



FORDEBAT

om byudvikling ved

**Østre Alle,
Karnersvej,
Samsøgade &
Sohngårdsholmsvej**



**Aalborg
Kommune**

DELTAG I DEBATTEN

Aalborg kommune har modtaget tre ønsker om nye boligprojekter i det nordvestligste Vejgaard – på kanten af 'Eternitten' og 'Øgadekvarteret'. Disse falder under Byrådets strategi for byudvikling omkring BRT forbindelsen, men kan ikke inden for de gældende kommuneplanrammer. Aalborg Kommune ønsker derfor at igangsætte en ny planlægning for området, og vil i den forbindelse gerne høre, hvilke ønsker og idéer borgerne har til udviklingen.

I dette fordebatmateriale udfoldes nogle af de generelle problemstillinger og hensyn som planlægningen skal varetage, ligesom de konkrete projektønsker kort bliver præsenteret.

Der er debat om byudviklingen omkring Karnersvej i **perioden den 15. marts til den 26. april 2019**. I den forbindelse inviterer Aalborg Kommune alle interesserede til borgermøde

Tirsdag den 9. april kl. 19-21 i Aulaen på Filstedvejens skole

Du kan tilmelde dig borgermødet via www.blf.nemtilmeld.dk

Har du ideer eller forslag til fordebatten, kan du sende dem til Aalborg Kommune i fordebatperioden den 15. marts til den 26. april 2019.

Send dem til:
plan.udvikling@aalborg.dk

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Mrk. "Byudvikling ved Karnersvej"

Spørgsmål

Vedr. fordebatten og den kommende planproces kan rettes til planlægger

Martin Heide tlf. 9931 2036 eller
plan.udvikling@aalborg.dk

Visualiseringer i denne folder er udarbejdet af hhv. Kjær og Richter, Ideal arkitekter samt Bjørk og Maigaard.

HVAD MENER DU?

- » *Hvordan kan den forestående byfortætning blive en gevinst for bydelen?*
- » Projekterne skal gennem deres arkitektur og struktur formidle en bygningsmæssig overgang mellem etageboligerne i Øgadekvarteret og villaerne i Vejgaard.
Hvad tænker du, at 'bygningsmæssig overgang' betyder netop her?
- » De tre projekter repræsenterer alle en byfortætning. Rammerne for denne skabes bl.a. af nærheden til BRT stationen i Bornholmegade.
Hvad betyder 'byfortætning' - i relation til BRT for dig?
- » Der er ønske om et højhus i 16 etager, som en visuel markering af hjørnejendommen Østre Alle/Sohngårdsholmsvej. I dette materiale vises visualiseringer af et tårn i hhv. 11 og 14 etager.
På netop denne placering, og med øje for Byrådets vedtagne strategi om byfortætning ved BRT, er der så særlige hensyn der skal tages når der bygges højt?
- » Området fremtræder med en tydelig grøn profil i dag.
Er der særlige elementer i den nuværende grønne struktur, du særligt ønsker bevaret, når byudviklingen går i gang?
- » *Er der i øvrigt særlige forhold, der skal lægges til grund for den konkrete planlægning for gennemførslen af de tre projekter?*

Byudviklingsplan for Vejgaard.

I 2017 besluttede Byrådet at der skulle udarbejdes en byudviklingsplan for Vejgaard. Formålet er at kigge helhedsorienteret på forskellige projektønsker og indsatser i bydelen og samtidigt give den gældende planlægning et servicetjek. Bydelen besidder en række potentialer og værdier, der gennem planlægning skal sikres fremadrettet.

