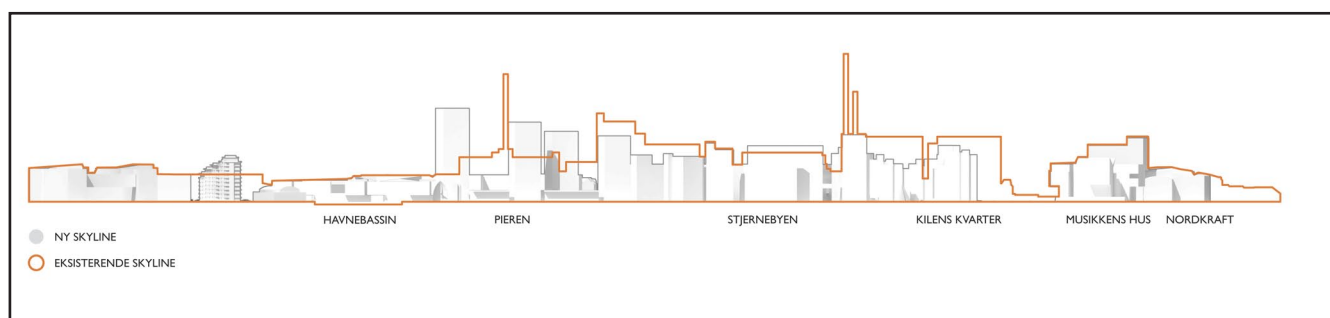


Illustration. Havneområdets nuværende og kommende skyline.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Områdets byrum skal skabe rammerne om et rigt byliv. De forskellige byrum har hver deres rolle i helheden - udtryk, skala og aktivitetsmuligheder vil være forskellig fra område til område.

Havnebassinet og arealerne langs kajkanterne skal anvendes som attraktive byrum, med sammenhængende aktiviteter både på vand og land. I selve havnebassinet gives mulighed for etablering af opholdsøer, bådebroer, til områdets beboere, o.lign. På land udlægges rekreative zoner til sikring af opholdsmuligheder i tilknytning til vandet. Desuden kan der i de tilgrænsende delområder etableres landfaciliteter, der kan betjene lystbådene.

En række områder får fuld offentlig tilgængelighed, andre anlægges som fælles arealer i tilknytning til boligerne. De private opholdsarealer anlægges som altaner eller tagterrasser.

Midlertidig anvendelse af ubebyggede arealer

Realiseringen af hele Østre Havn forventes at løbe over en lang årrække, derfor vil der efter nedrivning fremkomme en række ubebyggede arealer, der ikke umiddelbart står overfor ny anvendelse eller bebyggelse.

Disse arealer skal retableres med grus, græs e.lign. således at de kan benyttes til midlertidige aktiviteter bl.a. parkering, men også aktiviteter, der fremmer omdannelsen af havneområdet til et attraktivt nyt byområde.

Kvalitetsprogrammet indeholder en række eksempler på aktiviteter og midlertidige anlæg og bebyggelser. Det kan f.eks. være etablering af strandbar, beachvolley, koncerter, kulturpark/kulturarv mm.

Aktiviteterne kan f.eks. være en fortsættelse af aktiviteterne i "Platform4".

Veje, stier og parkering

Området trafikbetjenes via adgangsvej fra Stuhrsvej og Nyhavnsgade. Ved Nyhavnsgade skal der etableres et nyt vejkryds overfor Østre Havnegade. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen indgået aftale om finansiering af kryds mm. iht. Planlovens §21b.

Adgangsvejen skal udformes således at der bliver mulighed for busforbindelse gennem området.

Øvrige vejarealer i området udformes og etableres som sivegader og "Shared Space", dvs. områder hvor alle trafikantgrupper deles om pladsen på lige vilkår, - pladserne skal være til både færdsel og ophold.

Der skal etableres en sammenhængende stiforbindelse langs havnefronten - som en fortsættelse af havnepromenaden på den centrale havnefront. Der skal desuden sikres stiforbindelser til midtbyen og Østerbrokvarteret.

Havnepromenaden indrettes primært til cyklister og gående, men der bliver også mulighed for sivetrafik, således at der kan etableres vejadgang til alle bygninger for servicekørsel, renovation o.lign.

Parkering skal så vidt muligt placeres under terræn, på p-dæk i underste etage mod Nyhavnsgade eller i p-huse. Parkeringsetager over terræn skal indrettes med aktive facader og opholdsarealer på dæk.

Der udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig plus 1 p-plads pr. 100 m² erhverv.

Værftsvej

Den eksisterende private fællesvej "Værftsvej", der i dag bl.a. giver adgang til Rolls Royce Marina omlægges ved realisering af lokalplanens indhold.

En løsning af vejadgangen til Rolls Royce Marine både permanent, midlertidigt (mens virksomheden er i drift på arealet) og i en byggefase for delområde D er en forudsætning for at udnytte byggemuligheden i delområde D.

Værftsvej tænkes på kort sigt omlagt ved, at personbiler og lastbiler til og fra Rolls Royce Marina sikres vejadgang langs bassinkanten (jf. bilag 2). Pladskrævende specialtransporter til virksomheden sikres adgang direkte fra Nyhavnsgade.

Det bemærkes i den forbindelse at omlægningen af Værftsvej sker på grundlag af Privatvejsloven.

Når Rolls Royce Marina-arealet skal omdannes til andre formål planlægges der vejadgang fra øst. Dette tænkes sikret med en fremtidig lokalplan for arealerne øst for LP 1-4-106.

Miljø

Der er gennemført en beregning af trafikstøj, der viser at området er belastet af trafikstøj fra Nyhavnsgade.

Trafikstøjen i facadepunkter mod Nyhavnsgade overskrider L_{den} 70 dB i beregningerne, ifølge Bilag C bør der ikke etableres boliger hvor L_{den} overskrider 68 dB, derfor er der særlige støjensyn ifht. evt. boliger, som etableres med facade mod Nyhavnsgade.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Ved boligbebyggelser, hvor de vejledende støjkrav er overskredet ved opholdsarealer (altaner og tagterrasser), skal der etableres støjafskærmning, således at grænseværdien på L_{den} 58 dB kan overholdes.

Planlagte boligbebyggelsen i Kilens Kvarter Nord og den nordlige del af Stjernekvartret er ikke belastet med trafikstøj. Boliger i den sydlige del af Stjernekvartret kan derimod være mindre belastet, de skal derfor afskærmes således at støjkrav indvendigt og på opholdsarealer kan overholdes.

Varmeakkumuleringstank

Indenfor lokalplanens område I, på hjørnet af Nyhavnsgade og Stuhrsvej, er der placeret en varmeakkumuleringstank med tilhørende pumpestation og ledningsanlæg.

Anlægget er af betydning for driften af Aalborg Forsyning, Varme's overordnede transmissionssystem. Område I bliver ikke detailplanlagt med denne lokalplan, der planlægges derfor ikke for ændringer med anlægget eller anvendelsen af området.

Fra pumpestationen ved akkumuleringstanken er der flere ledningsanlæg. Den største del af disse ledningsanlæg er beliggende i offentligt vejareal (Stuhrsvej, Nyhavnsgade og Værftsvej).

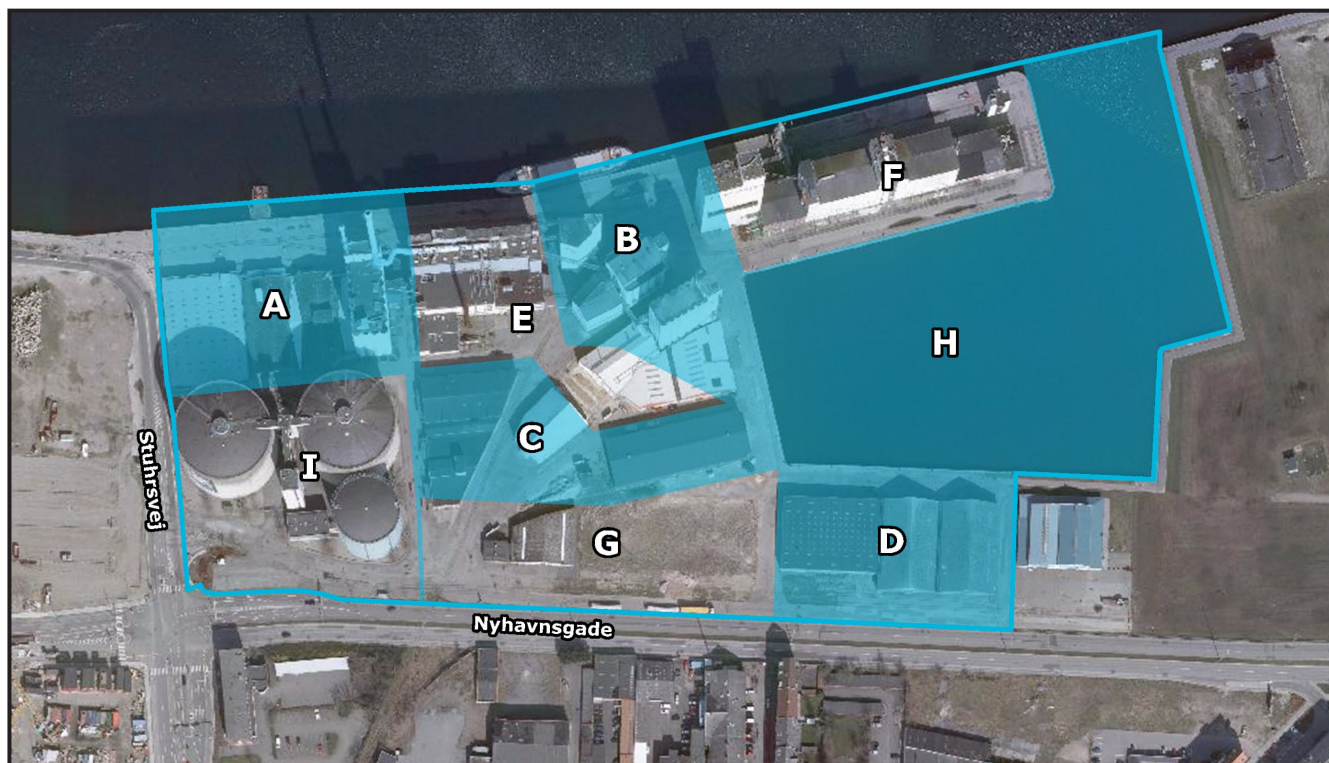
Der skal tages hensyn til ledningerne ved det kommende byggeri i området.

Delområder

Der laves bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområderne A, B, C og D samt H (havnebassinet), dvs. der kan etableres byggeri mm. indenfor disse delområder. Øvrige områder, dvs. delområde E, F, G og I kan ikke bebygges før der er lavet ny lokalplan eller lokalplantillæg.

På de følgende sider er de enkelte delområder beskrevet mht. lokalplanens muligheder og en række illustrationer af mulige bebyggelser indenfor området.

Der er alene tale om illustrationer af mulig bebyggelse, der vil være andre, der kan etableres iht. lokalplanens bestemmelser.



Delområder. Der laves bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområde A, B, C og D, samt for havnebassinet H.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Delområde A "Kilens Kvarter - nord"

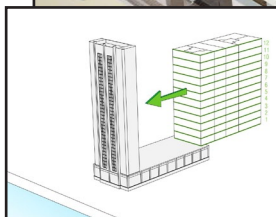
Delområde A tænkes primært anvendt til boliger, men der bliver mulighed for indpasning af miljøvenlige erhverv f.eks. café, restauration, service, kulturelle eller andre kundeorienterede erhverv.

I den østlige del ligger den bevaringsværdige silobygning med tørretårn. Tørretårnet skal bevares i sin helhed, hvorimod silobygningen kan rives ned således at alene fundament og nederste etage bibeholdes. Dette skal danne underetagen på et nyt byggeri - sammenbygget med tørretårnet. Se redegørelsen for detaljer vedr. bevaring af bygningerne s. 10-12.

Bebyggelsen kan opføres med 13 etager dog 15 etager i tørretårnet.

Bygningerne tænkes ombygget og indrettet til en række attraktive seniorboliger. Den nederste etage kan benyttes til fællesarealer, værksteder, gæsteværelser for bygningens beboere samt restaurant, café o.lign.

Der bliver mulighed for etablering af altaner som private opholdsarealer i tilknytning til lejlighederne samt fælles tagterrasse og "udsigtstårn".



Detalje af en mulig ny bebyggelse over på eks. bevaringsværdige bygningsdel og sammenbygget med tørretårnet. (Arkitektfirmaet C.F. Møller).

Referencefoto - eksempel på attraktiv udformning af friareal.

I den vestlige del kan opføres en bebyggelse, der fremstår som en sluttet randbebyggelse i basen, og med markante højere bygninger (punkthuse), hvoraf 2 står med "foden" på Strandpromenaden.

Bebyggelsen giver et skulpturelt, slankt og vertikalt præg, der står fint i samspil med tørretårnet og den generelle industrikulturelle arv på Østre Havn.

Bebyggelsen skal opføres med bygninger i varierende højder med maks. 11 etager, de 2 markante bygninger mod Havnepromenaden skal opføres med min. 7 etager.

Mod Stuhrsvej og Musikkens Hus skal bebyggelsen fremstå som en markant bymæssig og arkitektonisk helhed, hvor udformning og forløb langs Stuhrsvej skal gives særlig opmærksomhed.

Der er for "Kilens Kvarter - nord" fastsat en samlet byggemulighed på 22.250 m² etageareal. Byggemuligheden er fordelt på de enkelte byggefelt, således at der kan opføres 10.000 m² til seniorboligerne og 12.250 m² til de øvrige bygninger.

Parkering skal foregå under terræn i parkeringskælder. Kælderen etableres således at højden ligger 1,25 m over det omgivende terræn og således at der kan etableres fællesarealer oven på dette forhøjede terræn - plint. Parkeringskælder indgår ikke i beregning af etagearealet.

Kanten mellem plinten og de offentlige rum ved havnepromenaden og Stuhrsvej skal udformes, således at den ikke virker eller fremstår som en barriere, men indbyder til ophold og passage.

Med navnet 'kilens kvarter', refereres til Karolinelundskilen som har sin udmundning ved områdets vestlige



Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Illustration af en bebyggelse ved Kilens Kvarter set fra Fjorden. Der bliver mulighed for markante bygninger med "foden" på Havnepromenaden. (schmidt/hammer/lassen architects/). I baggrunden (længst mod øst) ses forslag til udformning af det bevaringsværdige "Tørretårn" (Arkitektfirmaet C.F. Møller).

side langs Stuhrsvej, hvor ligeledes Østerå eventuelt fritlægges. Kilens Kvarter skal derfor også være det "grønne kvarter" hvor åens og kilens landskabelige træk videreføres i arealerne på plinten.

Bebyggelsen skal afskærme de indre friarealerne således, at de bliver velegnede til ophold med læ og så der fremstår en række små nicher og forskellige varierende opholdsmuligheder i menneskelig skala. Skyggeforhold i gårdrummet er et vigtigt hensyn at være opmærksom på, når bebyggelsens placering og højder fastlægges endeligt.

Der bliver dog fortsat mulighed for interaktion og sammenhæng mellem friarealerne og det offentlige område ved Havnepromenaden.



Bebyggelsen skal være sammenhængende i "basen" således at de indre friarealer afskærmes.



Illustration af sammenhæng med en åben port mellem de indre friarealer og Havnepromenaden. (schmidt/hammer/lassen architects/).

Fællesarealer etableres på parkeringsdækket med niveauspring, men med "åben kant" til den offentlige Havnepromenade.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Delområde B "Silobyen ved Stjernepladsen"

Delområdet omfatter den nordøstlige del af "Stjerne-kvarteret" hvor de 3 bevaringsværdige bygninger Soyagade 13, 14 og 16-18 ligger, samt et område til ny bebyggelse umiddelbart syd for siloerne.

De bevaringsværdige bygninger er 3 silobygninger, der, sammen med jernbanesporene, giver en særlig struktur omkring denne del af Stjernepladsen.

Pga. de eksisterende bygningers opbygning med siloer ovenpå et fundament/stueplan, er alene den nederste etage umiddelbar anvendelig til ny anvendelse. Da det ligeledes er denne del, der giver den særegne grundform til bygningerne, er det vurderet at selve siloerne kan nedrives til stueplan, hvorefter der kan bygges nyt ovenpå.

Den ny bebyggelse skal opføres således at bygningernes oprindelige specielle bygningsform genbruges og indgår i udformningen af de nye øverste etager. Den specielle form fra de oprindelige bygninger, giver spændende detaljer til de nye bygninger.

Facaderne må derimod gerne gives en nutidig arkitektur. Således kan den ny bebyggelse opføres med åbne/transparente facader og store vinduespartier.

Facaden i stueetagen skal udformes som aktive åbne facader med sammenhæng mellem Stjernepladsens offentlige byrum og de halvoffentlige aktiviteter i bygningen.

De øverste etager kan anvendes til boliger for unge, hvorimod den nederste etage kan anvendes til publikumsorienteret erhverv, som små butikker, café-er o.lign. samt fællesfaciliteter og - anlæg til boligerne.

Bebyggelsen kan opføres i varierende højder med et maks. etageantal på 12, dertil tagterrasse, trappe/elevatortårn o.lign. Bebyggelsen holdes dermed indenfor de eksisterende bygningsvolumener (se foto herunder).

Mellem de 2 laveste bygninger (Soyagade 14 og 16-18) kan der etableres fælles adgang i form af trappe/-elevatortårn - i tråd med ønsket om at genbruge/nyfortolke karakteristiske elementer som fx spindeltrapper, kranser og gangbroer mellem bygninger.

Der gives desuden mulighed for etablering af ny bebyggelse i et byggefelt mellem de bevaringsværdige bygninger og havnebassinet med et etageareal på 8.500 m² og en højde på maks. 35 m.



Foto af bygningen Soyagade 14 herunder samt illustration af bygningen efter omdannelse, begge set fra Stjernepladsen.



Illustration af "Silo Byen" - en løsning med bygninger med nutidig arkitektur etableret indenfor de nuværende bygningers former og strukturer (Cubo Arkitekter a/s).



Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Illustration af en mulig ny bebyggelse mellem Stjernepladsen og havneområdet.

Der etableres åben adgang og visuel forbindelse gennem bygningsens understen.

(Cubo Arkitekter a/s)

Denne bebyggelse skal etableres således at der bliver åbent og visuelle forbindelser mellem Stjernepladsen og Havnepromenaden, f.eks. med stor portåbning, men sammenbygget i de øverste etager.

Der kan etableres cykelskure o.lign. småbygninger som spændende arkitektoniske løsninger på friarealerne mellem og foran bygningerne.

Friarealerne i Stjernekvartret skal modsat Kilens Kvarter fremstå som urbane rum, i direkte tilknytning til de offentlige rum på Stjernepladsen og Havnepromenaden.



Illustration af "Silo Byen" set fra Fjorden. Den særlige struktur, der ønskes skabt omkring Stjernepladsen ses i baggrunden. Foran bygningerne ses et forslag til løsning af cykelparkering i runde "skulpturelle" bygninger, der ligeledes danner vægge og rum i friarealerne. (Cubo Arkitekter a/s).

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Delområde C "Stjerne kvarteret - syd"

Indenfor området ligger 2 bevaringsværdige tidligere pakhuse - "Pakhus 4" og "Pakhuset ved Hørfrøgade" samt et område med 2 byggefelter til ny bebyggelse.

Pakhus 4 er udpeget som en bevaringsværdig bygning pga. sin oprindelige og enkle bygningsudformning og særlige konstruktion. Bygningen er opført i røde mursten og med en stramt udtryk med rytmiske vinduespartier og porte.

Bygningen har i omdannelsesprocessen været benyttet af "Platform4" med bl.a. udstillinger, koncerter, events mm.

Pakhuset ved Hørfrøgade er udpeget som en bevaringsværdig bygning pga. den særlige struktur, der er dannet af bl.a. de gamle banespor. Bygningen indeholder fine detaljer med røde mursten i felter af grå beton.

Bygningen kan ændres, således at der etableres åben facade (arkade) i nederste etage, så fortov ved vej og torv kan passere inde i bygningen.

På begge bygninger gives der mulighed for mindre ombygninger og tilføjelse af lette konstruktioner, som udvendige trapper, glaspartier, kviste o.lign. når disse understreger bygningens industrielle præg og udføres i stål, aluminium, beton, kobber, træ e.lign. industrielle materialer.

Begge pakhuse har en central placering i forhold til Stjernepladsen og til havnebassinet. Bygningerne skal derfor bidrage til lokalplanens formål om at skabe attraktive byrum og aktive offentlige pladser.



Illustration af Pakhus 4 set fra havnepromenaden med havnebassinet i forgrunden. Udformningen og aktiviteterne i Pakhus 4 giver mulighed for høj grad af samspil mellem de offentlige aktiviteter og byrum på Stjernepladsen og ved havnebassinet og de halvoffentlige områder og aktiviteter i bygningens stueetage (Arkitektfirmaet C.F. Møller).



Illustration - Pakhus 4 kan tilføjes lette udvendige konstruktioner i industrielle materialer.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Bygningerne udlægges med lokalplanen til boliger og erhverv, som café, butikker, liberale erhverv mm. i stueetagen og kontorer, boliger o.lign. på 1. sal. Facader i stueetagen skal udformes med åbne og aktive områder, således at der skabes sammenhæng og interaktion mellem bygningens rum (indgangspartier, offentlige arealer mm.) og udearealernes offentlige byrum.

Ny bebyggelse kan etableres indenfor byggefelter mellem de 2 pakhuse. Ny bebyggelse kan opføres indenfor et omfang på 8.500 m².

Bebyggelsen skal opføres som 2 selvstændige bygningskroppe, men der kan etableres overgange, sammenbygning med lette konstruktioner mellem de 2 byggefelter.

Illustrationer af pakhuset, med nye vinduespartier, åbne arkader med indgangspartier mm.



Pakhuset kan etableres med åbne arkader mod Stjernepladsen, samt mod den interne fordelingsvej mod vest.



Illustration af en mulig bebyggelse mellem de 2 pakhuse. Bebyggelsen skal fremstå som 2 selvstændige bygningskroppe, mellem hvilke den overordnede sti langs banesporet løber

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Delområde D "Nyhavnsgadekvarteret"

Delområde D kan benyttes til bolig- og erhvervsformål - dog primært erhverv. Der kan ikke etableres boliger med facade mod Nyhavnsgade. Der kan indrettes en bred vifte af miljøvenlige bymæssige funktioner som fx butikker, restauranter, klinikker, kontorer og service samt kulturelle formål. Der kan desuden etableres parkering i bebyggelsens nederste etage ud mod Nyhavnsgade.

Bebyggelsen kan opføres med varierende højder med maks. 6 etager plus en parkeringskælder, hvor højden af kælderen ikke overstiger 1,25 m. over det omgivende terræn. Det samlede etageareal må ikke overstige 16.500 m², plus parkeringskælderen.

Der er fastsat et byggefelt, som bebyggelsens stueplan skal holdes indenfor. Byggefeltet er placeret med en afstand på 15 m. fra kajkanten. 1.-6. etage kan overskride byggefeltet med op til 3 m. således at der bliver mulighed for variation og overdækket gangareal, terrasse e.lign.

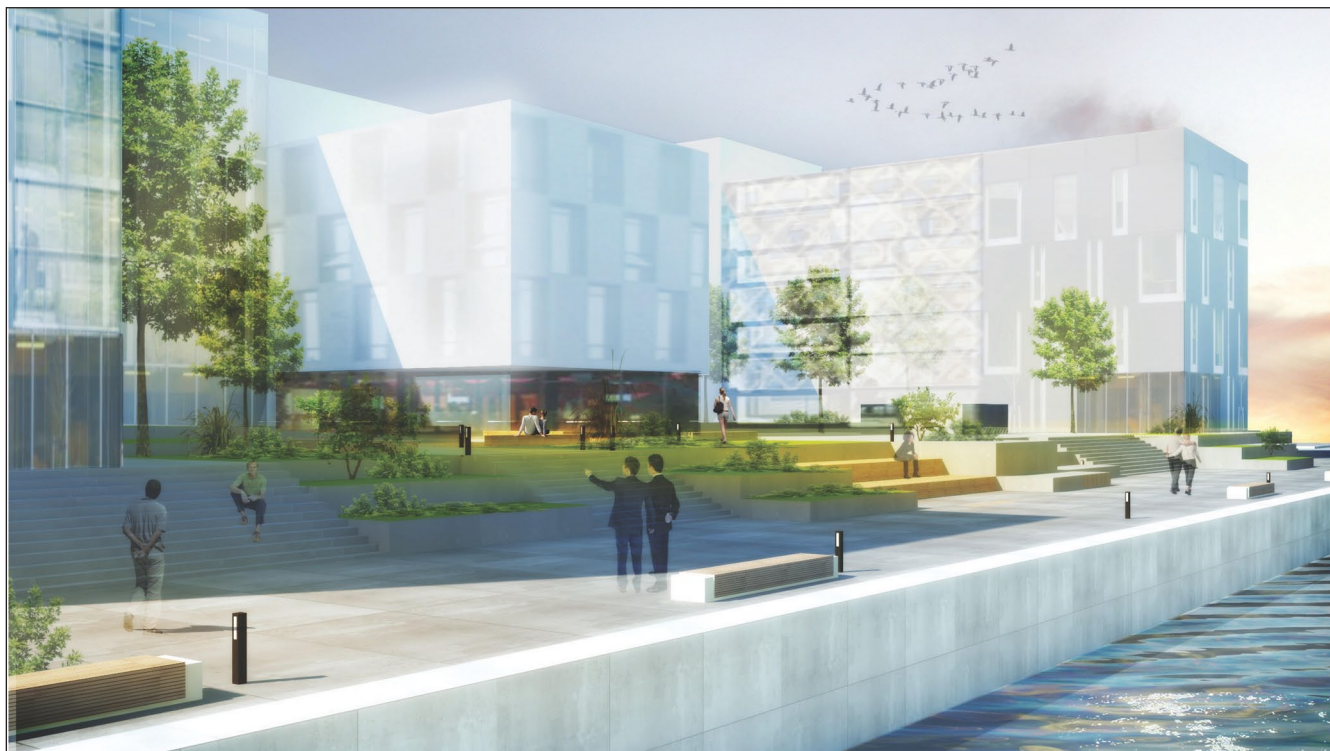
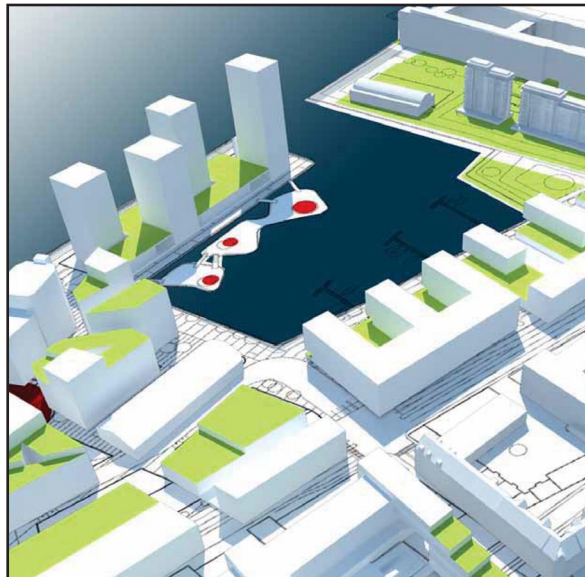
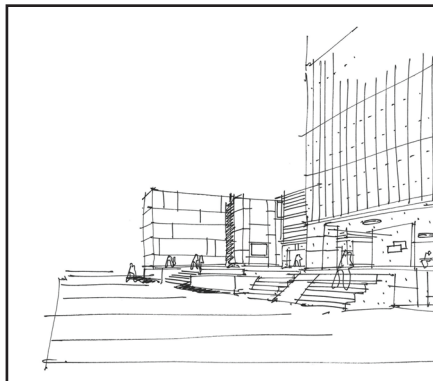


Illustration af en mulighed for bebyggelse syd for havnebassinet - Nyhavnsgadekvarteret (Friis & Moltke).

Redegørelse

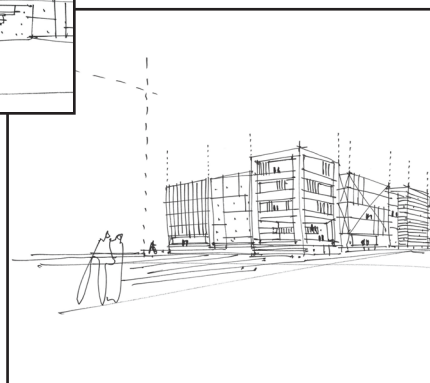
Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Skitser af bebyggelsen mod Nyhavns-gade og havnepromenaden.

Mod Nyhavns-gade danner bebyggelsen en sluttet varierende karré - mod Hav-nepromenaden og det offentlige byrum med havnebassinet åbner bygningen sig med halvoftentlige gårdrum.



Bebyggelsen tænkes opført som en sluttet randbebyg-gelse mod Nyhavns-gade. Facaden mod havneprome-naden skal derimod være åben, således at bygningens indgangsparti, gårdhaver o.lign. bliver en integreret del af det offentlige område ved havnen og havne-promenaden.

Områdets fællesarealer, etableret ovenpå parkerings-kælderen, får direkte sammenhæng med havneprome-naden og -bassinet. "Kanten" mellem det offentlige område ved havnen og det halvoftentlige område i gårdrummene, må ikke fremstå som en barriere, men kan etableres med trapper, plateauer o.lign. med mul-ighed for ophold.

Se desuden afsnittet om veje på s. 14 vedr. omlægning af Værftsvej.

Snit der viser sammenhæng mellem de grønne gårdrum, ovenpå parkeringskælderen, og det offentlige rum om-kring havnebassinet.



Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Delområde H "Østre Havnebassin"

Delområdet omfatter vandarealerne i havnebassinet. Havnebassinet har særlige muligheder for klimavenlige byrum og opholdsarealer, da det ligger afskærmet og i læ. Havnen kan kun benyttes til offentlige rekreative formål og fritidsaktiviteter på vand, der kan etableres anlæg som opholdsøer, bådebroer o.lign.

Granitkajkanter og trapper, pulletter mm. er bevaringsværdige og hvis der etableres anlæg på kanten skal det gøres med respekt for det oprindelige udtryk.

Nødvendige landfaciliteter til lystbådene kan etableres i de tilgrænsende delområder.

Der er fastsat en maks. miljøklasse 3 for aktiviteter på havneområdet, dvs. aktiviteter der kan etableres sammen med boliger.

Hvis der etableres egentlig lystbådehavn, e.lign. omfattende aktiviteter, vil dette forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan.



Kajkanter, pulletter mm. ved Østre Havn er udpeget som bevaringsværdige.



Illustration af Havnepromenade og -bassin set fra Havnemøllegade (schmidt/hammer/lassen architects/).

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Se også afsnittet **Miljøvurdering af planer og programmer**, side 35.

VVM - Vurdering af Virkning på Miljøet

Anlæg i denne lokalplan *kan* være omfattet af Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) nr. 1335 af 6. december 2006.

Er anlægget/projektet omfattet af bilag 1 i bekendtgørelse, skal der forud for etableringen udarbejdes et Kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse for anlægget. Er projektet opført på bilag 2, skal der foretages en screening for at vurdere, om projektet *kan* få en væsentlig indvirkning på miljøet og dermed er omfattet.

Anlæg, som er omfattet af bilag 2, er fx anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre, større institutioner og parkeringsanlæg. Men også andre anlæg/projekter er omfattet.

Er anlægget omfattet af bekendtgørelsen, skal bygherren indgive en skriftlig anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Før Byrådet kan vedtage et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse skal anlægget/projektet igennem to offentlighedsfaser. Først en for-offentlighedsfase med indkaldelse af ideer og bemærkninger til planarbejdet, og herefter en egentlig forslagsfase på min. 8 uger, hvor et forslag til kommuneplantillæg med VVM-redegørelse sendes i offentlig høring.