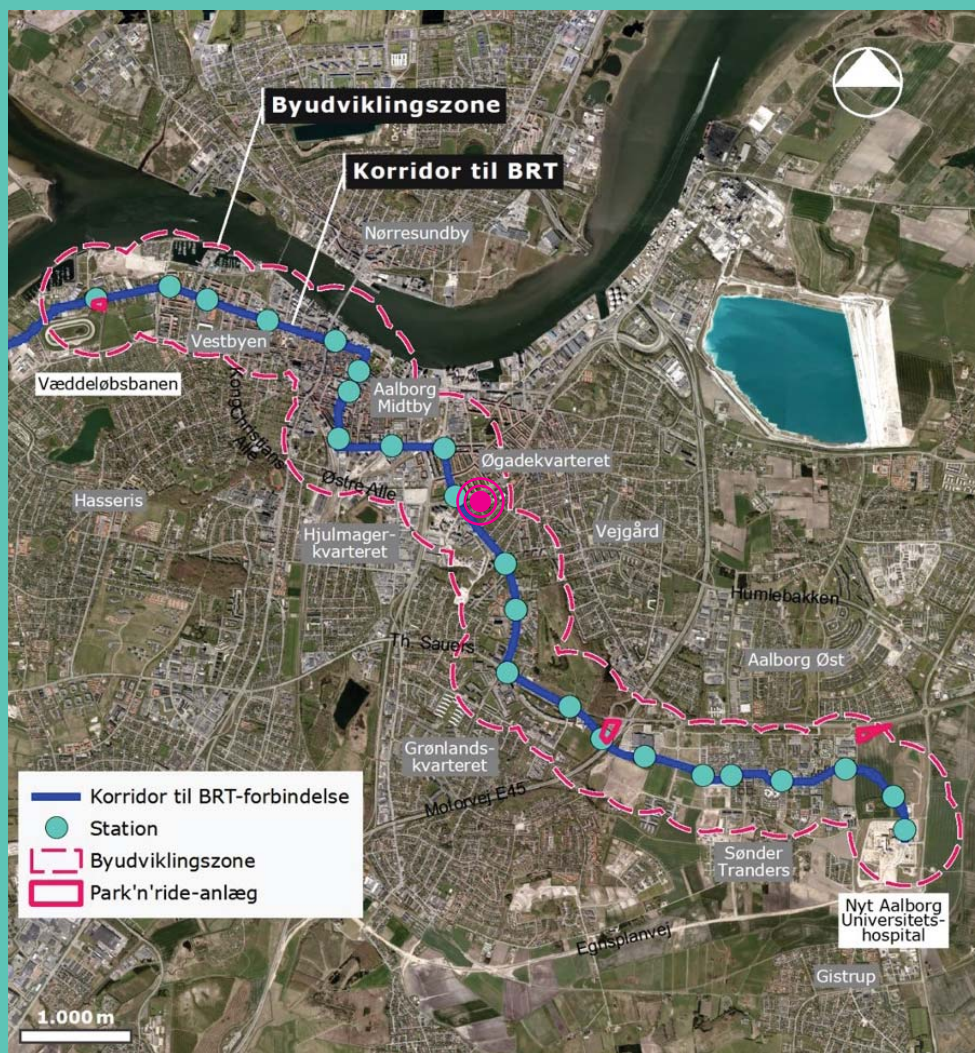
Der er allerede flere planer og aktuelle projektforespørgsler i bydelen. Nogle vil kunne afklares parallelt med processen, mens andre vil skulle afvente byudviklingsplanen og den offentlige debat. Dette for at sikre en kvalificering af projekterne og at de bidrager positivt til udviklingen af bydelen.

Denne fordebat og de tre konkrete projektønsker ses som en isoleret proces, der gennemføres sideløbende med udarbejdelsen af helhedsplanen. Derved bliver disse tre projekter en del af grundlaget for byudviklingsplanen. Der er offentlig fordebat om denne senere i foråret 2019.

BYUDVIKLING OG BRT

Etableringen af BRT forbindelsen er det støtste enkeltstående anlægsprojekt i Aalborg Kommunes historie, med et samlet anlægsbudget på 510 mio.

BRT bussen er en letbane på gummihjul, der kører på en nyanlagt moderne busbane på 12 km, og som giver byen en trafikal rygrad. BRT forbindelsen vil løfte Aalborg, skabe sammenhæng og understøtte byens fortsatte udvikling. Samtidig løser BRT bussen konkrete udfordringer for byens trafik.