Ud fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse vurderes det, at den vil give mulighed for anlæg/projekter, der er omfattet af bekendtgørelsen.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som højt prioriteret byomdannelsesområde. Området ønskes anvendt til blandede byformål, herunder boliger, miljøvenlige erhverv og butikker.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.4.D1 "Østre Havn". I rammeområdet er byggemulighederne ikke fastsat, men der er angivet at de skal fastsættes på baggrund af en bygnings-/og byrumsanalyse.

Analysen er gennemført ifm. lokalplanudarbejdelsen, hvor der er fastlagt en samlet ramme til bebyggelse på 150.000 m².

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som fastlægger byggemuligheden, således at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 1.4.D1.

Kommuneplantillæg 1.004 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt dokument.

Højhuspolitikken

Ifølge Kommuneplanens retningslinje 5.1.3 "Højhuse" kan der planlægges for højhuse indenfor en række udpegede områder, herunder Østre Havn. Højhuse defineres som bygninger på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager, fordi bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle højder og have betydning for byens profil. .

Indenfor lokalplanens delområde A og B, som der detailplanlægges for nu, samt delområde E, F, G og I der rammeplanlægges for, gives der mulighed for høj bebyggelse.

Lokalplanen er ikke omfattet af retningsliniens krav om redegørelse og vurdering af påvirkningen, da de delområder, der detailplanlægges for nu, alene giver mulighed for højhuse indenfor de eksisterende bygningers højder og volumener.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ifm. Aalborg Kommunes kulturarvskommune-projekt gennemført en registrering af bl.a. Østre Havn. Registreringen er gennemført efter SAVE-metoden.

Registreringen, er efterfølgende blevet konkretiseret og har dannet grundlag for udpegningen af de bevaringsværdige bygninger i denne lokalplan se s. 10-12. Ifm. den endelige godkendelse af lokalplanen vil de bevaringsværdige bygninger blive registreret på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk/fbb.

Detailhandel

Der gives med lokalplanen mulighed for enkeltstående butikker, samt butikker til salg af egne produkter.

Der er mulighed for etablering af én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.000 m². Dagligvarebutikken kan etableres i delområde C, G eller I i direkte

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

tilknytning til områdets nye primære vej, hvor der vil være optimale muligheder for trafikalt betjening (både bilister og cyklister, kollektiv trafik mm.).

Derudover lægges der op til at styrke bylivet på Stjernepladsen og ved havnebassinnet med mulighed for at etablere enkelte små butikker med salg af udvalgs- og dagligvarer eller egne produkter. Butikkerne kan kun etableres indenfor delområderne B, C, D, E og F og kun med facaden mod havnebassinnet eller Stjernepladsen. Der kan maks. etableres butikker indenfor en samlet ramme på 1.500 m², den enkelte butik må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal.

Ifølge kommuneplanens retningslinie 7.1.5 bør enkeltstående butikker som udgangspunkt placeres min 500 m fra områder udlagt til butiksførmål og fra andre butikker. Men da der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde (D-område), hvor der ønskes et tæt og kreativt byliv og kompakt bymiljø er det vurderet, at dette afstandskrav kan fraviges. Det forventes, at omfanget og kundegrundlaget for butikkerne primært vil være den nye bydels indbyggere, hvorfor det ikke vil få væsentlig indflydelse eller udvande øvrige butiksområder i bymidten.

Lokalplan 10-063

Lokalplan nr. 10-063 "Foderstofvirksomhed mm., Østre Havn" aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan 1-4-106.

Lokalplan 1-4-104

En mindre del af Lokalplan nr. 1-4-104 "Boliger m.v. Beddingen, Nyhavnsgade og Frøgade, Ø-gadekvarteret" omfatter vandarealet i Østre Havnebassin, denne del aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan 1-4-106.

Skole og institutioner

Indenfor området kan etableres boliger målrettet unge og seniorer samt mere traditionelle leje-/ejerboliger.

Bydelens distriktsskole, Sønderbro skolen, er placeret i bydelens sydligste del. Herudover rummer bydelen Aalborg Handelsskole ved Langelandsgade.

Bydelen rummer servicefunktioner til såvel unge som ældre. Fx børnehaver, aktivitetscentre, plejehjemsboliger og ældreboliger.

Infrastruktur anlæg

I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om

finansiering af infrastruktur anlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der indgået aftale med projektudvikler om finansiering af del af det nye kryds ved Nyhavnsgade/Østre Havnegade, samt udgifter til bl.a. interne veje.

Udbygningsaftalen skal godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold

Der kan etableres en række nye boliger målrettet både unge og seniorer samt mere traditionelle ejer- og lejerlejligheder.

Etableringen vil være et væsentligt og positivt bidrag til ønsket om en fortætning af bymidten, og at fremme udbuddet af varierede boligtyper i tætbyområdet.

Begrænsninger og gener over for befolkningen

Lokalplanen vil medvirke til at øge trafikmængden på de tilgrænsende veje og kryds. Der er gennemført en trafikanalyse, der belyser løsningsforslag til afvikling af den forventede forøgede trafikmængde.

Som den anbefalede primære adgangsvej til området peges på et nyt vejkryds ved Nyhavnsgade, Østre Havnegade og Havnemøllegade. Det nye kryds udformes således at der kan etableres svingbane på Nyhavnsgade, samt op til 5 spor på Havnemøllegade.

Svage befolkningsgrupper

Planen vurderes ikke at få betydning (positiv eller negativ) på svage befolkningsgrupper.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Der vil blive rig mulighed for at benytte cykel og kollektiv trafik til og fra området.

Generelt er området dækket af Kollektiv Trafiks målsætning om op til 400 meter til nærmeste stoppested. De nuværende kollektive busforbindelser kører på Østerbro.

Fra det vestlige del af området er det nærmeste stoppested på Østerbro vest for Karolinelundsvej. For det midterste område er stoppestedet på Østerbro ved

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Bonnesensgade nærmeste stoppested. Det østlige område betjenes nemmest fra stoppestederne ved Stormgade på Østerbro.

Lokalplanen åbner derudover mulighed for etablering af holdepladser inde i området, således at der kan etableres de fornødne anlæg, hvis det senere viser sig ønskeligt med ændring af busforbindelserne.

Der etableres stiforbindelser, der knyttes på det overordnede cykelstisystem med adgang til bymidten og Østerbrokvarteret. Derudover er der stiforbindelse langs havnepromenaden.

Planen vurderes, at få positiv indflydelse på ønsket om at fremme cykeltrafikkens bidrag til pendlertrafikken.

Erhverv

Der gives mulighed for etablering af nye former for erhverv i området til erstatning for de arbejdspladser, der er nedlagt i de tidligere industriområder. Planen bidrager til at styrke Aalborgs profil som en videnby.

Kultur

Området ligger generelt tæt på midtbyens kulturelle udbud og aktiviteter. Særlig vil Nordkraft og Musikkens Hus kunne byde på attraktive aktiviteter for områdets beboere.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Menneskers sundhed

Støj fra trafik

Området ligger op mod Nyhavnsgade og Stuhrsvej. Med udbygningen af Østre Havn samt øget trafik til Musikens Hus og Nordkraft kan der forventes ca. 27.000 køretøjer (årsdøgntrafik) i 2020.

Beregningerne viser at støjniveauet L_{den} ved den facade der vender mod Nyhavnsgade er op til 70,4 dB.

Bygningerne mod Nyhavnsgade planlægges primært anvendt til erhverv, bl.a. kontorer, Miljøstyrelsens grænseværdi for kontorer er L_{den} 63 dB. Det betyder, at det skal påvises, at støj indendørs kan overholdes i kontorlokaler mod vejen, jf. bygningsreglementet.

Der kan etableres boliger mod Nyhavnsgade, hvis beregninger viser at støjgrænsen på L_{den} 33 dB indendørs kan overholdes.

Der kan ikke etableres opholdsarealer, hvor L_{den} overstiger 58 dB (se kortbilag). Dette gælder også for opholdsarealer etableret på altaner og tagterrasser. Det kan derfor være nødvendigt at etablere afskærmning af altanen/tagterrassen visse steder. Cowi's støjberegning indeholder beregninger for alle bygninger og etager, inkl tagetagen, og rapporten danner derfor grundlag for det videre projektgrundlag.



Støj kort udarbejdet af Cowi, dateret d. 24.05.2011 der viser støjniveauet i 1,5 m. over terræn.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Støj fra virksomheder (herunder støjende fritidsaktiviteter og restauranter)

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøklassificering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A.

Indenfor lokalplangrænsen gives der mulighed for fritidsaktiviteter og erhverv i miljøklasse 1-2, dvs. aktiviteter og virksomhedstyper, der kan etableres sammen med boliger, samt miljøklasse 3, hvis vejledende støjkrav kan overholdes. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende støjkrav, se. Bilag B.

Der vil blive mulighed for etablering af caféer, restauranter mm. i bygninger, der ligeledes indeholder boliger.

Aalborg Kommune har udarbejdet en kommunal forskrift, som angiver hvilke støjkrav, herunder bygningstransmitteret støj, der skal være overholdt ved restaurationsdrift, og hvordan ventilationsanlæg skal være indrettet for at undgå lugtgener i omgivelserne.

Den kommunale forskrift kan anvendes som en vejledning til de personer, der ønsker at etablere en restauration m.m., og fastsætter samtidig det retsgrundlag, som Aalborg Kommune vil håndhæve evt. klager ud fra.

Nedrivning og midlertidige støjgener

Der vil forekomme midlertidige gener ifm. nedrivning af de forholdsvis store bygninger og anlæg, der ligger i området.

Derfor skal hensynet til midlertidig bevaring af bygninger, som beskrevet på s. 8 afvejes overfor de ulemper og gener, som nedrivning vil forårsage, når der er etableret boliger på en del af arealerne.

Luftkvalitet mv.

Der vurderes ikke, at være virksomheder eller andet, der kan give lugtgener eller luftforurening.

Der kan dog forekomme midlertidige støvgener o.lign. i forbindelse med nedbrydning af de store anlæg og bygninger.

Trafiksikkerhed

Shared Space

En del af de interne veje og torve vil blive etableret som "Shared Space", dvs. områder hvor alle trafikantgrupper



Nytorv. Billede fra "Eksempelsamling - Shared Space"

deles om pladsen på lige vilkår, - pladserne er både til færdsel og til ophold.

Rent fysisk er "shared space" trafikarealer uden eller med stærkt begrænset regulering, skilte og separering af de forskellige trafikantgrupper. I stedet skal trafikanterne tilpasse sig og sive gennem området.

I Danmark er shared space principperne, bl.a. blevet anvendt i forbindelse med udformning af sivegader, krydsudformninger, samt torve- og pladسدannelser. I Aalborg er området ved Nytorv etableret efter shared space principperne.

Vejdirektoratet udgav i marts 2011 en rapport, med en generel opsamling på erfaringerne med Shared Space samt eksempler på løsninger. (*Eksempelsamling - Shared Space. Udarbejdet af Rambøll*).

Erfaringerne peger bl.a. på en tendens til lavere hastigheder og færre uheld, samt at uheldene er blevet mindre alvorlige.

Sikkerhed og risiko for uheld

Havnen

Lokalplanområdet med boliger, samt den offentlige tilgængelige havnepromenade, opholds-øer mm., vil blive placeret i tilknytning til havnen, med deraf følgende risiko for at falde i havnen.

Den planlagte belysning af strækningen langs havnen vil bidrage til at forebygge uheld. Desuden vil der blive

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

etableret de nødvendige redningsstiger, greb mm. således at man kan komme op af vandet igen, hvis uheldet skulle være ude.

Tulip

Virksomheden Tulip Food Company er beliggende ca. 300 m syd for lokalplanområdet, virksomheden er omfattet af risikobekendtgørelsen (i medfør af miljøbeskyttelsesloven m.fl.). En del af lokalplanområdet er beliggende inden for den generelle sikkerhedszone, der er om Tulip i henhold til "Cirkulære om planlægning af arealanvendelse inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed".

Inden for lokalplanområdet planlægges der ikke for aktiviteter, der er svært evakuerbare (hospital, plejehjem og lign.).

At Tulip er en risikovirksomhed indebærer, at virksomheden skal udarbejde et sikkerhedsdokument for forebyggelse af større uheld og i den sammenhæng udlægge en nærmere vurderet sikkerhedszone. Tulips sikkerhedsdokument er under udarbejdelse, og sikkerhedszonen er ikke endelig fastlagt. Det udkast, der foreligger til sikkerhedszone, baseret på virksomhedens oplysninger, har ikke en sådan udstrækning, at det omfatter lokalplanområdet."

Friluftsliv og rekreative interesser

De nye boliger vil blive placeret i tæt kontakt til det interne havnemiljø, hvor der åbnes mulighed for etablering af bådebroer og rekreative aktiviteter både i selve havnebassinet og på de tilgrænsende landarealer, havnepromenade mm.

Hele havneområdet mod vest med bl.a. Jomfru Ane Parken giver ligeledes rig mulighed for friluftsliv og rekreative aktiviteter.

Klimatiske faktorer

Energiforbrug (CO₂)

I området kan etableres boliger og erhverv i form af kontorer og andre miljøvenlige byerhverv.

Boliger

Det primære energiforbrug til boliger er opvarmning. Bygninger skal opfylde de til enhver tid gældende energikrav i bygningsreglementet, dvs. en stor del vil skulle opfylde de forventede strengere energikrav i BR15.

Området vil blive pålagt tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, iht. Planlovens §19 stk. 4, skal der dog meddeles dispensation for tilslutningspligten, hvis byggeriet opfylder de til enhver tid gældende regler for lavenergibyggeri.

Der er generelt fokus på at minimere elforbruget i bygningerne fx ved at sikre god dagslystilgang.

Kontorer o.lign.

Modsat er det største energiforbrug i kontorer o.lign. ofte ventilationsanlæg (køling). Det er et område, der er under kraftig udvikling i disse år, det er derfor vanskeligt at pege på løsninger på nuværende tidspunkt for bebyggelse, der måske først etableres om flere år. Der vil i forbindelse med de konkrete projekter blive undersøgt alternative muligheder for ventilation.

Bygas-anvendelse i køkkener (private/restauranter), vaskerier og til rekreative formål

Bygas produceres i dag af naturgas - et fossilt brændsel. Alligevel er miljøbelastningen stadig væsentlig mindre end ved anvendelse af traditionelt produceret el. I 2010 var CO₂-udledningen for naturgas 219 g/kWh (baseret på Miljøstyrelsens emissionsfaktor for 2010 med 7 % tillæg for transmissionstab), mens udledningen ved anvendelse af el var 449 g/kWh (jf. "Miljødeklaration af el til grønt regnskab 2010 - 125% metode" på www.energinet.dk). Det forventes, at naturgas - og dermed bygas - i fremtiden kan baseres på opgraderet biogas og dermed blive CO₂-neutral.

Vandstandsstigninger

Af hensyn til risikoen for oversvømmelser ved klimabetingede vandstandsstigninger er bebyggelsen vurderet dels udfra Kystdirektoratets Højbandsstatistik og dels udfra (udkast) til Aalborg Kommunes Klimastrategi.

De ydre kajkanter er i dag i ca. kote 1,90 i DVR90. Ifølge Kystinspektoratets Højvandsstatistik kan der i Limfjorden forventes en vandstand på ca. kote 1,36 en gang for hver 50 år (50 års hændelse) og ca. kote 1,42 for hver 100 år (100 års hændelse).

Aalborg Kommunes klimastrategi (udkast) er udarbejdet på grundlag af et scenarie med vandstandsstigninger på 0,3-1,0 m. Scenariet er baseret på Klima- og Energiministeriets udmelding i juni 2010. Scenariet er, som det ses, forbundet med stor usikkerhed.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Kystdirektoratet anbefaler for Aalborg Midtby en laveste sokkelkote på 1,36 DVR90. I denne anbefaling er der ikke taget hensyn til en evt. fremtidig havspejlsstigning. I Aalborg Kommunes arbejde med en klimastrategi og tilpasning til fremtidige klimaændringer, tages der udgangspunkt i et scenarie, som vurderes at betyde, at den generelle vandstand i de indre nordjyske farvande vil kunne stige med op til 1 meter. En sokkelkote tilpasset dette scenarie og tilpasset det hensyn, at vandstanden kun vil nå koten hvert 50. år, bør være 2,36 m DVR 90.

Der fastsættes en min. sokkelkote for stueplan på ny bebyggelse på 2,00 m DVR90. Sokkelkoten er fastsat ud fra en afvejning af hensynet til risikoen for vandstandsstigning/oversvømmelse og hensynet til etablering af et godt byområde, med indpasning af ny bebyggelse og byrum i et eksisterende byområde med bevaringsværdige bygninger med en lavere sokkelkote. Det er dog under forudsætning af, at hvis der etableres egentlige boliger under kote 2,36 DVR90, skal der etableres ekstra sikring af boligerne mod oversvømmelse. Kælderetage skal sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle at blive oversvømmet.

Landskab

Særligt værdifulde landskaber/uforstyrrede landskaber

Området påvirker ikke særligt værdifulde eller uforstyrrede landskaber, se dog vedr. fjordlandskabet i næste punkt.

Landskabelig værdi/æstetisk ændring

Det eksisterende ældre industriområdets skyline er et identitetsskabende element for Aalborg - synlig fra fjorden og store dele af selve byen.

De varierende bygningshøjder og sammensatte bygningsudtryk er typiske og særlige karakteristika for området.

Virksomhederne er afviklede men havnefronten samt områdets struktur og "skyline" er bearbejdet og indarbejdet i planerne.

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.

Østre Havn tænkes udbygget som et fortættet urbant kvarter, med forskellig skala og struktur. Der arbejdes med højder på 60 meter, enkelte steder op til 70-75 meter taget fra de eksisterende siloers højde.

Som det ses på illustrationen s. 13 vil det kommende byggeri ikke blive markant anderledes end de eksisterende bygningshøjder.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Natura 2000 (tør natur)

Der er ikke Natura 2000 områder i eller tæt på lokalplanområdet. Det er ligeledes vurderet, at planerne ikke får konsekvenser for Bilag 4 arter i eller tæt på området.

Aalborg Kommunes Grøn-Blå Struktur

Grøn-blå Struktur er den overordnede plan i kommunen for udviklingen af en grøn og rekreativ sammenbinding af by og land samt en styrkelse af Aalborg Kommunes natur, landskaber og den rekreative tilgængelighed.

Karolinelundskilen skal videreføres til Limfjorden gennem den østlige del af Musikkens Hus-området, langs Stuhrsvej, gennem Kilens Kvarter og via et begrønnet forløb omkring det tidligere jernbanespor i Stjernekvartret. Den grønne forbindelse fra øst skal understreges med et forløb af grønne lunde og/eller facader langs Nyhavnsgade. Herudover arbejdes med grønne flader på tage og facader som en del af kvalitetsprogrammet/bæredygtighedsstrategien for området.

Den offentlige havnepromenade fastholdes og udbygges langs hele fjorden og havnebassinet. Princippet er at promenaden udlægges med en bredde på 15 m., dog vil der blive mulighed for bygningsfremspring og bygningsdele tættere på for at skabe variation i facade-linien. På flere strækninger etableres havnepromenaden på strækninger for shared space. Biltrafikken vurderes at blive af et omfang, der ikke vil være til gene for de gående eller cyklisterne.

Havnebassinet og arealerne langs kajkanterne omkring bassinet prioriteres højt som et attraktivt byrum, med et stort potentiale for aktiviteter på vand og land. Der udlægges rekreative zoner til sikring af opholdsmuligheder i tilknytning til vandet. Der skal sikres areal til landfaciliteter, der kan betjene lystbådene.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Dyre- og planteliv - generelt set

De omtalte grønne kiler gennem området med sammenhæng til Karolinelundkilen, begrønning af bygninger mm. vil generelt have positiv effekt på dyrelivet og på variationen af plantearter i tætbyområdet.

Biodiversitet

Aalborg Kommune har et ønske om at øge byernes biodiversitet. Det stiller krav om, at både arealudlæg, arealanvendelse og arealforvaltning i forbindelse med byudvikling og byfornyelse tilrettelægges således, at der skabes livsbetingelser for danske naturtyper og -arter, og størst mulig naturlig variation.

Sideløbende med beskyttelsen af eksisterende natur, vil kommunen også fokusere indsatsen på udvikling af ny natur i byudviklingsprocessen hvor der hele tiden opstår nye arealer med potentiale for at indtænke levesteder for såvel sårbare som mere robuste arter.

Derfor vil der i planlægningen blive lagt vægt på integration af naturhensyn i byerne.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Kulturhistoriske værdier

Korn- og foderstof virksomhederne har med deres markante silhuet været et meget synligt bidrag til fortællingen om Aalborg's industri-historie.

Set ud fra et kulturhistorisk perspektiv er områdets struktur, dannet af sammenhængen mellem banespor, korn- og foderstofsiloer og havnebassin, vigtige elementer at indarbejde i det nye byområde.

Derudover er de særlige kvaliteter, som kulturarven fra industrien har tilført området, en særegen kompleksitet og patina. Karakteristisk er de manglende vej- og fortovsanlæg, de mange spindeltrapper, kraner og transportsystemer mellem bygningerne.

Strukturene og principperne er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser for byggefelter, vejanlæg mm.

Bevaringsværdige bygninger og arkitektoniske værdier

Udover hele områdets værdi som markant industri-kultur er flere enkeltbygninger og bygningsdele udpeget som bevaringsværdige. Se s. 10-13.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser bidrager positivt til at sikre de udvalgte bygninger og bygningsdele for eftertiden.

Arkæologiske værdier

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde 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, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandsænkning i lokalplanområdet.

Håndtering af overfladevand

Området skal separatkloakeres. Overfladevand udledes til Limfjorden via et privat udløb.

Der er ikke behov for etablering af forsinkelsesbassiner e.lign., men vejvandet vil om nødvendigt blive rensset inden udledning.

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Aalborg Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres og spildevand skal afledes til det fællesprivate kloaksystem i området og ledes til rensning ved Renseanlæg Vest.

Jordforurening, jordhåndtering og -flytning

Der har indenfor Østre Havn området foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Grontmij har på vegne af grundejer udarbejdet miljøhistorik samt udført en række forureningsundersøgelser. Der er bl.a. konstateret jordforurening med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. Området er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven.

Hvis arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Hvis et kortlagt areal anvendes til bl.a. alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet. Det kan f.eks. være relevant på Østre Havn, hvis man på et offentligt tilgængeligt areal fjerner belægninger og dermed kan risikere at blotlægge eventuel forurening.

Det kan være påkrævet at områder, som anvendes midlertidigt, oprenses til et sundhedsmæssigt forsvarligt niveau. Evt. kan særligt problematisk delområder indhegnes/afskærmes midlertidigt.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages.

Ved en ændring af arealanvendelsen til f.eks. kontorformål, skal bygherre sikre sig, at eventuel jordforurening ikke vil udgøre en risiko i forhold til arbejdsmiljøet i den pågældende bygning. Dette kan drøftes med Arbejdstilsynet, som er myndighed i forhold til arbejdsmiljø. På eventuelle friarealer omkring kontorbyggeri kan det være nødvendigt at søge § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, hvis områderne er offentligt tilgængelige.

Teknisk forsyning

Renovation

Da der er tale om et nyt byudviklingsområde, hvor der er mulighed for at indarbejde moderne affaldsløsninger, som eksempelvis underjordiske løsninger, vil det være hensigtsmæssigt at inddrage en affaldskonsulent fra Aalborg Forsyning, Renovation på et tidligt tidspunkt i projekteringsfasen for at sikre optimale løsninger for affaldshåndtering.

Aalborg Forsyning, Renovation kan kontaktes på 99314955.

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.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99314955.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Bygas

Lokalplanområdet kan forsynes med bygas fra eksisterende ledningsføring syd for området.

Gasforsyning vurderes at være særlig attraktivt til forsyning i storkøkkener i hoteller, restaurationer eller institutioner. Ligeledes kan gassen med økonomisk fordel anvendes til vaskemaskiner og tørretumbler i (fælles)vaskerier.

Aalborg Forsyning, Gas yder bistand i forbindelse med dimensionering af anlæg. Der opkræves ikke tilslutningsafgift ved etablering af nyt stik.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Kystdirektoratet

Vandarealer i byomdannelsesområder

Bestemmelserne i planlovens §15, stk. 2, nr. 23 og 24 fastsætter, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om anvendelsen og anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål forudsætter, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområders anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen.

Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) skal fortsat vurdere behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Bestemmelsen indebærer dog ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Gennemførelse af planen vil således evt. forudsætte tilladelse.

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 der alene registreret servitutter vedr. bygninger på lejet grund.

Der forventes dog at være en lang række utinglyste ledninger i området.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det væsentligste formål med Lov om miljøvurdering af planer og programmer er at fremme en bæredygtig udvikling. Planen er derfor, ud over lovens kriterier, også vurderet i forhold til Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi.

Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi er de relevante mål for nærværende lokalplan: Klima, Natur samt Miljø og Sundhed.

Klima

Der er tale om kompakt byggeri, nybyggeri skal opføres med energieffektive klimaskærme og med fokus på passive løsninger (solorientering, naturlig ventilation, optimeret rumfordeling mv.), der er mulighed for grønne tage og for udnyttelse af solenergi.

Planen vurderes at have positiv indflydelse på målsætningen.

Ressourcer

Affaldshåndtering følger gældende regulativ, derudover er der ikke forhold, der er relevante.

Planen vurderes at have neutral indflydelse på målsætningen.

Natur

Grønne kiler gennem området med sammenhæng til Karolinelundskilen sammen med begrønning af bygninger, vurderes at have en positiv påvirkning i forhold til natur.

Planen vurderes at have positiv indflydelse på målsætningen.

Miljø og sundhed

Området ligger bynært og med rig mulighed for at benytte cyklen som transportmiddel. Det sikres ved oprensning og andre afværgeforanstaltninger, at der ikke er risiko forbundet med områdets jordforurening.

Planen vurderes at have positiv indflydelse på målsætningen.

Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver

udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse (§ 3, stk. 2), idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at de væsentligste forhold, der bliver påvirket ved gennemførelse af planen er:

- Aalborg Kommunes grøn-blå-struktur (positiv indvirkning)
- Fjord- og Havnelandskab (positiv indvirkning)
- Energiforbrug
- Vandstandsstigninger
- Begrænsning og gener over for befolkningen (trafikafvikling)
- Menneskers Sundhed (Støjpåvirkning)
- Kulturhistoriske værdier
- Arkitektoniske værdier
- Fredede og bevaringsværdige bygninger

Som det fremgår er enkelte af temaerne vurderet at have en væsentlig positiv indflydelse på miljøet.

I forbindelse med screeningen er det desuden vurderet, at Kystdirektoratet og Region Nordjylland skal høres inden der træffes afgørelse om indhold og detaljeringsgrad af miljørapporten.

Der er i loven kun krav om, at det er de forhold, hvor der er væsentlig påvirkning, som skal beskrives i miljørapporten - hvor meget der skal tages med af de øvrige forhold vurderes i det enkelte tilfælde.

Miljørapport

Selve beskrivelsen af miljøpåvirkningerne findes i redegørelsen til lokalplanen, side 18-23, dette afsnit er alene en kort opsummering samt vurderingen af påvirkningen.

Aalborg Kommunes grøn-blå-struktur (positiv)

Planen sikrer adgangen til fjorden, promenaden langs fjorden samt grønne kiler med stiforbindelser gennem bebyggelsen.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Det vurderes at planernes konsekvens på Aalborg Kommunes grøn-blå struktur er positiv.

Anvendte data

Aalborg Kommuneplan 2009-2021

Aalborg Kommunes "Grøn-Blå Struktur" marts 2010

Fjord- og Havnelandskab (Positiv)

Havnefrontens omdannelse har stor betydning og ofres særlig opmærksomhed. Havnefronten, samt områdets struktur og "skyline", er blevet bearbejdet og indarbejdet i planerne.

Det vurderes, at planen fremmer omdannelsen af området på en måde, der fastholdes områdets særlige værdier set ift. fjorden og havneområdet.

Anvendte data

Volumenstudier: Østre Havn - 1. juni 2011. Udarbejdet af SHL og CUBO, i samarbejde med A. Enggaard A/S.

Energiforbrug

Alene områdets størrelse vil betyde en stigning i energiforbruget til boliger og erhverv.

I det udarbejdede Kvalitetsprogram er en række konkrete eksempler på, hvordan der kan arbejdes med at miljøoptimering af funktioner og bygninger.

Østre Havn indgår i det fjernvarmeforsynede byområde og fjernvarme vil derfor som udgangspunkt være en samfundsøkonomisk og miljømæssigt bedre løsning end decentrale solfanger-/varmepumpeløsninger på de enkelte bygninger.

Anvendte data

Kvalitetsprogram - udarbejdet af Aalborg Kommune og Rie Malling, Metropos - del af Bascon, udkast dateret september 2011.

Vandstandsstigninger

Af hensyn til risikoen for oversvømmelser ved klimabetingede vandstandsstigninger er bebyggelsen vurderet dels udfra Kystdirektoratets Højvandsstatistik og dels udfra (udkast) til Aalborg Kommunes Klimastrategi.

Da der for en dels vedkommende er tale om bevaring af eksisterende bygninger, ligger sokkelkoten her fast.

Nye bygninger skal etableres stueplan i sokkelkote 2,00 DVR(90). Dette giver ved ekstrem højvande, alene at parkeringskælder er i risiko for oversvømmelse.

Anvendte data

Kystinspektoratets Højvandsstatistik 2007.

Aalborg Kommunes klimastrategi (udkast 14.04.2011)
Koteplan udarbejdet af Nellemann & Bjørnkjær dateret 09.02.2011

Begrænsning og gener over for befolkningen (trafikafvikling)

Det er vurderet, at der kan være risiko for gener ifm. trafikafvikling af et nyt område af denne størrelse. Der er derfor gennemført en trafikanalyse, der belyser konsekvenserne for trafikafviklingen af den forventede forøgede trafikmængde.

Lokalplanen har indarbejdet analysens anbefalinger vedr. etablering og udformning af vejkryds ved Nyhavngade, Østre Havnegade og Havnemøllegade.

Anvendte data

"Anbefaling om trafikafvikling og parkeringsforhold, Østre Havn" 02.09.2010 udarbejdet af Grontmij | Carl Bro A/S

Menneskers sundhed (trafikstøj)

Der er gennemført en støjkortlægning af området, der viser at bebyggelsen, der ligger tættest på Nyhavngade, vil blive belastet med nogen trafikstøj.

Nye kontorer og boliger(eller anden støjfølsom anvendelse) skal støjisoleres og afskærmes i bygningskonstruktionen således at grænseværdierne i Bilag C kan overholdes.

Det vurderes, at reglerne i bygningsreglementet om indendørs støj ved boliger og erhverv samt beregninger af støjbelastningen og evt. afskærmning af opholdsarealer vil være tilstrækkeligt til at sikre at området ikke belastes af støj ud over det acceptable.

Anvendte data

"Støjberregning" udarbejdet af Cowi, dateret d. 27.05.2011

Kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, bevaringsværdige bygninger

Området er samlet vurderet som en vigtig kulturhistorisk helhed fra Aalborgs industrielle æra. Derudover er flere enkeltbygninger og bygningsdele udpeget som bevaringsværdige. Se s. 10-13.

Områdets særlige strukturer, principper og særegne kvaliteter - kompleksitet og patina er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser for byggefelter, vejanlæg mm.

Redegørelse

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Lokalplanens bevaringsbestemmelser bidrager positivt til at sikre de udvalgte bygninger og bygningsdele for eftertiden.

Anvendte data

Save - registrering gennemført i juni-juli 2006 inkl supplement d. 05.052011, udarbejdet af Aalborg Kommune.

Alternativer

Der er udover 0-alternativet ikke foretaget en vurdering af andre alternativer.

Korn- og foderstofvirksomhederne i området omkring Østre Havnebassin er afviklet. Den eksisterende lokalplan for området giver mulighed for større industri, med virksomheder i miljøklasse max. 6. Miljøklasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, hvor den anbefalede afstand til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse bør være 300 m.

Ved nyetablering af en eller flere virksomheder iht. det eksisterende plangrundlag kan der være risiko for omfattende tung trafik, støj- og lugtgener mm.