Realiseringen af BRT forbindelsen, fra Vestbyen til det nye Universitetshospital i øst, skaber grundlag for bæredygtig byudvikling i zonen omkring selve BRT-tracéet. Det er Byrådets ønske, at der arbejdes med byudvikling i zonen som et strategisk greb, hvor den nye BRT forbindelse understøtter en bæredygtig mobilitet i Aalborg. Bæredygtig byudvikling betyder også, at vi skal bo tættere i denne zone, så vi på denne måde udnytter byens ressourcer bedre.

De tre projektområder ligger alle for foden af villabyen på 'Gug-Trandersbakken', men samtidigt i krydsfeltet mellem byens største ringforbindelse, Østre Alle, og BRT forbindelsen. Der etableres et stoppested for BRT i Bornholmsgade. Den gode beliggenhed og tilgængelighed til flere mobilitetsformer gør bæredygtig byudvikling, med en højere bygningstæthed, aktuel.

Projektområderne udgør den nordvestlige afgrænsning af Vejgaard mod den tættere by og Øgadekvarteret. Fra et byarkitektonisk synspunkt vil et højhus på hjørnet af Østre Alle og Sohngårdsholmsvej danne et 'landmark' for området, og være en visuel markering i det store byrum. Projekterne vil endvidere skabe en mere urban ramme langs de store veje.

» Aalborg Kommune ønsker at diskutere, hvordan projektforslagene kan understøtte en bæredygtig byudvikling, på netop denne lokalitet.



TO STRUKTURER MØDES... ... I ET TRAFIKALT KNUDEPUNKT

I det omfattede projektområde støder to markante og meget homogene bygningstypologier sammen. Netop her mødes den lavere villabebyggelse på 'Gug-Trandersbakken' med de høje stokbebyggelser i Øgadekvarteret.

Dette 'sammenstød' skal fortolkes og behandles gennem de konkrete projektforslag for de nye ejendomme. Den gældende lokalplan (11-018) for område 'A' udtrykker allerede, at lokalplanområdet, skal *formidle* denne overgang.

For at kunne realisere de ønskede projekter, skal der udarbejdes nye lokalplaner samt tillæg til kommuneplanen, da det foreslåede er en væsentlig ændring til det gældende plangrundlag.

Som input til dette arbejde ønsker Aalborg Kommune at høre borgernes mening om, hvordan denne overgang kan formidles ift. udkast til byggeprojekter senere i dette debathæfte.

Cykelforbindelsen på Samsøgade/Riishøjsvej er en del af hovedcykelstiforbindelsen fra Midtbyen og til Vejgaard/Universitetet.

I forbindelse med udviklingen i området, skal denne forbindelse gøres bedst mulig, hvorfor der planlægges etableret cykelsti på Samsøgade syd for Østre alle





▲ Dele af den eksisterende bygningsmasse har været udsat for hærværk og ildspåsettelse. Det skæmmer bybilledet, og sender et dårligt signal til naboer og de forbipasserende på Østre Alle.

Rundt om i området findes ejendomme og garage-
▼ anlæg, der er meget nedslidte.



'Beplantningen har ikke været vedligeholdt
i den periode, hvor ejendommene har stået
▼ tomme, og fremstår vildtvoksende. ►



ET NEDSLIDT OMRÅDE - på kanten af Vejgaard

De tre områder fremstår på hver sin vis nedslidte - i varierende grad. Nogle af ejendommene har stået tomme i flere år, og bygningsmassens fysiske fremtoning bærer tydeligt præg af dette. Der er udøvet hærværk mod nogle bygninger, og der har været brand i andre. Nedslidningen er tiltagende.

Andre ejendomme og bygninger benyttes stadig, men har været udsat for så mangelfuld vedligeholdelse, at sliddet er så fremskredent, at genopførsel virker som en bedre investering end en gennemgående renovering. Der er ingen bevaringsinteresser til stede i bebyggelserne.