Overvågning

Overvågning af støj mm. vil ske i henhold til den gældende miljø- og byggelovgivning. Derudover forventes ikke gennemført særskildt overvågning af mulige påvirkninger.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
- hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøhensyn i planen

Lokalplanen ledsages af et Kvalitetsprogram, der bl.a. indeholder en bæredyghedsstrategi, med en række miljøhensyn, bl.a.

- den miljømæssige bæredygtighed prioriteres "højt" i form af byfortætning, energioptimerede huse og muligheder, der fremmer cyklisme og kollektiv transport
- der ønskes skabt et byområde med et mix af forskellige anvendelser og boligtyper

- der etableres grønne forbindelser samt grønne elementer i form af grønne tage, begrønning af facader, lommeparker m.m.
- der stilles krav om afskærmende foranstaltninger ifht. støj ved miljøfølsomme anvendelser
- der stilles krav om etablering af kvalitetsfyldte opholdsarealer og byrum
- der lægges vægt på at bevare væsentlige industri-historiske kulturspor.

Betydningen af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Den udarbejdede Miljøvurdering har medvirket til at afdække en række relevante miljøforhold i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget.

Miljørapporten har været en integreret del af den gennemførte lokalplanproces og har bidraget med afdækning af relevante miljømæssige problemstillinger, der er afklaret løbende.

Udtalelser fra offentlighedsfasen er vurderet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. De emner, der har været bragt på banen i den offentlige høring, omhandler de trafikale forhold med lukning/omlægning af Værftsvej, samt sammenhængen mellem lokalplanområdet og en senere udvikling af området længere mod øst.

Der er indledt forhandlinger med de involverede parter for at løse de trafikale forhold iht. vejlovgivningen.

Aalborg Kommune har vurderet, at sikring af helheden i planerne Østre Havn er sket tilfredsstillende i de vedtagne principper og helhedsplaner.

Valg af alternativer

På denne baggrund har byrådet valgt at fastholde alternativet i den fremlagte lokalplan, med enkelte mindre ændringer efter den offentlige høring.

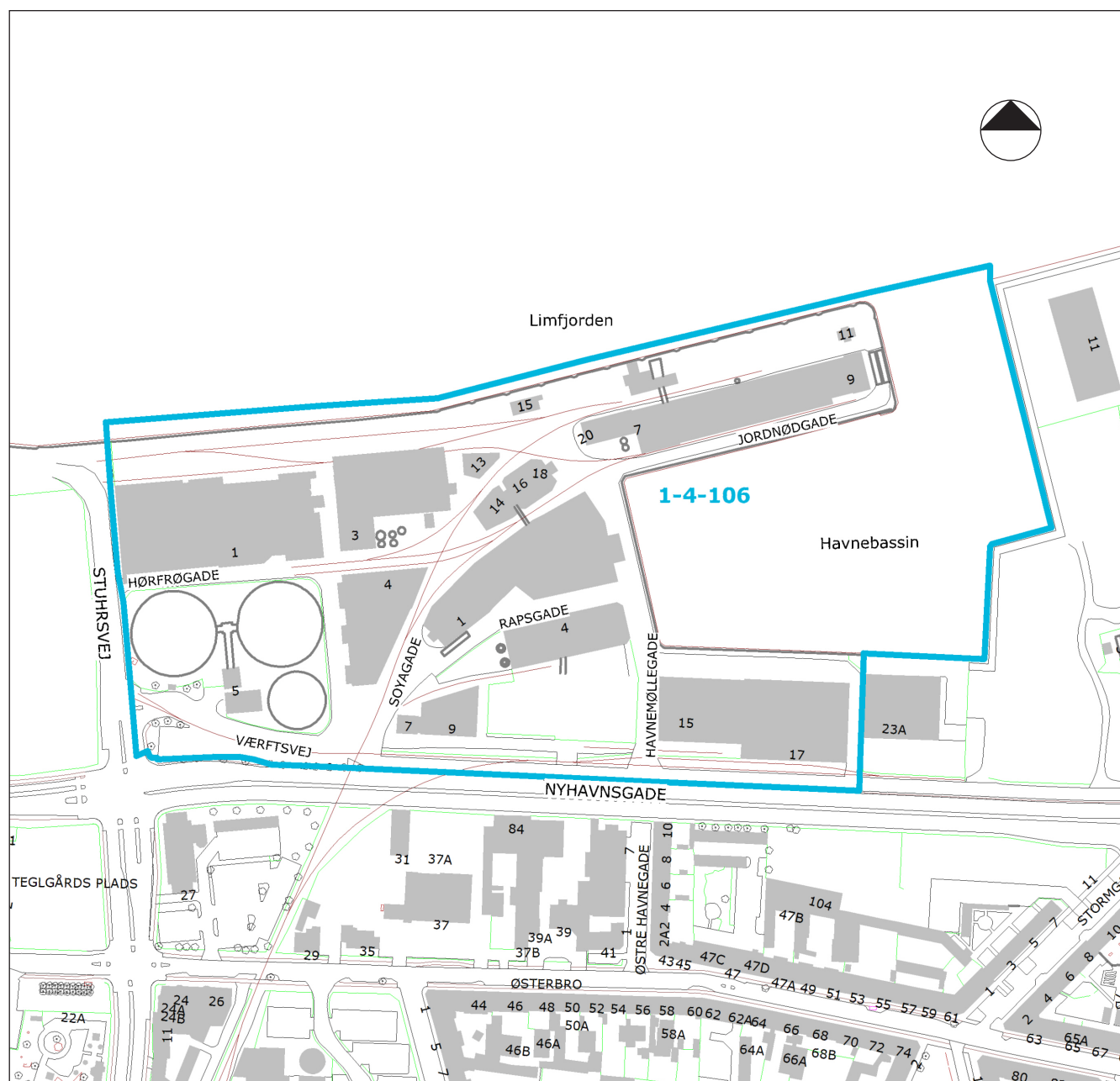
Overvågning

Der foretages ikke ændringer i miljørapportens overvågningsprogram.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af 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

Lokalplanens formål er

- 1.1** at sikre områdets anvendelse som et blandet byområde med boliger og miljøvenlige erhverv,
- 1.2** at sikre at området kan omdannes til en ny attraktiv bydel med sin egen identitet,
- 1.3** at sikre at bebyggelsen udformes som en unik kombination af den industrielle kulturarv og moderne arkitektur af høj kvalitet,
- 1.4** at områdets industrielle karakter og struktur fastholdes ved disponering af arealerne og bebyggelsens skala, samt ved valg af elementer og materialer,
- 1.5** at sikre etablering af attraktive fælles arealer og byrum, og områder der understøtter et mangfoldigt byliv,
- 1.6** at sikre rekreative forbindelser til og langs fjorden,
- 1.7** at sikre mulighed for etablering af en bydel med bæredygtige løsninger,
- 1.8** at området vejbetjenes fra Stuhrsvej og Nyhavnsgade.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer.

Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan af kortet aflæse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D, E, F, G, H og I som vist på Bilag 1, 2 og 3.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A, B, C, D, E, F, G og I

Blandet bolig og erhvervsformål

- Boliger (etage)
- Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning *
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m²) *
- Butikker ved trafik anlæg (maks. 250 m²) *
- Butikslignende formål (ikke butik)
- Restaurant o.l.
- Hotel o.l.
- Klinikker mv. (ikke dyreklinikker)
- Kontorer
- Service
- Trykkerier
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg **
- Engroshandel o.l.
- Værksteder o.l.

* Der må etableres én dagligvarebutik i delområde C, G eller I med et maks. etageareal på 1.000 m². Butikken skal etableres i direkte tilknytning til områdets gennemgående adgangsvej.

Derudover må der etableres mindre dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, samt butikker til salg af egne produkter, på hver maks. 250 m² indenfor en ramme på et samlet bruttoetageareal på 1.500 m². Butikkerne må kun etableres med facade mod havnebassinnet eller Stjernepladsen indenfor delområde B, C, D, E og F.

Det er et mål at skabe et blandet byområde med variation og integration af anvendelserne, således at når området er færdigt omdannet, vil det fremstå med en blanding af forskellige typer boliger, erhverv, service mv.

3.2 Anvendelse, delområde B og C, stueetage

Stueetagen i delområde B og C må ikke anvendes til boliger. Dog kan der etableres fællesfaciliteter i tilknytning til eventuelle boliger i bygningen.

Anvendelsen af stueetagen skal understøtte målet om at facader mod Stjernepladsen og havnebassinnet skal etableres med aktive og åbne facader, således at der

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

opstår sammenhæng mellem de offentlige byrum og bebyggelsens halvoffentlige rum, jf. pkt 6.

Det kan f.eks. ske ved at etablere en virksomheds ankomstarealer, information, kantine og andre fællesarealer i underetagen og med facade mod Stjernepladsen og havnebassinnet. Eller f.eks. ved at etablere boligernes fællesarealer i stueetagen med åbne partier, porte mm. mod de offentlige byrum.

3.3 Anvendelse, delområde H (Havnebassinnet)

- Fritidsanlæg
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg **

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A. Inden for lokalplanens område må der kun etableres fritidsaktiviteter og virksomheder i miljøklasse 1-3. Miljøklasse 3 dog kun hvis de vejledende støjkrav ved følsom anvendelse kan overholdes.

3.4 Midlertidig anvendelse

I omdannelsesfasen kan eksisterende bygninger og ubenyttede arealer anvendes midlertidigt til aktiviteter, der rækker ud over de nævnte anvendelsesbestemmelser i pkt. 3.1, 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. Lagerformål kan fx være en acceptabel midlertidig anvendelse.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning kan ske efter følgende princip:

- bygninger kan udstykkes som sokkelparceller
- vej- og torvearealer samt stier og havnepromenade kan udstykkes som en eller flere selvstændige ejendomme eller offentlige vejarealer
- fællesarealer o.lign kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme.

Sokkelgrunden afgrænses langs bygningens eller parkeringskælderens sokkel/mur. Hvor der er én samlet parkeringskælder under flere selvstændige bygninger/punkthuse (f.eks. Kilens Kvarter) kan ejendommen efterfølgende opdeles i ejerligheder, således at parkeringskælder og bygninger samt evt. lejligheder udstykkes som selvstændige ejerlejligheder. Opdeling af ejerlejligheder kan ikke reguleres med lokalplanen.

4.2 Sokkelgrunde

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, p-arealer o.lign. samt mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen er omfattet.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Nedrivning

Bevaringsværdige bygninger, vist med rødt på Bilag 3, må ikke nedrives.

Bevaringsværdige bygningdele, vist med orange på Bilag 3, må nedrives delvis, således at alene stueetagen, eller andre væsentlig udpegede elementer, bibeholdes (se s. 10-12 i redegørelsen).

Midlertidig bevaringsværdige bygninger, vist med blå på Bilag 3, må ikke nedrives, før byggeaktiviteten igangsættes, for områder der ikke detailplanlægges for nu dog når der foreligger et tillæg til lokalplanen, der fastsætter bestemmelser om bevaringsværdien. Undtagen dog hvis bygningen viser sig at udgøre en sundheds- eller sikkerhedsrisiko, eller vil risikere at være til væsentlig gene ift. allerede etablerede boliger ved en senere nedrivning.

Bygningen, der er markeret som "midlertidig bevaringsværdig" men med skravering, kan nedrives således at alene de 2 nederste etager bibeholdes eller helt, under forudsætning af, at der opføres eller etableres midlertidige anlæg eller faciliteter, der skaber læ og definerer rummet omkring havnebassinnet.

Bestemmelse om etablering af andre midlertidige faciliteter på Pieren jf. pkt. 7.10, vil blive stillet som betingelse i en nedrivningstilladelse.

Øvrig bebyggelse må nedrives.

5.2 Bevaringsværdige bygningsdele og omfang af ny bebyggelse

Ny bebyggelse, der placeres ovenpå sokkel og stueplan af bevaringsværdige bygningsdele, skal afspejle den oprindelige bygnings form, højde og volumen.

De særlige, ofte sammensatte bygningsformer, der kendetegner bebyggelsen i området, er en arv fra den industrielle virksomhed, der har været i området og som er vigtig at bevare.

5.3 Trapper, gangbroer o.lign. lette konstruktioner

Udenfor byggefelterne kan der etableres lette konstruktioner som udvendige trapper, gangbroer o.lign. udenpå og mellem bygningerne.

Karakteristiske elementer som f.eks. de mange spinde-trapper, kranerne og transportsystemerne mellem bygningerne, giver et væsentligt bidrag til områdets identitet og industrielle formsprog. Dette element ønskes genbrugt/nyfortolket i bebyggelsen.

5.4 Ny bebyggelse, placering

Ved placering af ny bebyggelse skal der først så vidt muligt tages hensyn til den struktur, der fastlægges af de bevaringsværdige bygninger, banespor mm. Dernæst skal der tages hensyn til bæredygtighedsprincipper (f.eks. solorientering, udnyttelse af passive solvarme, behov for køling, dagslystilgang mv.).

Der er sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdet et kvalitetsprogram, der er udformet som et selvstændigt dokument. Kvalitetsprogrammet skal ses som inspiration til fremtidig bebyggelse og bearbejdning af friarealerne, programmet indeholder bl.a. idéer og principper for bæredygtighed mm.

5.5 Bebyggelsens omfang

Indenfor lokalplanområdet må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 150.000 m², plus areal til parkeringshuse.

Indenfor delområde A, B, C og D, hvor der fastsættes detaljerede bestemmelser, kan der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 69.850 m². Det resterende etageareal kan ikke udnyttes før der foreligger ny lokalplan eller lokalplantillæg.

Det maksimale etageareal fordeles på de enkelte byggefelter. Etageareal, der ikke udnyttes indenfor byggefeltet, kan, i begrænset omfang, overføres til andre

byggefelter, hvis volumenstudier viser, at dette ikke skæmmes eller forringer områdets kvaliteter.

Herudover kan der opføres parkeringshuse samt mindre, sekundære bygninger svarende til samlet maks. 20 m² pr. bolig og 25% af etagearealet, der anvendes til erhverv o.lign.

Parkeringshuse kan etableres indenfor rammeområde G og I i direkte tilknytning til den gennemgående adgangsvej.

I Nyhavnsgadekvarteret kan der også etableres parkering i etager over terræn mod Nyhavnsgade.

Etagearealet til p-huse (garager) og småbygninger svarer til bestemmelsen i BR10 Bilag 1 pkt. 1.3 stk. 4, dog bliver der i lokalplaner for delområde G og I udlagt egentlig rammer til bygningerne, idet der for p-husenes vedkommende bliver tale om bygninger på anden ejendom.

5.6 Placering - mindre, sekundære bygninger.

Redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne og ovenpå parkeringskælder, dog ikke på de offentligt tilgængelige friarealer eller stier, vist på Bilag 2 og 3.

5.7 Placering og omfang af parkeringskældre

Der kan etableres parkeringskældre udenfor bygninger/byggefelter

- når højden ikke overstiger 1,25 m. over det omgivende terræn i delområde A, D, F, G og I og ikke overstiger det omgivende terræn i delområde B, C og E
- når der ovenpå parkeringskælderen etableres fællesarealer o.lign. rekreative formål
- når en evt. facade ikke udgør en barriere mod offentlige byrum, vejarealer o.lign. men etableres med skåringer, plateauer, trapper o.lign. samt begrønnes eller på anden måde gives en attraktiv udformning

5.8 Gulvkote

Kote på overkant stuegulv på ny bebyggelse skal være min. 2,00 m i DVR90.

Hvis der etableres egentlige boliger under kote 2,36 DVR90, skal der etableres ekstra sikring af boligerne mod oversvømmelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Kælderetage skal sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle at blive oversvømmet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

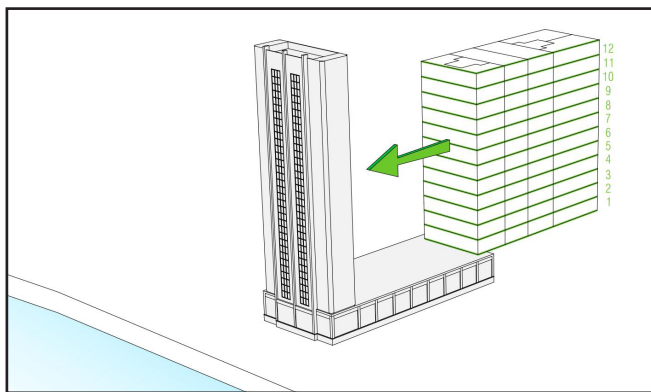
Lokalplanen fastsætter kun bebyggelsesregulerende bestemmelser for nyt byggeri indenfor delområde A, B, C, D og H. Indenfor delområde E, F, G og I kan der kun etableres lokalplanpligtigt byggeri efter vedtagelse af bebyggesregulerende bestemmelser i ny lokalplan eller et lokalplantillæg.

Delområde A (Kilens Kvarter nord)

5.9 Ny bebyggelse, placering

Indenfor byggefelt A1, vist på Bilag 2, må der ikke etableres ny bebyggelse, men alene foretages mindre ændringer på den eksisterende bevaringsværdige bygning i form af udvendig isolering, bygningsfremspring, altaner o.lign. på maks. 2 m. udover byggefeltet.

Indenfor byggefelt A2, vist på Bilag 2, må der kun etableres ny bebyggelse som etage 1-13 placeret ovenpå de bevaringsværdige bygningsdele vist på Bilag 3 og indenfor et byggefelt defineret af underetagen på den eksisterende bygning. Dog må der etableres



Den eksisterende bebyggelse indenfor byggefelt A2 kan nedrives således at alene stueplan bibeholdes. Ny bebyggelse kan herefter etableres overpå stueplan med samlet max. etageantal på 13.

bygningsfremspring, altaner o.lign. på maks. 2 m. udover byggefeltet.

Inden for byggefelt A3, vist på Bilag 2, kan der etableres en sluttet bebyggelse med varierende højder.

Placering af bebyggelse indenfor byggefelt A3 skal

overholde følgende principper:

- bebyggelsen skal hele vejen langs byggefeltets kant fremstå som en sluttet randbebyggelse i basen,
- der skal etableres brede portåbninger således, at der skabes visuel forbindelse, grønne kiler, offentlige stier o.lign. gennem bebyggelsen mellem Strandpromenaden, Hørfrøgade og Stuhrsvej
- bebyggelsen skal afskærme området således, at der kan sikres attraktive fællesarealer mellem bygningerne med læ og i menneskelig skala, der indbyder til ophold.
- bebyggelsen skal fremstå med varieret facade og højder, områder af byggefeltet vist med skravering på Bilag 2 skal fremstå med markant arkitektonisk udtryk



Princip for en lukket bebyggelse i basen, således at områdets fællesarealer bliver afskærmet og bebyggelsen danner byrum i menneskelig skala.



Bebyggelsen skal fremstå som en lukket randbebyggelse, dog således at der etableres store portåbninger e.lign. åbninger der giver mulighed for forbindelser, grønne kiler, stier mm.

Se evt. Kvalitetsprogrammet for inspiration til udformning af fællesarealer.

5.10 Bebyggelsens omfang

Indenfor de enkelte byggefelter skal bebyggelsen holdes indenfor følgende højde, etageantal og -areal.

Byggefelt A1

- højde maks. 50 m.
- etageantal maks. 15

Byggefelt A2

- højde maks. 47 m.
- etageantal maks. 13

Byggefelt A1 og A2

- etageareal maks. 10.000 m²

Byggefelt A3

- højde varierende og maks. 35 m.
- etageantal varierende og maks. 11, punkter markeret med skravering på Bilag 2 min. 4 etager
- etageareal maks. 12.250 m²

Der kan desuden etableres tagetager til tagterrasse og evt. tekniske anlæg. Afskærmning, anlæg, elevatorårn o.lign. må maks. opføres med en højde på 3,5 m.

Højderne måles fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Delområde B (Silobyen)

5.11 Ny bebyggelse, placering

Indenfor byggefelt B1-B3, vist på Bilag 2, må der kun etableres ny bebyggelse som etage 1-12 placeret ovenpå de bevaringsværdige bygningsdele vist på Bilag 3 og indenfor et byggefelt defineret af underetagen på den eksisterende bygning. Dog må der etableres bygningsfremspring, karnapper o.lign. på maks. 2 m. udover byggefeltet.

Mellem byggefelt B2 og B3, vist på Bilag 2, kan der etableres gangbroer, trappe-/elevatorårn o.lign. fælles ankomstarealer til begge bygninger.

Indenfor byggefelt B4 og B5, vist på Bilag 2, må der etableres ny bebyggelse. Bebyggelsen må sammenbygges mellem byggefelterne, når portåbningen (arkaden) under sammenbygningen får en højde af min. 5 m.

5.12 Bebyggelsens omfang

Indenfor de enkelte byggefelter skal bebyggelsen holdes indenfor følgende højde, etageantal og -areal.

Byggefelt B1

- højde maks. 47 m. plus 3,5 m til afskærmning om tagterrasse, tekniske anlæg o.lign. Trappetårn/elevatorårn må dog etableres med en højde på maks. 52 m.
- etageantal maks. 12 plus en tagetage til tagterrasse, tekniske anlæg o.lign. Trappetårn/elevatorårn må etableres i maks. 14 etager
- etageareal maks. 2.500 m²

Byggefelt B2

- højde maks. 27 m. plus 3,5 m. til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 6 plus en tagetage til elevatorårn, tekniske anlæg o.lign.
- etageareal maks. 1.800 m²

Byggefelt B3

- højde maks. 34 m. plus 3,5 m. til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 8 plus en tagetage til elevatorårn, tekniske anlæg o.lign.
- etageareal maks. 3.800 m²

Byggefelt B4 og B5

- højde maks. 35 m. plus 3,5 m. til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 8 stigende til 10 mod øst, plus en tagetage til tekniske anlæg o.lign.
- etageareal maks. 8.500 m²

Højderne måles fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Delområde C (Stjerne kvarteret - syd)

5.13 Ny bebyggelse, placering

Indenfor byggefelterne C1 og C2, vist på Bilag 2, må der ikke etableres ny bebyggelse, men alene foretages mindre ændringer på de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Der kan etableres lette konstruktioner som trappe, glaskarnapper, kviste o.lign. udenpå bygningen/udenfor byggefeltet.

Indenfor byggefelt C2 kan der etableres arkade gennem bunden af bygningen, hvis bygningens særpræg (betonbjælker mm.) bevares.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Indenfor byggefelterne C3 og C4 må der etableres ny bebyggelse. Mellem byggefelterne kan bebyggelsen sammenbygges med lette konstruktioner, gangarealer mm. under forudsætning af bebyggelsen fortsat fremstår som 2 enkeltstående bygninger og at passagen mellem bygningerne fortsat tilgodeser hensynet til etablering af en grøn forbindelse, visuel sammenhæng og stigennemgang, som vist på Bilag 2 og 3.

Byggefelterne C3 og C4 kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelse af det endelige vejprofil, under forudsætning af, at passagen mellem bygningerne ikke gøres smallere.

5.14 Bebyggelsens omfang

De eksisterende bygninger kan ombygges indenfor følgende omfang

Byggefelt C1

- højde maks. 13 m.
- etageareal maks. 3.300 m²

Byggefelt C2

- højde maks. 13 m.
- etageareal maks. 2.700 m²

Der kan etableres ny bebyggelse indenfor følgende omfang

Byggefelt C3

- højde maks. 25 m. plus 3,5 m. til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 5, plus en tagetage til tekniske anlæg o.lign.

Byggefelt C4

- højde maks. 35 m. plus 3,5 m. til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 10, plus en tagetage til tekniske anlæg o.lign.

Byggefelt C3 og C4

- etageareal maks. 8.500 m²

Højderne måles fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde D (Nyhavnsgadekvarteret)

5.15 Ny bebyggelse, placering

Kælder og stueplan af ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på Bilag 2.

Etager over stueplanet kan, indenfor afgrænsningen vist på Bilag 2, etableres med bygningsfremspring efter følgende principper.

- Bygningsfremspringets bund skal placeres min. 5 m. over terræn.
- Bygningsfremspringet må maks. omfatte 1/3 af byggefeltets længde og facadelængden på de enkelte bygningsfremspring må ikke overstige 20 m.
- For at skabe variation kan bygningsfremspringet på de øverste etager etableres i hele byggefeltets længde.

Ret til at have bygningsfremspring iht. pkt 5.15, kar-napper, altaner o.lign. der overskrider skel mod nabo-ejendom skal tinglyses, evt. indarbejdet i vedtægterne for grundejerforeningerne.

Udnyttelse af byggefeltet kan alene ske under forudsætning af at vejadgangen til Rolls Royce Marina er løst (både midlertidigt, permanent og i byggefasen).

5.16 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsen skal holdes indenfor følgende højde, etageantal og -areal.

- højde maks. 25 m. plus 3,5 til tekniske anlæg, elevatorårn o.lign.
- etageantal maks. 6 plus en tagetage til elevatorårn, tekniske anlæg o.lign.
- etageareal maks. 16.500 m²

Højderne måles fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Delområde H (Havnebassinet)

5.18 Der kan alene etableres anlæg som opholdsøer, bådebroer o.lign. der understøtter områdets anvendelse som rekreativt fritidsområde.

Hvis der ønskes etableret en egentlig lystbådehavn, kan dette alene ske på baggrund af en ny lokalplan.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Ny bebyggelse og tilbygninger skal udformes med et nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt arkitektonisk niveau. Den enkelte bebyggelse skal være med til at sikre, at der skabes et attraktivt byområde.

Hvert område skal gives sit individuelle helhedspræg.

6.2 Særlig bevågenhed, arkitektur

Bebyggelse og arkitektur mod Stuhrsvej, Stjernepladsen og havnebassinet er omfattet af særlige hensyn til attraktive og spændende bebyggelser, hvilket skal afspejles i arkitektur, materialevalg samt belysning og andre effekter.

I bestræbelserne på bl.a. at fremme kvalitet og arkitektur i byggeriet kan byrådet, efter Byggelovens §6D, gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

6.3 Bevaring

Bevaringsværdige bygninger eller bygningsdele, vist på Bilag 3, må ikke nedrives.

De bevaringsværdige bygninger/bygningsdele må kun ombygges således at bygningernes kulturhistoriske industrielle præg ikke tilsidesættes.

Ligeledes må bygningsformen, højder og volumen ikke ændres.

Se beskrivelse af bevaringsværdi og særpræg af de enkelte bygninger og bygningsdele på s. 10-12.

Delområde A (Kilens Kvarter nord)

Udover følgende pkt 6.4 gælder de generelle bestemmelser i pkt 6.1-6.3 samt pkt 6.13-6.23 vedr. miljø, skiltning, ventilationsafkast og sokler.

6.4 Bebyggelsens udformning, byggefelt A3

Ny bebyggelsen skal fremstå som en arkitektonisk helhed og udføres med varierende højder og facadelinier. Bebyggelse indenfor områder vist med skravering på Bilag 2 skal gives særlig opmærksomhed og fremstå som en markant bymæssig og arkitektonisk helstøbt bebyggelse.



Princip for en varieret facadelinie.

Delområde B (Silobyen)

Udover følgende pkt 6.5 - 6.7 gælder de generelle bestemmelser i pkt 6.1-6.3 samt pkt 6.13-6.23 vedr. miljø, skiltning, ventilationsafkast og sokler.

6.5 De bevaringsværdige bygningsdele (stueetagen) skal etableres med aktive, åbne facader mod Stjernepladsen, således at der opstår sammenhæng mellem havnepromenadens offentlige rum og bebyggelsens halvoftentlige rum (f.eks. fællesarealer eller indgangspartier).

6.6 Ny bebyggelse indenfor byggefelt B4 og B5 skal ligeledes etableres med aktive, åbne facader mod Stjernepladsen og Havnepromenaden / havnebassinet.

Bebyggelsen skal etableres således at den visuelle forbindelse samt sti-forbindelse mellem Stjernepladsen og havnebassinet, vist på Bilag 2 og 3, sikres, f.eks. med åbent kig, portgennemgang e.lign. med en højde på min. 5 m.

6.7 Småbygninger, cykelskure mm. skal udformes således, at de bidrager til at skabe attraktive fællesarealer og byrum. Udformningen skal følge et fælles arkitektonisk formsprog.

Småbygninger, cykelskure mm. skal ikke nødvendigvis være ens, men skal etableres på baggrund af en samlet bearbejdning af fællesarealernes udformning, facader osv. For inspiration til udformning af bebyggelse henvises til det udarbejdede kvalitetsprogram (se bilag).

Delområde C (Stjernepladsen - syd)

Udover følgende pkt 6.8 - 6.11 gælder de generelle bestemmelser i pkt 6.1-6.3 samt pkt 6.13-6.23 vedr. miljø, skiltning, ventilationsafkast og sokler.

6.8 Stueetagen i både de bevaringsværdige bygninger og ny byggeri skal etableres med aktive, åbne facader mod Stjernepladsen og havnebassinet, således at der opstår sammenhæng mellem pladsernes offentlige rum og bebyggelsens halvoftentlige rum (f.eks. fællesarealer og indgangspartier).

6.9 Byggefelt C1 - Pakhus 4

Mindre udvendige ændringer på den bevaringsværdige bygning skal udføres efter følgende principper

- der kan lægges nyt tag på med samme tagform og sort tagpap som den nuværende bygning
- til facadematerialer skal overvejende anvendes røde mursten (tegl)

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

- der kan etableres karnapper, terrasser, trapper, skodder o.lign. detaljer, når disse understreger bygningens industrielle præg og udføres i kobber, stål, aluminium, beton, træ e.lign. industrielle materialer.

6.10 Byggefelt C2 - Pakhus ved Stjernepladsen

Mindre udvendige ændringer på den bevaringsværdige bygning skal udføres efter følgende principper

- der kan etableres arkade i stueetagen mod Stjernepladsen og den gennemgående vej (fortov), når bygningens bevaringsværdige detaljer bevares og indarbejdes i løsningen
- der kan etableres nye vindues- og døråbninger, når disse placeres med respekt for facaderytmen
- der kan etableres karnapper, terrasser, trapper, skodder o.lign. detaljer, når disse understreger bygningens industrielle præg og udføres i kobber, stål, aluminium, beton, træ e.lign. industrielle materialer.

6.11 Byggefelt C3 og C4 - Ny bebyggelse

Ny bebyggelsen indenfor byggefelt C3 og C4 kan forbindes med lette konstruktioner i de øverste etager, når følgende principper er opfyldt

- bygningerne fortsat fremstår som 2 enkeltstående bygningskroppe
- sammenbygningen understreger områdets industrielle præg og udføres i kobber, stål, aluminium, beton, træ e.lign. industrielle materialer.

Delområde D (Nyhavnsgade)

Udover følgende pkt 6.12 gælder de generelle bestemmelser i pkt 6.1-6.3 samt pkt 6.13-6.23 vedr. miljø, skiltning, ventilationsafkast og sokler.

6.12 Bebyggelsen skal etableres med aktive, åbne facader, gårdrum o.lign. mod havnepromenaden, således at der opstår sammenhæng mellem havnepromenadens offentlige rum og bebyggelsens halvoffentlige rum.

Generelt, alle områder

6.13 Energioptimering af bygninger

Ny bebyggelse skal optimeres mht. varmemeforbrug ud fra en afvejning af følgende forhold

- minimering af overfladearealet skal balanceres med ønsket om at fremme en varieret arkitektur som viderefører industriens komplekse formsprog.
- minimering af varmetabet fra bygningernes klimaskærm skal balanceres med ønsket om åbne stueetager af hensyn til det levende bymiljø.

Bygningers elforbrug skal søges minimeret ved at minimere husdybder og sikre gode rumhøjder.

6.14 Grønne tage og facader

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes. Der kan desuden etableres facadebeplantning, når det indtænkes som en del af bygningens arkitektoniske idé.

Dette både af hensyn til æstetik, områdets mikroklima og de rekreative muligheder.

6.15 Materialer

Bygningers overflader skal som hovedindtryk fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom tegl (blank mur eller behandlet overflade), kakler, natursten og beton.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

Facade- og tagmaterialer må ikke være reflekterende eller virke blændende.

Udkragede bygningsdele (fx undersider af altaner) skal have samme standard som facader.