Området er en del af Vejgaards facade mod Østre Alle og Sohngårdsholmsvej, og passerer dagligt af mange bilister. En fysisk forskønnelse af området er tiltrængt og kan bidrage med en øget kvalitet til byrummet. Naboerne til de nedslidte ejendomme ønsker også fornyelse og udsigt til nye og 'sikre' ejendomme.

Foruden bygningerne bærer også udearealerne præg af, at være blevet efterladt, herunder manglende vedligehold og brug. Som resultat heraf er beplantningen vildtvoksende og gør området delvist utilgængeligt."



GRØNNE KVALITETER

Store og gamle træer bidrager til at give området en grøn og frodig karakter. I Alléskolens baggård giver en grøn lomme pusterum fra den omkringliggende by. I områdets udvikling er der fokus på at sikre områdets grønne kvalitet mest muligt.

Hestekastanjer. Et særligt fokuspunkt i områdets udvikling er de fem store og meget markante hestekastanjetæer, der står på hjørnet mod Østre Alle/Sohn-gårdsholmsvej. Disse har, i planlægningen af BRT, været et karaktergivende grønt element i dette store trafikrum, og bidrager, konkret for dette område, til visionen, om at BRT-strækningen skal fremstå med markant og varieret beplantning samt en overordnet sammenhængende beplantning.

Træerne er udpeget som bevaringsværdige, men er blevet ramt af samme bakteriekræft, der har taget livet af mange af landets øvrige kastanjetræer. Da det grønne areal udgør en vigtig begrønning af det store vejkryds og fremadrettet har stor betydning for byrummet omkring BRT forbindelsen, skal det i planlægningen sikres, at der etableres en erstatningsbeplantning, der - over tid - kan vokse sig stor og tilsvarende karakterfuld.

Platantræer. På Alléskolens område er en karakterfuld lund af Platantræer der har en alder på ca. 60 år. Træerne bidrager med deres markante størrelse og alder til en begrønning af Øster Allé. Rummet under og mellem træerne indeholder desuden en rekreativ kvalitet kan fungere som en grøn passage til området bag bebyggelsen. Under træerne findes i dag en mindre brostensbelagt vejadgang til/fra Østre Alle. I det nye projekt for Alléskolen forventes denne vejadgang lukket. For at kunne etablere tilstrækkelig med parkeringskapacitet planlægges der for etablering af parkeringskælder, hvilket kan komme i konflikt med bevaringen af Platantræerne. Bygherre er opmærksom på den kvalitet lunden bibringer ejendommen.

Skråningen. I bagkanten af Alleskolegrunden er en markant skråning på ca. 5 meter, der på drastisk vis adskiller villahaverne og skolens ejendom. På skråningen findes en markant træ- og buskbeplantning, der er meget karakterfuld for området. Træer med en stammediameter på mere end 15 cm er bevaringsværdige, og skråningen skal fortsat fremstå grøn og beplantet. I forbindelse med de nye projekter, vil der ske en tynding i beplantningen, der på den ene side søger at tilgodese behovet for lys og luft ved opholdsarealerne til de nye projekter, samtidigt med at beplantningen hindrer et direkte indkig i de eksisterende naboers haver. I selve lokalplanprocessen vil der blive arbejdet mere konkret med, hvorledes denne tynding i beplantningen kan udføres under hensyntagen til alles interesser.



På en varm sommerdag henledes tankerne til syden, når man opholder sig under de flotte platantræer. Lundens meget karakterfulde og bør integreres i det kommende projekt, som del af den grønne struktur.

En realisering af de tre projekter vil påføre det omgivende vejnet en højere belastning end i dag. Via planlægningsprocessen skal det sikres, at belastningen ikke har en negativ påvirkning på vejnettet ud over det acceptable.

Det altovervejende trafikale hensyn, der skal tages i planlægningen af områdets byudvikling, er hensynet til fremkommeligheden og trafiksikkerheden på Østre Alle. Udbygningen i området må *ikke* påvirke trafikafviklingen på denne strækning i negativ retning.

Der er udarbejdet en trafikalk model for afviklingen i krydset. Denne tager højde for den forventede generelle trafikvækst, og baseres endvidere på det forventede antal daglige antal kørsler til/fra de tre projekter, der alle får vejadgang fra Samsøgade. Ifølge modellen kan trafikafviklingen i krydset Østre Alle/Samsøgade afvikles tilfredsstillende, og inden for de normale krav til maksimale forsinkelser. Trafikmodellen viser, at det må forventes, at der i spidsbelastningstimen hhv. morgen og eftermiddag kan opstå køddannelse op ad Samsøgade.

BRT. Der etableres BRT station 'Eternitten' i den sydlige del af Bornholmsgade. Indretningen af udearealer og etablering af stiforbindelser 'gennem' projekterne, skal optimere adgangen til stationen.

Cykelpendlerrute på Samsøgade. For at kunne håndtere det store antal cyklister fra midtbyen og til Vejgaard/Universitetet, skal forholdende for cyklisme på Samsøgade forbedres gennem projektudviklingen.

Parkeri. Projekterne ligger inden for den byudviklingszone, der omkranser den nye BRT forbindelse, og omfattes derfor også af de særlige rammer, som kommuneplanen giver sådanne projekter i henhold til at understøtte mobiliteten og BRT.



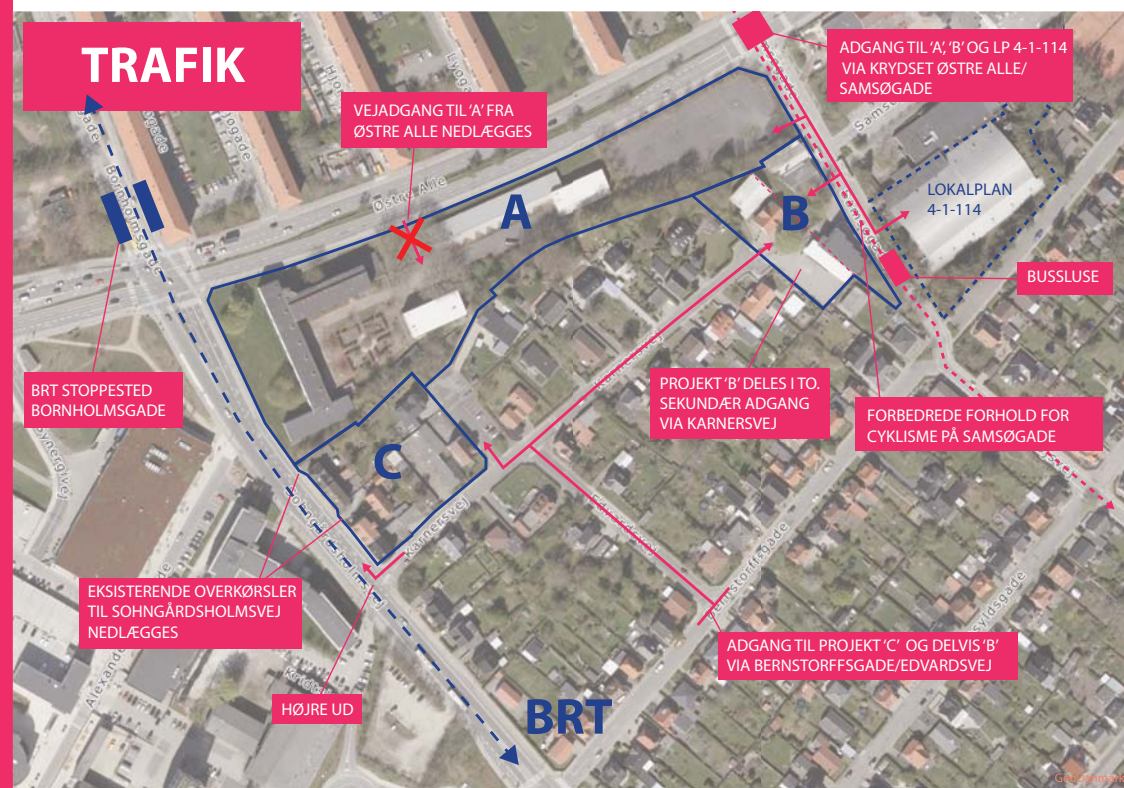
◀ I projekterne arbejdes der med en reduceret parkeringsnorm på 0,8 bil/bolig til beregning af antal nødvendige parkeringspladser. Der er foretaget et opslag i database over bilejerskab i området nord for Østre Alle, der viser et samlet bilejerskab på ca. 0,5 bil/bolig. Ud fra en vurdering af projekternes antal af lejligheder og disses størrelser vurderes den foreslåede norm på 0,8 bil/bolig at være passende.



▲ Den eksisterende stipassage mellem Karnersvej og Samsøgade opretholdes.



▲ Den nuværende vejadgang til Østre Alle kan nedgraderes til en ren stiforbindelse.





▲ Visualisering af højhuset (14 etager) set fra krydset Østre Alle/Sohngårdsholmsvej.

◀ Plantegning af forslaget.

En række inspirationsbilleder der er indsendt som referenceprojekter med høj detaljeringsgrad i det bebyggede, kvalitet i materialevalget og det arkitektoniske udtryk. ▶

'ALLESKOLEN' (A)

Det er bygherres ønsker at skabe en markant og tidsløs bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, og som igennem en varieret og indpasset arkitektur vil fremstå som nærværende og inviterende for både de kommende beboere samt forbipasserende.

Bebyggelsen disponeres som en opbrudt karréstruktur med et varierende etageantal fra 4–14 etager, og hvor det gennemsnitlige etageantal er 5/6 etager. Bebyggelsens variationer i højderne, facadefremspring og bygningsdetaljer honorerer ønsket om en levende og opbrudt bebyggelse. Langs Østre Alle etableres fem "mindre tårne" i 7 og 8 etager, som giver en dynamik til det lange facadeforløb. Op ad Sohngårdsholmsvej aftrappes bebyggelsen til 4 etager mod det bagved beliggende villakvarter. I krydset Østre Alle/Sohngårdsholmsvej etableres projektets fikspunkt og området nye pejlemærke; et højhus i 14 etager.

Projektet er disponeret med ca. 300 boliger fordelt på hovedsageligt 2 og 3 værelses lejligheder. Ankomsten til boligerne sker via gennemgangsopgange som tilgås både fra gade og gården. Bebyggelsen etableres på 'halv kælder', som dels giver plads til parkering og depotrum, men deslige mindsker indkigsgener for stuelejlighederne.

Rummet mellem bebyggelse og vej indrettes som kantzone med grøn karakter.



Facadeopstalt mod Østre Alle. Bebyggelsen fremstår meget dynamisk og med en god helhed i sit udtryk.
▼ Bebyggelsen tilfører vejrummet en øget kvalitet i form af en meget urban ramme om trafikken.



'CITYKIRKEN' (B)

Projektet omhandler ejendommene for enden af Karnersvej, der hidtil har huset Aalborg Citykirkes aktiviteter og blomsterhandleren på Samsøgade. Fra Aalborg Kommunes side har det været vigtigt, at se området som en helhed, og under hensyntagen til boligprojektet på den gamle skøjtehal, Alleskoleprojektet og naboerne mod syd og vest.

Bygherre foreslår derfor et etageboligprojekt, der etableres i en vinkelform nærmest Samsøgade og Alleskolegrunden. Fra projektets toppunkt i nordøst terrasseres bebyggelsen ned, så det, mod de nærmest beliggende villaer er 2 etager, men samtidigt matcher de modstående nye boligprojekter.

Mod Samsøgade fremstår projektet med 6 etager i toppunktet, og grundet ejendommens niveauspring som 5 etager mod Karnersvej. Niveauspringet udnyttes til at etablere en parkeringskælder, der varetager projektets primære parkering. Parkeringskælderens har vejadgang fra Samsøgade. Mod Karnersvej etableres enkelte parkeringspladser for enden af gaden, der skal betjene de nærmeste boliger.

Den offentlige stiadgang 'gennem projektet' fastholdes, men skal integreres bedre i det kommende grønne bagareal.



▲ Da projektets primære parkering etableres i kælder, gives friarealerne et meget grønt udtryk.



◀ Adgang til lejlighederne sker via svalegange der er integreret i den yderste facade og dermed er overdækkede. Ud fra svalegangen placeres altaner modsat af Samsøgade, så alle lejligheder får mulighed for et 'privat' udendørs opholdsareal.

Elevator og trappetårne tænkes udført i stål og glas for at give et let udtryk, der spiller sammen med bebyggelsen og det grønne i gårdrummet. Glasskaktene giver gennemsigtighed, bryder i facaden og giver adgang til depotrum og parkering i kælderens.

Mod Samsøgade fremtræder ejendommen i 6 etager. En kombination af gule og røde teglsten, skal 'reflektere' den Ø-gadekvarterets bebyggelser. 'Tilfældigt' placerede altaner, begrønnede facader, terrasseringen og bygningsfremspring giver et levende facadeudtryk.



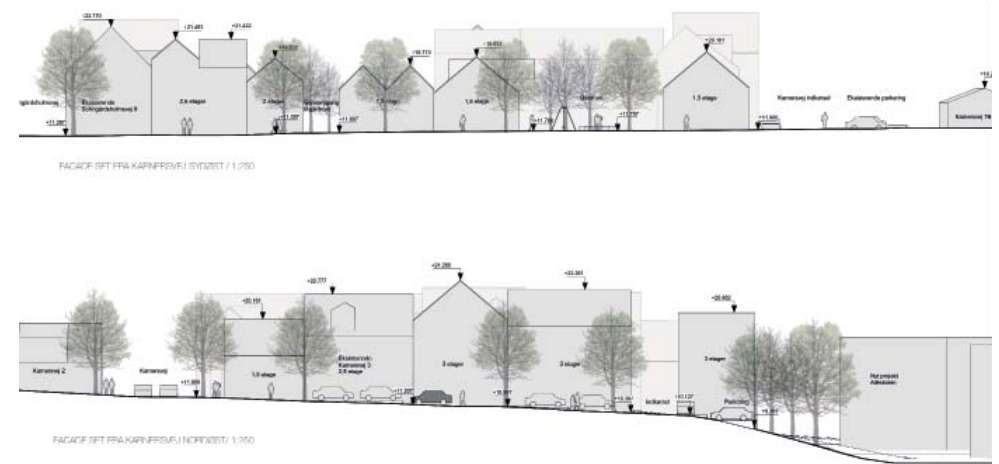
'KARNERSVEJ VEST' (C)

Dette projekt søger at skabe en bebyggelse, der på den ene side er 'sig selv' og 'sit eget lille kvarter', men som samtidig forholder sig til de omgivende naboejendomme meget forskellige former, udtryk og skala.

Den eksisterende etagebolig, Karnersvej 3, bevares, men 'bygges ind' i en fragmenteret karrestruktur med vekslende orientering og saddeltage. Målet er at skabe en bebyggelse, der giver en fornemmelse af tætte byhuse placeret op mod hinanden, men med et meget varieret udtryk, som en refleksion over området. Mod Karnersvej er det primært 1½ etage stigende til 3 etager mod nord og øst.

Via projektudvikling ryddes op i de eksisterende baggårdsarealer, der erstattes af bebyggelse, fælles parkeringsfacilitet og grønne arealer med stigenngang fra Karnersvej og til Sohngårdsholmsvej/BRT.

Mod Karnersvej er projektet tilpasset de modsatliggende villaer.



Tårn 14 etager



Med denne forbedat for helt konkrete byudviklingsprojekter, ønsker Aalborg Kommune at diskutere højder og etageantal i de fremlagte projekter.