I et område med højt byggeri vil de udkragende bygningsdele være et væsentligt element i den visuelle helhedsoplevelse.

6.16 Indgangspartier

Indgangspartier til bygninger mod fællesarealer og offentlige byrum skal have en særlig udformning.

6.17 Firma- og Logoskilte

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Der må ikke opsættes reklameflag, skilte over facaden e.lign. skilte eller reklamer, der er synlige over større afstande.

6.18 Orienteringsskilte

Ud over firma- og logoskilte på den enkelte ejendom må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

6.19 Spotlys, lyskasser, skiltebelysning, laserlys og dynamiske, digitale skilte

Der må ikke opsættes spotbelysning på facader og gavle eller på reklameskilte.

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

6.20 Øvrige skilte

Der må ikke opsættes skilte der forbyder ophold, adgang o.lign.

6.21 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af etablering af parkeringskælder e.lign., udføres som ydervægge.

Hvis soklen overstiger 1,25 over det omkringliggende terræn skal den udformes som en spændende detalje mod det offentlige byrum, fællesarealer o.lign. og etableres med skåringer, plateauer, trapper o.lign., der indbyder til ophold, samt begrønnes eller på anden måde gives en attraktiv udformning.

6.22 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal enten udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og understrege bygningsens industrielle præg, eller placeres og afskærmes, så de ikke er synlige fra nabobebyggelse samt offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

6.23 Solfangere og solceller

Solfangere og solceller skal være en integreret del af bygningskroppen og tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Da Østre Havn indgår i det fjernvarmeforsynede byområde prioriteres solceller til elproduktion frem for solfangere. I forbindelse med byggesagsbehandling kan Aalborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt

De ubebyggede arealer skal udformes således at der sikres gode opholdsområder og byrum i menneskelig skala.

Aalborg Kommune skal godkende de enkelte projekter.

Der er sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdet et kvalitetsprogram som inspiration til kommende bygherrer og projektudviklere på Østre Havn. 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 kvarterer skal gives hver sin identitet og udformning, hvilket skal give sig udtryk i variation i områdets ubebyggede arealer og byrum.

Byrum og ubebyggede arealer i Stjernekvartret skal fremstå som urbane rum, hvilket skal understreges i valg af belægninger, inventar mm.

Byrum og ubebyggede arealer i Kilens Kvarter skal fremstå som grønne rum, hvilket skal understreges i valg af beplantning, belægninger, inventar mm.

Langs Nyhavnsgade og Stuhrsvej skal afgrænsningen fremstå som en "grøn kant", f.eks. ved at etablere beplantningslommer med træer og/eller begrønnede facader.

"Urbane- rum" er byrum, hvor det bymæssige er understreget med materialevalg f.eks. asfalt, beton og andre hårde materialer, i særdeleshed med referencer til industrikulturen. "Grønne rum" derimod har flader af grønt med græsser og andre bløde naturmaterialer.

7.3 Materialer og belægning

Til belægning m.m. skal benyttes materialer der kendetegner industriområdet, f.eks. asfalt, granit, beton, brosten, træ o.lign.

7.4 Beplantningsprincipper

I Stjernekvartret (delområde B og C) skal etablering af beplantning ske efter følgende principper

- beplantning skal etableres punktvis på terræn (f.eks. i kummer e.lign.) eller som udsparringer i belægningen

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

- beplantningen skal primært bestå af lave græsser, lave grønne planter og/eller grønne træer

I Kilens Kvarter Nord (delområde A) skal etablering af beplantning ske efter følgende principper

- plintene skal så vidt muligt fremstå som et grønt græstæppe - klippet plæne - med elementer der understreger og tolker temaet "å-landskabet"
- beplantning skal så vidt muligt ligeledes have reference til "å-landskabet", udover forskellige græsser f.eks. pil, siv mm.

I Nyhavns-gadekvarteret (delområde D) skal etablering af beplantning ske efter følgende principper

- gårdrummene skal fremstå som små intime grønne byrum eller gårdhaver
- beplantning kan være varieret og bestå af lave bunddækkeplanter, højere (blomstrende) græsser, buske og mindre træer o.lign.

7.5 Belysning

Områdets belysning skal tilpasses områdets skala og udtryk.

7.6 Opholds-, fælles- og friarealer

Ubebyggede arealer opdeles i private opholdsarealer til den enkelte bolig/ejendom, fællesarealer, primært til lokalplanområdets beboere, og offentligt tilgængelige friarealer, som havneområder, torvepladser, promenade o.lign. Se Bilag 3.

7.7 Private opholdsarealer

Private opholdsarealer skal etableres som altaner, tagterrasser o.lign. Opholdsarealerne skal etableres således, at beboerne sikres kvalitetsfyldte og klimavenlige opholdsmuligheder med fokus på oplevelsen af privathed og rumdannelse.

Der skal etableres udendørs tørrepladser til boliger.

7.8 Fællesarealer

Ubebyggede arealer mellem bygningerne, på parkeringskælder o.lign. udlægges som fællesarealer. Fællesarealerne må afskærmes, men adgangen må ikke lukkes eller hindres.

Fællesarealerne skal etableres således, at beboerne sikres kvalitetsfyldte og klimavenlige opholdsmuligheder.

Dele af fællesarealer skal invitere til fysiske aktiviteter/ bevægelse og leg der henvender sig til forskellige aldersgrupper. Legepladser til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Fællesarealerne er i princippet offentligt tilgængelige, men er primært for lokalplanområdets beboere og har en mere lokal karakter, end de offentligt tilgængelige friarealer.

7.9 Offentligt tilgængelige friarealer

Arealer markeret som offentligt tilgængelige friarealer på Bilag 3 må ikke lukkes eller afskærmes, men skal stedse være tilgængelige for offentligheden.

Arealerne udlægges til torvepladser, promenade o.lign.

7.10 Ubebyggede arealer, generelt

Ubebyggede arealer indenfor de rammeområder, hvor der ikke vil blive opført bebyggelser før der er udarbejdet et tillæg til lokalplanen, skal fremstå ryddelige og anvendelige som rekreative fællesarealer eller som midlertidige parkeringspladser.

Områderne skal efter nedrivning retableres med græs, grus e.lign. og således, at de kan danne ramme som offentligt tilgængelige arealer og midlertidige aktiviteter.

Ifm med tilladelse til nedrivning vil der kunne stilles betingelse om etablering af midlertidige anlæg eller bygninger, der danner læ og skaber attraktive byrum.

Når der udarbejdes tillæg til lokalplanen vil områderne skifte anvendelse og denne lokalplans bestemmelse om anvendelse mm. vil blive ændret i overensstemmelse med tillægget.

7.11 Visuelle forbindelse

Visuelle forbindelser vist på Bilag 3 skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og høj beplantning.

7.12 Støjafskærmning

Der skal etableres støjafskærmning mellem Nyhavns-gade og opholdsarealer (altaner og tagterrasser) således at de vejledende grænser for trafikstøj jf. Bilag C kan overholdes på opholdsarealerne.

Støjskærmene skal etableres således at de indgår i den enkelte bygningens udformning og arkitektur.

7.13 Stjernepladsen

Stjernepladsen skal fremstå som én samlet plads mellem bygningerne, uden fortov, kantsten o.lign. opdeling af fladen.

7.14 Havnepromenaden

Helhedsindtrykket af havnepromenadens udformning skal være ensartet mht. belægning, belysning og

inventar. Når det giver mening, ift. karakteren af det kvarter en del af havnepromenaden indgår i, kan der dog laves lokale variationer.

Udformningen skal på hele strækningen understøtte funktionen som promenade med gode færdselsarealer for fodgængere og cyklister og med gode siddemuligheder.

Kajanlæg, pulletter og trapper i granit skal bevares og indarbejdes.

7.15 Delområde H (Havnebassinet)

Delområde H må kun indrettes til offentligt tilgængeligt rekreativt areal.

På vandarealet kan etableres anlæg og faciliteter til opholdsøer, lystbåde o.lign.

Der skal etableres belysning, redningstrapper og redningsposter således at brugen af området er forsvarlig.

Etablering af lystbådehavn forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan, med detaljerede bestemmelser om udformning, anlæg mm.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stuhrsvej og Nyhavnsvej som vist i princippet på Bilag 2.

Vejadgangen fra Nyhavnsvej skal anlægges med et kryds med min. 5 kørebaner.

Vejene udlægges med følgende bredder
a-b udlægges i en bredde af min. 20,0 m.
b-c udlægges i en bredde af min. 12,0 m.

Vejene anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Der skal sikres areal til etablering af busholdepladser.

Med "i princippet" menes, at detailprojekteringen af krydsene og veje kan flytte anlægget nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Shared Space

Øvrige gaderum anlægges som shared space, dvs. områder med en sammenblanding af trafikarter. Shared space gaderum anlægges med varierende bredder, belægningsarter og indretning.

Shared space skal anlægges så indretningen klart signalerer at færdsel foregår på de bløde trafikanters præmisser.

Der kan etableres vejadgang (sivetrafik) til parkering via shared space arealer, som vist på bilag 2

Der skal generelt sikres adkomst 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 ol.

8.3 Omlægning af Værftsvej

Værftsvej lukkes ifm. etablering af det ny kryds. Vejadgangen til ejendommen Værftsvej 23A, skal løses inden etablering af bebyggelse i Delområde D.

8.4 Stier og havnepromenade

Der udlægges areal til stier og havnepromenade som vist i princippet på Bilag 2.

Den overordnede stiforbindelse vist på bilag 2 skal udføres som en synlig og sikker forbindelse med god fremkommelighed for cyklister

Havnepromenaden udlægges med en bredde på 15 m., dog kan den indsnævres og/eller varieres med bygningsfremspring og p-kældre samt trapper, plateauer mm. på mindre strækninger og således at den åbne og offentlige fremtræden ikke tilsidesættes.

Indsnævring pga. bygningsdele, bygningsfremspring og p-kældre skal være vurderet i bestemmelserne om bebyggelsens placering, enten i nærværende lokalplan "pkt 5 Bebyggelsens placering og omfang" eller i tillæg/ny lokalplan for de delområder, der alene er behandlet med princippet og rammebestemmelser.

Stier udlægges og anlægges med varierende bredder.

Endelig placering af stierne afventer detaljerede bebyggelsesplaner. Stiforbindelser skal så vidt muligt følge de eksisterende jernbanespor, samt passere knudepunktet "Stjernepladsen".

Stier, fortove o.lign. kan etableres via portåbninger, arkader, overdækkede arealer mm.

8.5 Parkering, principper

Parkeringspladser skal etableres i parkeringshuse eller parkeringskældre. På terræn kan alene etableres

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

handicap- og korttidsparkering og kun i begrænset omfang, hvor det er nødvendigt for anvendelsen af tilknyttede funktioner i bygningerne. Ingen parkering på offentligt tilgængelige friarealer.

Parkeringskældre skal etableres iht. pkt 5.7.

Midlertidig parkering kan dog etableres på ubebyggede arealer iht. pkt 7.10.

8.6 Parkering, antal

For boliger (dog ikke ungdomsboliger) skal der minimum etableres ½ p-plads pr. bolig og der kan maksimalt etableres 1 p-plads pr. bolig.

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

Parkeringskravet kan opfyldes ved at tinglyse brugsret til parkering på anden ejendom i parkeringskælder, p-dæk mod Nyhavnsgade eller p-hus.

Midlertidig parkering. For at opfylde parkeringskravet kan der midlertidigt etableres parkering på ledige arealer indtil de nødvendige parkeringspladser er etableret i p-kældre og p-huse.

8.7 Cykelparkering

Udlæg af areal til p-pladser til cykel skal ske i overensstemmelse med de normer for cykelparkering, der er angivet i Bilag F. Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1 P-plads pr. bolig være anlagt.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

9.3 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt tilpasset bebyggelsens udseende og arkitektur i punkt 6.

9.4 Antenner og paraboler

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

9.5 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmekor-syningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

9.6 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.7 Gasforsyning

Området kan forsynes med bygas fra eksisterende ledningsføring syd for området.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Inden for lokalplanens område må der kun etableres fritidsaktiviteter og virksomheder i miljøklasse 1-3. Der kan dog kun etableres aktiviteter eller virksomheder i miljøklasse 3, hvis støjkrav ved miljøfølsomme anvendelser, som fx boliger, kan opfyldes. Se Bilag A.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af aktiviteten/ virksomheden, således at det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivnings- og renoveringsarbejder kan der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.

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". Se Bilag B.

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser.

Vareindlevering skal indrettes således, at det medføre mindst mulige gener for naboerne.

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og 25 dB(A) fra kl. 22.00 til kl. 07.00, målt i boligen.

10.3 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau i boliger og det udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

10.4 Grundvandssænkning

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandsænkning i lokalplanområdet.

11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne A, B, C og D med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det respektive delområde.

Grundejerforeningerne vil i visse tilfælde alene omfatte en enkelt ejendom. Denne skal dog fortsat repræsentere delområdet i den samlede grundejerforening jf. pkt 11.5. Ligeledes vil der kunne stilles betingelser om sammenlægning med tilgrænsende grundejerforeninger, når/hvis disse bliver oprettet senere jf. pkt 11.6.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer jf. pkt 7.8, samt vejarealer, belysning og fællesanlæg indenfor delområdet, undtaget dog de arealer, der skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening jf. pkt 11.5.

Drift og vedligeholdelse af vejarealer omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, herunder afvanding.

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

Der kan i lokalplaner ikke optages bestemmelser om ejerforhold, men det forudsættes at grundejerforeningerne overdrages ejerskab for de vej- og fællesarealer, hvor den enkelte forening har forpligtelsen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

Tilladelse til etablering af bygningsfremspring, altaner, o.lign. over fællesarealer, stier o.lign. kan indarbejdes i vedtægterne.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Overordnet grundejerforening

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejerforeninger inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m. af følgende

- adgangsvej a-c i det omfang denne ikke overtages som offentlig vej
- stier i det omfang de ikke overtages som offentlige stier
- offentligt tilgængelige friarealer jf. pkt 7.9
- Havnepromenade
- drift og vedligeholdelse af delområde H "Havnebassinnet" (inkl. evt. tilknyttede anlæg)

Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, herunder afvanding af veje og stier frem til offentlige regnvandsledninger samt vedligeholdelse af friarealerne.

Der kan i lokalplaner ikke optages bestemmelser om ejerforhold, men det forudsættes at grundejerforeningerne overdrages ejerskab for de vej- og fællesarealer, hvor den enkelte forening har forpligtelsen.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningerne (for delområder og overordnet) skal, efter krav fra Aalborg Kommune, 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før følgende anlæg er anlagt i hele området:

- Veje, vejkryds og stier er anlagt i overensstemmelse med pkt 8.1, 8.2 og 8.4.
- Oprydning mm. således at ubebyggede arealer iht. pkt 7.10 kan anvendes som midlertidig rekreative områder og midlertidig parkering.

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for delområdet, som tages i brug:

- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.5 - 8.7.
- etablering af ny vejadgang til Rolls Royce Marina før ibrugtagning af delområde D
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med afsnit 7.
- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt 9.5.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.3 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bolig og opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 10-063, Foderstofindustri mm., Østre Havn

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-4-106 ophæves lokalplan 10-063, Foderstofindustri mm., Østre Havn, i sin helhed.

13.2 Lokalplan 1-4-104, Boliger m.m. ved Beddingen, Nyhavns-gade og Frøgade, Ø-gadekvarteret

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-4-106 ophæves lokalplan 1-4-104 "Boliger m.m. ved Beddingen, Nyhavns-gade og Frøgade, Ø-gadekvarteret" for den del der er omfattet af lokalplan 1-4-106.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2

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

15.3

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

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5

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

15.6

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

15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

15.8

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 26. marts 2012.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31. marts 2012, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Delvis ophævelse

Lokalplan 1-4-106 fastholdes med undtagelse af de justeringer og bestemmelser der er anvist i lokalplan 1-4-110, Tillæg til lokalplan 1-4-106, boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret, offentlig bekendtgjort den 20. januar 2017.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 20. januar 2017

Delvis ophævelse

Lokalplan 1-4-106 er ophævet for det område der er omfattet af Lokalplan 1-4-106 Boliger og erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret, offentlig bekendtgjort den 12. februar 2021.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 12. februar 2021

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Etageboliger		
Enkeltstående butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarebutik	1-4 1-3 1-4	
Mindre butikker til salg af egne produkter	Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3 1-3	
Butikslignende formål	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3	
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som renssevæske
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7	
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Lufthavn Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Rensningsanlæg Transformere (små) Vejanlæg	 3-6 3-6 6-7 1-4 1-4 1-4 1-7 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag Catering E-handel o.l. Engroshandel Lagervirksomhed Postordrevirksomhed	3-6 2-5 2-4 2-6 2-6 2-6	

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5	
	Bådeværft (træbåde)	3-5	
	Cd- og dvd-produktion	2-5	
	E-handel o.l.	2-4	
	Elinstallatør	2-3	
	Elektroteknik	2-3	
	Fødevarefremstilling	3-4	
	Glarmester	2-3	
	Lakering, overfladebehandling	4-5	
	Maskinværksted	2-6	
	Postordrevirksomhed	2-6	
	Smedje, vvs	2-6	
	Snedker	3-5	
	Softwareproduktion	2-6	
	Stenhugger	3-5	
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4	
	Undervognsbehandling	4-5	
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4	
	Vulkanisering	3-4	

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitalet, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet,

under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder – i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt "huludfyldning", hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerede konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse støjniveau	Udendørs støjniveau	Indendørs
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Parkeringsnormer: Bilag F Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm, der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse med efterfølgende politisk behandling, som beskrevet under "Undtagelser fra Parkeringsnormerne".

Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelseprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

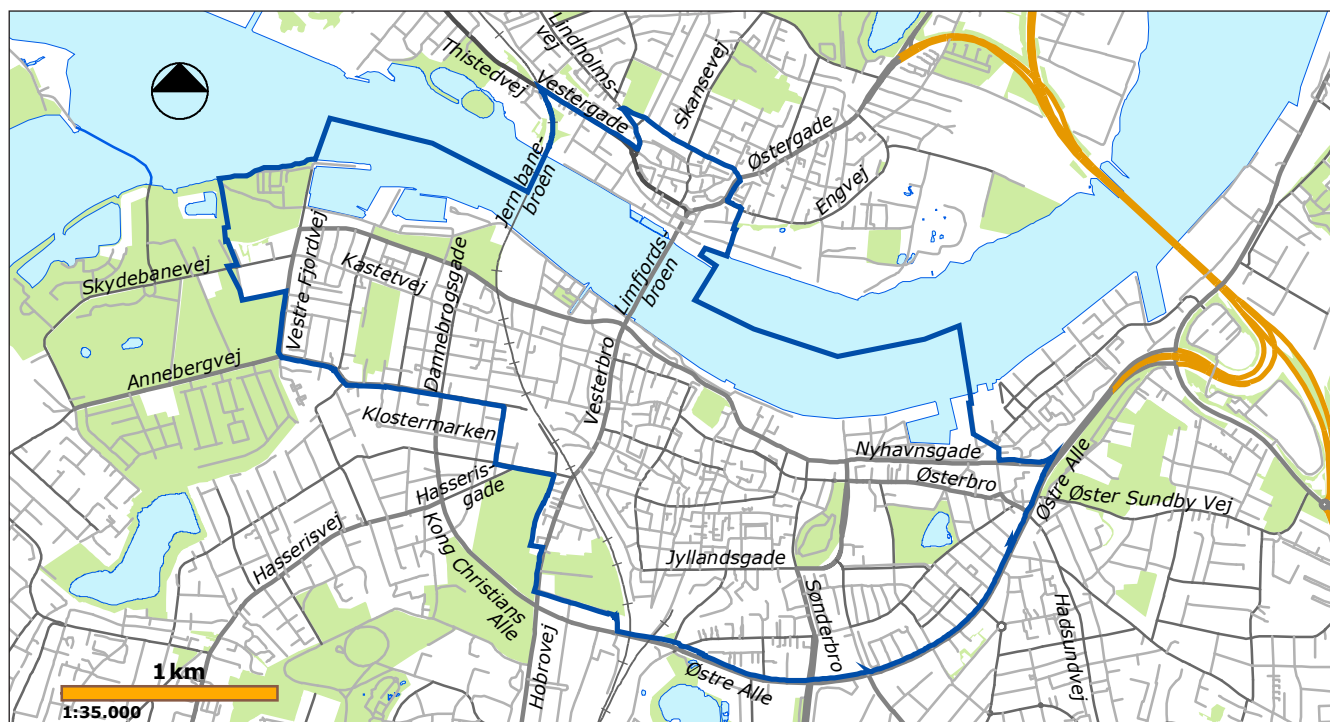
Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Parkeringsnorm for biler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til biler benyttes flg. parkeringsnorm:

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelhuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 100 m ²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarehus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Andet byggeri	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgswarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

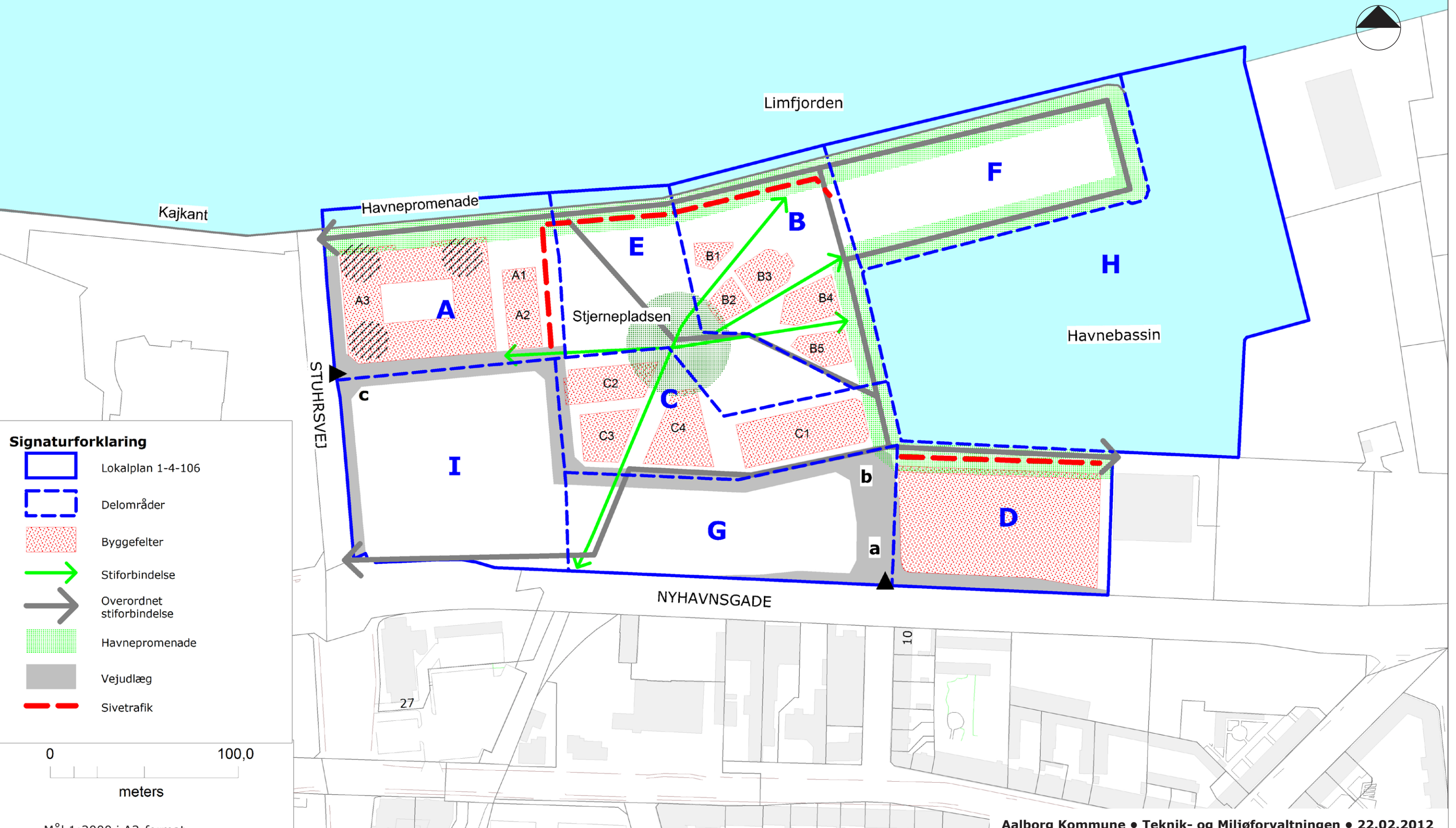
Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 1-4-106

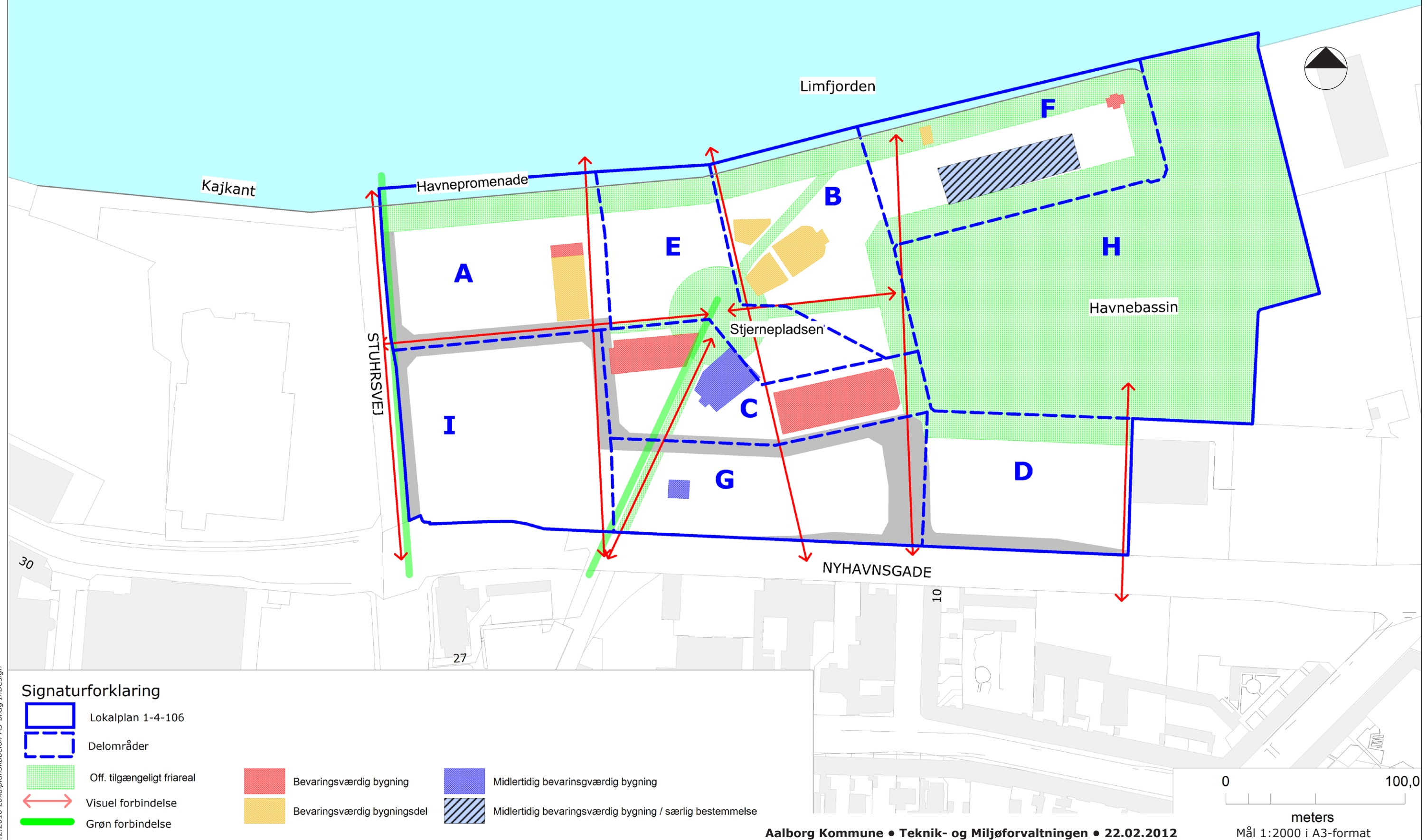
Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



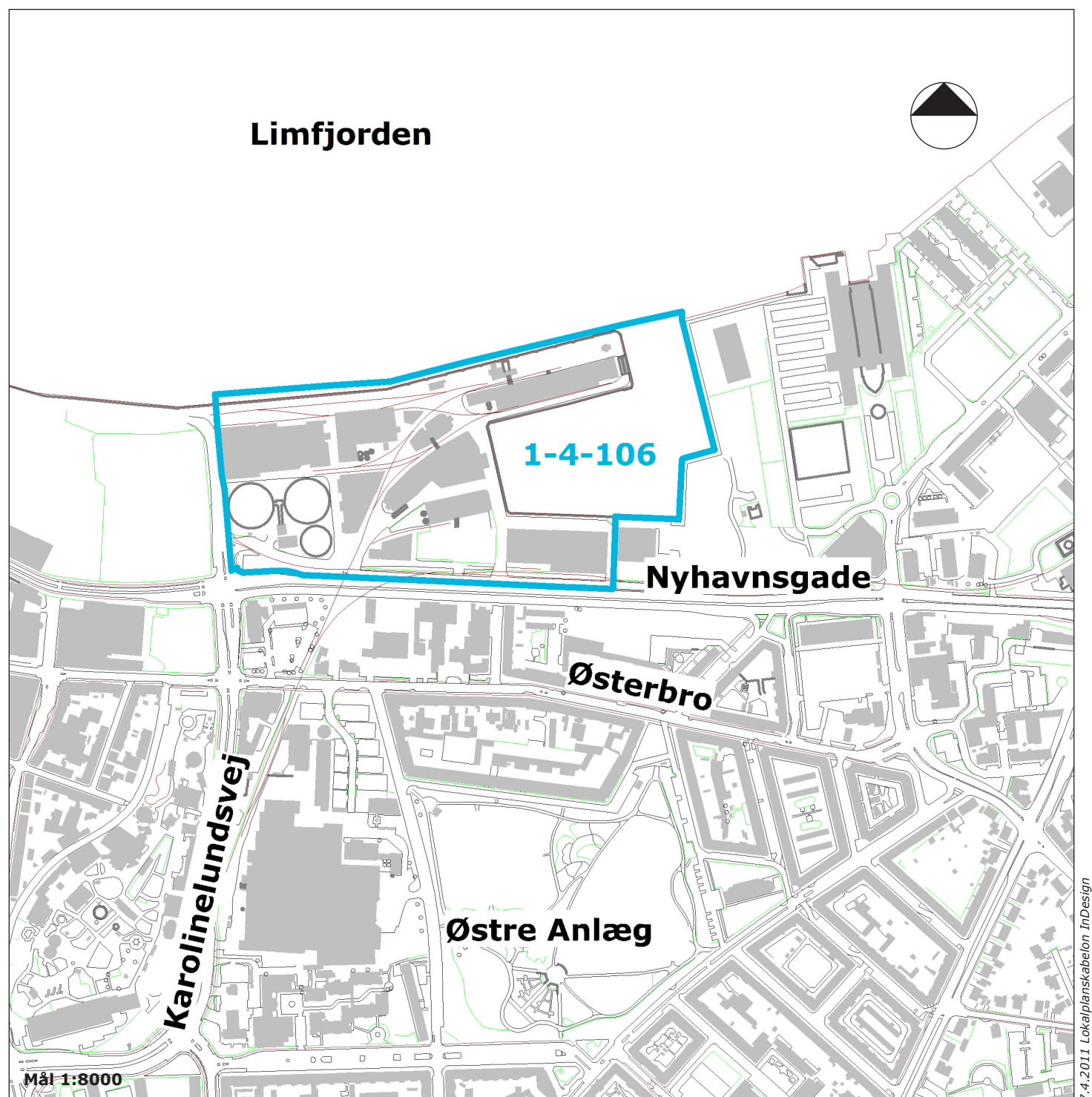
Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Oversigtskort

Lokalplan 1-4-106

Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret



Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg