



Tillæg 1.036 for Østre Havn

Aalborg Byråd godkendte den 9. januar 2017 kommuneplantillæg 1.036 for Østre Havn.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.036](#)
- [Kommuneplanretningslinie 7.1.3](#)
- [Kommuneplanramme 1.4.D1](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres [lokalplan 1-4-110](#), som er et tillæg til lokalplan 1-4-106

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 15. februar 2017**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

09-01-2017



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune.

Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes.

Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, 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 tillægget 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 forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

19-01-2015



Redegørelse tillæg 1.036 for Østre Havn

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillæggets ændringer af kommuneplanen berører kommuneplanens retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre og rammeområde 1.4.D1 Østre Havn.

Aalborg Kommune ønsker med dette tillæg at gøre det muligt at etablere et egentligt bydelscenter med butikker til lokal forsyning af den nye bydel omkring Østre Havnebassin. Der kan ialt etableres 2.500 m² bruttoetageareal til butikker inden for bydelscenteret. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m² og udvalgsvarer 250 m².

Tillægget muliggør også, at der kan opføres byggeri i op til 70 meters højde på Pieren mod tidligere 60 meter. Og det er desuden præciseret i rammeteksten, at det skal være muligt at anlægge en oplukkelig stibro fra Pieren mod øst over indsejlingen til Østre Havnebassin.

Endelig der foretaget mindre redaktionelle ændringer i kommuneplanrammen.

Planforslagets baggrund

Sammenhæng med lokalplan 1-4-110

Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 1-4-110, tillæg til lokalplan 1-4-106, Østre Havn og sikrer således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Afgrænsning af et nyt bydelscenter

I den hidtidige planlægning (lokalplan 1-4-106) har der været mulighed for at etablere en enkeltstående butik på 1000 m² på Østre Havn. Men det er intentionen at der på sigt skal opstå en helt ny bydel omkring Østre Havnebassin med ialt godt 6.000 beboere - dette set ifht. at der idag bor ca. 2.000 beboere i lokalområdet

Aalborg kommune har derfor ønsket at få belyst det forventede fremtidig forbrugsgrundlag set i sammenhæng med den eksisterende butiksforsyning i den østlige del af det centrale Aalborg - dette med henblik på at undersøge om der med en enkeltstående butik på 1000 m² vil være en tilfredsstillende lokal forsyning med butikker til den nye bydel i fremtiden, eller om der er grundlag for at afgrænse et egentligt bydelscenter i området.

Udgangspunktet - den nye bydel

Den nye bydel vurderes at ville omfatte de nye blandede byområder vest, syd og øst for Østre Havnebassin. Bydelen afgrænses naturligt mod nord af Limfjorden og mod vest af Karolinelund, Nordkraft og Musikkens Hus - der hører til bymidten. Mod syd er der et stort slagteri (Tulip Food Company) og Østre Anlæg, som danner et både funktionelt og bygningsmæssigt skel. Mod øst ligger der et erhvervsområde ved Skibsbyggerivej og Gasværksvej, som ligeledes danner en by- og bygningsmæssige grænse. Mod syd-øst ved Teglværks Alle, Islandsgade og Finlandsgade er afgrænsning uklar. Her er valgt en linje cirka midt gennem bebyggelsen for at fastlægge en forudsætning, der kan danne grundlag for en analyse.



Bydelen omkring Østre Havn. Den røde streg viser afgrænsningen af lokalplan 1-4-110. Den blå streg viser det forventede handelsopland til butikker i bydelen. Den grønne prik viser den eksisterende REMA 1000 butik.

Området omkring Østerbro er et gammelt og udbygget boligkvarter med en sluttet randbebyggelse på fire til fem etager - dog også et kvarter som i en årrække har og fortsat vil være under forandring pga. anvendelsesskift på grunde mellem Østerbro og Nyhavnsgade. På Østerbro findes der idag enkelte kontorer, service og lignende i stueetagen samt to dagligvarebutikker (REMA 1000 og en delikatessebutik).

På arealerne omkring Østre Havnebassin er byomdannelsen godt igang. Her er der flyttet nye beboere ind i flere bebyggelser - herunder både unge/studerende, familier og seniorer. Gældende lokalplaner, lokalplanforslag og -udkast rummer mulighed for, at der ialt kan i bydelen kan bygges lidt mere end 300.000 m² etageareal. Et forsigtigt skøn over boligandelen kunne være at dette (som minimum) svarer til en boligandel på omkring 176.650 m² eller 1.855 boliger. Det vurderes at der i 2026 vil være omkring 6.150 beboere i bydelen (handelsoplandet) mod de nuværende ca 2.400 beboere.

Detailhandelsanalysen

Der er i forbindelse med forarbejdet til dette kommuneplantillæg udarbejdet en [analyse](#) af behovet for et nyt bydelscenter. Analysen vurderer, at der i de eksisterende og de endnu ikke opførte boliger i Østre Havn området vil være et forbrugspotentiale i 2026 på 126 mio. kr. Denne efterspørgsel er tilstrækkelig til at etablere et bydelscenter på 2.500 m² bruttoetageareal til butikker.

FAKTABOKS: Resume af analysen

Aalborg Kommune har modtaget en Detailhandelsanalyse fra rådgivningsfirmaet NIRAS. Analysen viser at der er et behov for et betydeligt dagligvare udbud i bydelen Østerbro (Østerbro, Østre Havn og Værftet), og også at det er væsentligt større end det der dækkes af Rema 1000 på Østerbro.

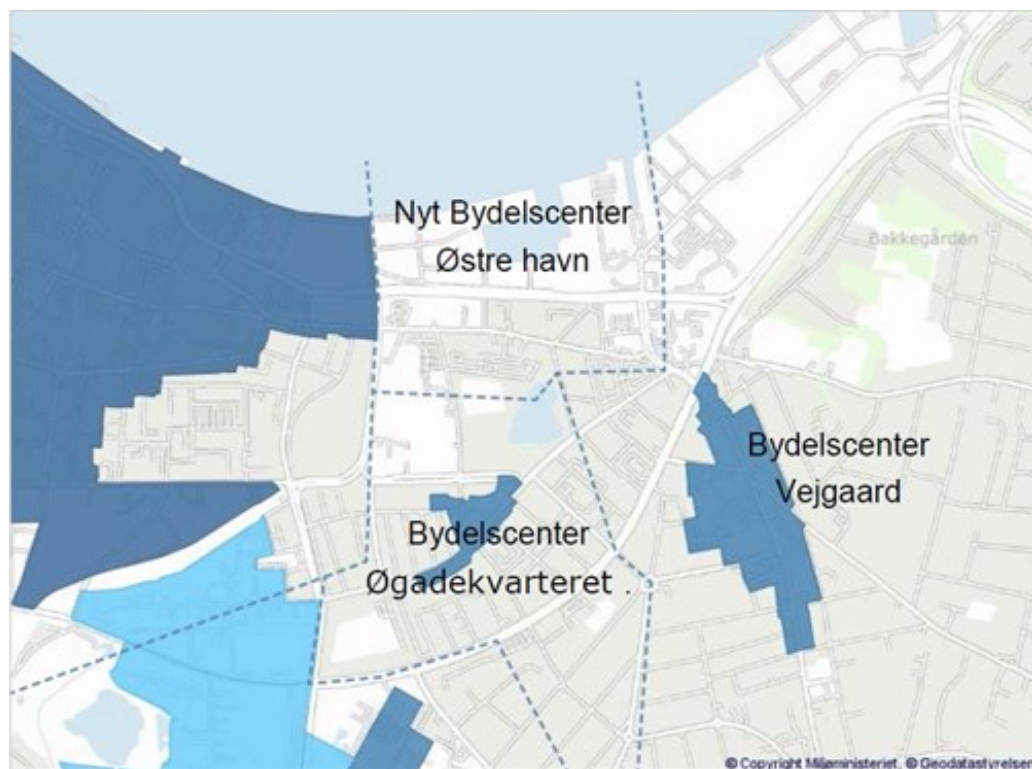
Beregning af forbrugspotentiale		2016	2021	2026
Forbrug pr gennemsnitlig husstand i Ålborg	kr/år	36.980,88	42.598,33	46.014,42
Antal husstande	stk	1.197	2.157	3.050
Samlet forbrugspotentiale	1.000 kr	42.930	87.308	126.317
Arealbehov	m ²	1.073	2.183	3.158

Analysen viser at forbrugspotentialet, det forbrug beboerne i bydelen har på dagligvare, vokser kraftig de kommende 10 år, som følge af den forventede omdannelse af bydelen. Forbrugspotentiale vil i 2026 være på 126 mio. kr. pr. år. Analysen er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.

Konsekvenser for den eksisterende detailhandelsstruktur

Mod vest ligger Aalborg bymidte med Friis Citycenter, Føtex og Salling som de store butiksenheder, der ligger tættest på Østre Havn. Detailhandlen i bymidten vurderes at have så stærk en stilling i Aalborgs detailhandelslandskab, at et mindre bydelscenter på Østre Havn ikke vil være en væsentlig konkurrent.

De to bydelscentre i Øgadekvarteret og Vejgård ligger mere end 500 meter væk fra Østre Havn området og har hver deres handelsoplande intakte omkring de afgrænsede centerområder. Analysen vurderer, at der i 2022-25 vil være tilstrækkeligt forbrugspotentiale i oplandet til Østre Havn, til at der ikke tages omsætning fra de to eksisterende bydelscentre.



Oplandet til bydelscenteret på Østre Havn set i sammenhæng med oplande og afgrænsninger af omkringliggende bydelscentre og bymidten.

Det sandsynlige udviklingsscenarie vil være, at der åbner en 2000 m² stor dagligvarebutik på Østre Havn, men at dette tidligst vil ske i 2019.

I 2019 vurderes forbrugspotentialt for dagligvarer i handelsoplandet at være på små 70 mio kr svarende til et arealbehov til butikker på 1.750 m².

I perioden frem til 2025 vil en butik på Østre Havn altså skulle hente omsætningsgrundlag andre steder fra end i bydelen. Bydelscentrene i Øgadekvarteret og Vejgaard har dog i høj grad handelsoplande, som er orienteret væk fra Østre Havn, og vurderes derfor ikke i væsentlig grad at blive påvirket af dette. Derimod må omsætningsgrundlaget for den eksisterende REMA 1000 butik på Østerbro forventes at blive påvirket i en kortere periode ind til bydelen omkring Østre Havn er fuldt udbygget.

Afgrænsning af bydelscenteret

En af intensiønerne med byomdannelsen på Østre Havn er at skabe et naturligt centrum i den nye bydel i Stjernekvartret, her skal sammenblandingen af funktioner være størst, og her skal forgængerorienterede fredeliggjorte stræder skabe grundlaget for et udendørs byliv. Butikker og andre bylivsskabende aktiviteter ønskes også fortrinsvist placeret i denne sammenhæng - dog med den tilføjelse at der til en større dagligvarebutik vil være behov for god tilgængelighed for biltrafik også samt varetilkørsel. En stor butik ønskes således placeret i tilknytning til fordelingsvejen Østre Havnegade. I forlængelse her af foreslås bydelscenteret afgrænset således:



Den røde streg viser forslag til afgrænsning af bydelscenteret. Den røde prik viser hvor en større butik ønskes placeret.

Trafikale konsekvenser

Bydelen på Østre Havn vejbetjenes med et kommende nyt lysreguleret kryds på Nyhavnsgade ved Østre Havnegade. Det nye kryds dimensioneres med henblik på at kunne afvikle forventet biltrafik til og fra den nye bydel - herunder bydelscenteret.

Pga. centerets beliggenhed centralt i et meget tæt og koncentreret byområde forventes kunder til bydelscenteret dog fortrinsvist at komme på cykel og til fods. Der er gode fodgængerorienterede byrum som skaber forbindelse til butikkerne i det helt nære og desuden har en gennemgående hovedstiforbindelse mellem øst og vest for cyklister et forløb ad Østre Havnepromenade tværs gennem bydelscenteret.

Øvrige ændringer i kommuneplanramme 1.4.D1 Østre Havn

Der er udover afgrænsningen af et bydelscenter foretaget en ændring i højdebegrænsningen i kommuneplanrammen samt præciseret, at der skal være mulighed for at etablere en bro over indsejlingen.

Baggrunden for at ændre højdebegrænsningen er et ønske om, at bebyggelsen på Østre Havn kulminerer i et markant tårn yderst på Pieren. Da området var korn- og foderstofområde var der en 70 meter høj silo beliggende på Pieren, så højden vurderes ikke at være fremmed for området.

Muligheden for at etablere en oplukkelig bro over indsejlingen til Østre havnebassin præciseres, fordi der er et ønske om at skabe en mere direkte rekreativ sammenhæng i havnepromenaden - samtidig med at det fortsat er muligt at besejle havnebassinet med sejlskibe.

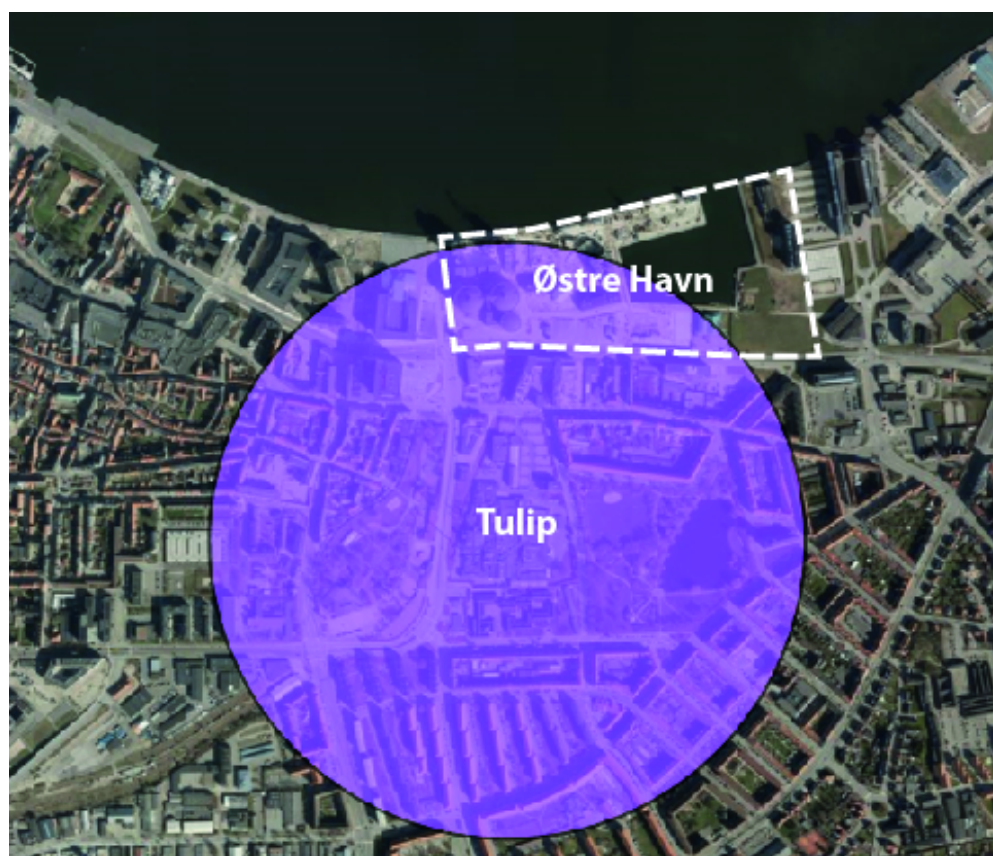
Forholdet til retningslinie 5.1.3 vedr. højhuse

Kommuneplanens retningslinje om højhuse foreskriver, at der skal foretages en konsekvensvurdering af højhusprojekter, f.eks. hvad angår skygge og vind. Højhuskonsekvensvurderingen indgår i den miljørapport, som ledsager planforslagene.

Forholdet til retningslinie 4.1.7 vedr. risikovirksomheder

Kommuneplanens retningslinie om risikovirksomheder foreskriver, at hensynet til risikoen for større uheld i forbindelse med eksisterende risikovirksomheder skal inddrages i planlægningen.

Planområdet ligger delvist indenfor 500 meter fra risikovirksomheden Tulip Food Company, Aalborg. Derfor blev risikoen for større uheld ved udslip af ammoniak fra virksomhedens køleanlæg belyst i forbindelse med udarbejdelsen af gældende lokalplan 1-4-106 i 2011.



sammenhæng med planområdet.

Cirklen viser 500 m. zonen omkring Tulip set i

På dette tidspunkt forelå der endnu ikke et sikkerhedsdokument for Tulip, men der var udarbejdet et udkast til en sikkerhedszone, baseret på virksomhedens oplysninger. Udstrækningen af denne sikkerhedszone berørte ikke lokalplanområdet.

På baggrund af beliggenheden delvist inden for 500 meters zonen men uden for sikkerhedszonen blev det på dette tidspunkt vurderet, at en omdannelse til boliger og erhverv ville være sikkerhedsmæssigt forsvarlig, i og med at der ikke planlægges for aktiviteter, der er svært evakuerbare (hospital, plejehjem ol.).

De nye planforslag ændrer ikke ved gældende planers intentioner om ændret arealanvendelse til boliger og erhverv, men detaljerer og justerer alene de konkrete byggemuligheder.

Det principielle udgangspunktet for vurdering af risikoen er således uændret set ift. lokalplan 1-4-106. Det nye i de fremlagte planforslag er, at de mere konkrete bestemmelser om byggemuligheder i samtlige delområder giver mulighed for at vurdere den fremtidige risiko mere konkret.

Høring af risikomyndigheder

Kommuner skal, jf. § 3, stk. 1 i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder, ved tilvejebringelse eller ændring af planer for arealer, der ligger tættere på risikovirksomheder end 500 meter, foretage en høring af risikomyndighederne.

Planmyndigheden har i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 1.036 og lokalplan 1-4-110 hørt følgende risikomyndigheder:

- Aalborg Kommune, IndustriMiljø, som er miljømyndighed og koordinerende risikomyndighed for virksomheden Tulip Food Company Aalborg
- Nordjyllands Politi, Operativ Plan & Sikkerhed,
- Nordjyllands Beredskab

Indkomne høringssvar fra risikomyndigheder

For Tulip Food Company Aalborg er der fastlagt en maksimal konsekvensafstand på 380 m på baggrund af dét worst case scenarie, der giver den største afstand til en ammoniakkoncentration baseret på AEGL3-værdien. (AEGL = Acute Exposure Guideline Levels).

AEGL3 er den luftbårne koncentration over hvilken, det forventes, at den generelle offentlighed inklusive sårbare personer vil kunne opleve livstruende sundhedspåvirkninger eller død ved et worst case uheldsscenario for udslip af ammoniak.



380 m planlægningszonen omkring Tulip set i sammenhæng med planområdet.

Uden for den maksimale konsekvensafstand (planlægningszonen) er der ikke risiko for dødsfald, men der kan måske stadigvæk forekomme gener af ammoniakdampe ved et større udslip. Sandsynligheden for gener som følge af ammoniakudslip er dog så lille uden for den maksimale konsekvensafstand på 380 m, at det ikke medfører

begrænsninger ved planlægning og etablering af nye eller ændrede aktiviteter i det blandede bolig- og erhvervsområde ved Østre Havn jf. lokalplanforslag 1-4-110.

Ved ændringer inden for den maksimale konsekvensafstand på 380 m fra Tulip Food Company Aalborg skal bidraget til samfundsrisikoen i forbindelse med ændringer i plangrundlaget eller ændringer i arealanvendelsen vurderes.

IndustriMiljø har haft sagen til udtalelse hos Rambøll, som har vurderet de planlagte aktiviteter i forhold til samfundsrisikoberegning af 10. april 2015, som blev udført ved lokalplan for Karolinelund.

Rambøll udtaler følgende:

”Da det aktuelle lokalplanområde ligger uden for risikoniveauet på 10-9 dødsfald pr. år, er det jf. rapporten ”1100015165-520-001-2 Beregning af samfundsmæssig risiko fase 2” fra april 2015 muligt, uden at skulle gøre eventuelle ekstraordinære tiltag, at placere en aktivitet i en størrelsesorden på 100 personer og med en eksponering på 40 timer per uge i 46 uger om året.

Kort sagt, giver området ikke problemer i forhold til samfundsrisikoen, men det bør overvejes at tage aktiviteterne med i genberegningen af samfundsrisikoen.”

Nordjyllands Politi har ikke bemærkninger til planerne, men man noterer sig, at der i forbindelse med projektering af fremtidige byggerier i området vil være fokus på muligheden for sikre fortsat kontrol med en eventuel risiko, fx i form af krav til mulighed for at stoppe bygningsventilation i en beredskabssituation, og at der vil være mulighed for at indrette adgangsforholdene, således at de i videst mulig omfang orienteres væk fra planlægningszonen. Dette med henblik på at minimere risikoen for stor koncentration af brugere inden for det berørte område.

Nordjyllands Beredskab efterspørger i deres høringsvar en beskrivelse, af hvordan planforslaget påvirker den samfundsrisikoberegning, der ligger til grund for accept af sikkerhedsdokumentationen for Tulip.

Det kan ikke anbefales at personbelastningen, inden for maksimale konsekvensafstand øges, da denne er beregnet som AEGL 3 (Acute Exposure Guideline Levels), der fortæller, at her omkommer personer, hvis de eksponeres for en given mængde Ammoniak, i et given tidsrum, med mindre at det dokumenteres, at de planlagte nye aktiviteter i planforslaget, ikke påvirker den eksisterende samfundsrisikoberegning i negativ retning, dvs. med flere dødsfald som konsekvens.

På baggrund af bemærkningerne fra Nordjyllands Beredskab har IndustriMiljø anmodet Rambøll om at uddybe deres vurdering af risikoen mere konkret i forhold til, at de kommende aktiviteter i planområdet ikke overstiger forudsætningen om placeringen af en aktivitet i en størrelsesorden på 100 personer og med en eksponering på 40 timer per uge i 46 uger om året.

Rambøll har på den baggrund gennemført en analyse af hver af de planlagte aktiviteter i den del af planområdet, som berøres af den maksimale konsekvenszone:

- At der kan bygges op til 14 etager med maksimalt 200 personer i alt.
- P-hus op til 7 etager – åbent med op til 300 pladser.
- Et hjørne af et byggefelt med butik i stuen og boliger op til 4 etager.
- Stiforbindelse uden ophold p.g.a. nærhed til trafikeret vej.

Den uddybende analyse er foretaget ud fra et konservativt (på den sikre side) skøn af maksimal antal personer, der eksponeres ved de planlagte aktiviteter. Rambøll konkluderer følgende:

”Samlet set vil ingen af de nævnte aktiviteter have både højere antal personer og højere eksponering, og det vurderes derfor, at ingen af aktiviteterne vil give problemer i forhold til samfundsrisikoen. Dette skyldes, at de hver især, når man kigger på sammenhængen mellem antal personer og disses udendørs eksponering, vil være mindre end det testede i rapporten med samfundsrisiko. Men aktiviteterne bør nok tages med i genberegningen af

samfundsrisikoen, da mange små bidrag på et tidspunkt vil kunne have betydning for den samlede samfundsrisiko.”

Samlet vurdering fra den koordinerende risikomyndighed

På baggrund af ovenstående analyse foretaget af Rambøll vurderer IndustriMiljø, at bidraget til samfundsrisikoen fra de planlagte aktiviteter er så lille, at de kan etableres uden, at samfundsrisikoen i området rundt om Tulip Food Company Aalborg øges i væsentlig grad. Dette vil blive dokumenteret i en genberegning af den samlede samfundsrisiko omkring Tulip, som udføres i januar 2017.

Inddragelse af høringssvar i planerne for Østre Havn

På baggrund af de indkomne høringssvar fra risikomyndighederne vurderes der ikke at være væsentlig forøget samfundsmæssig risiko forbundet med realiseringen af de nye planer for Østre Havn.

Høringssvarene foranlediger dog et skærpet fokus på at minimere planområdet bidrag til den samlede samfundsrisiko omkring Tulip. Derfor suppleres lokalplanens bestemmelser med krav til fremtidige byggerier, der øger muligheden for sikre fortsat kontrol med risikoen i forbindelse med et eventuelt fremtidigt uheld. Dette i form af krav til mulighed for at stoppe bygningsventilation i en beredskabssituation, og krav til indretning af adgangsforholdene, således at de i videst mulig omfang orienteres væk fra planlægningszonen.

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planerne i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

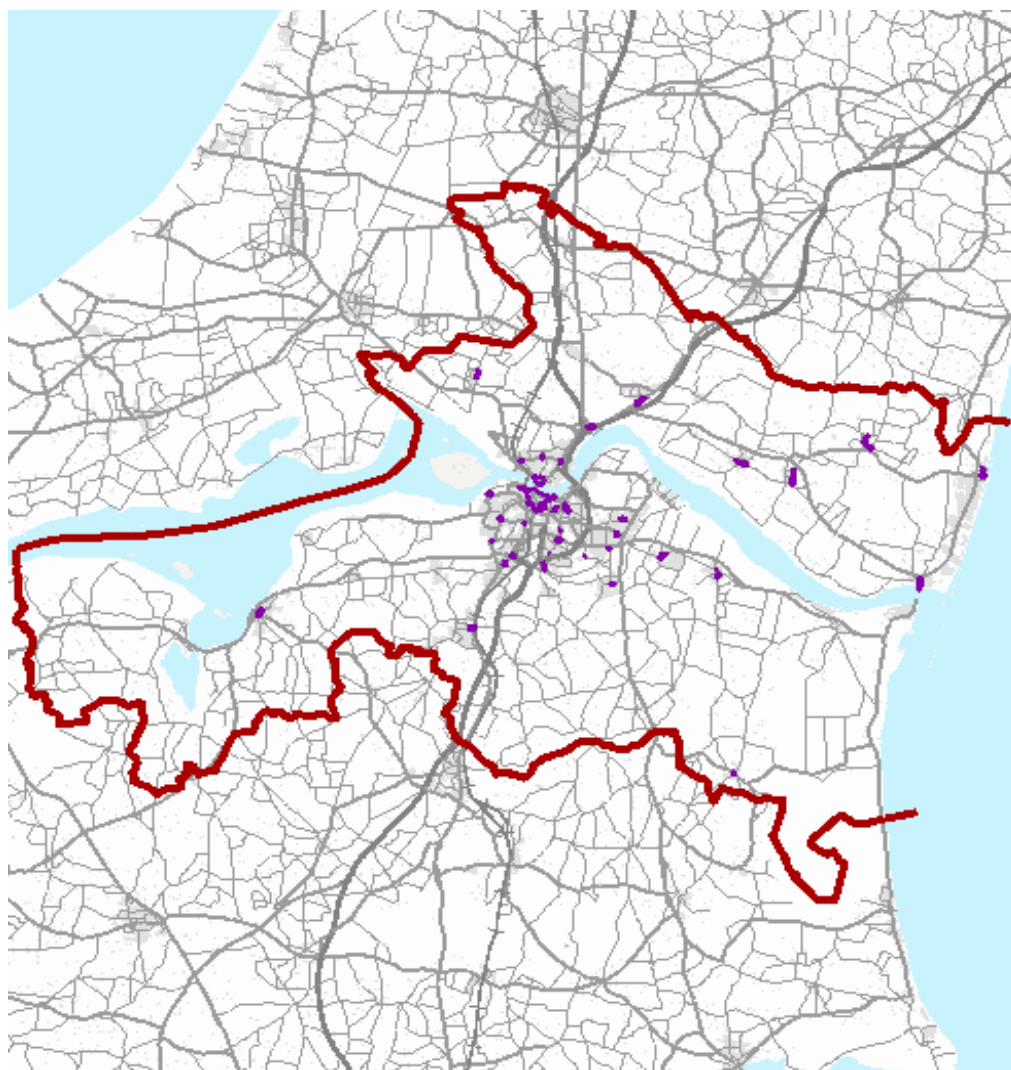
Derfor er der udarbejdet en miljørapport, som beskriver hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkning skal overvåges.

Miljørapporten er indsat som bilag 5 i lokalplan 1-4-110.

09-01-2017



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

Bemærkninger til retningslinien

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500

Ordforklaring:

Dagligvarer:
Kolonial, slagter,
bager, tobak, kiosk,
m.m.

Udvalgsvarer:
Tøj, sko, sport,

Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Veigård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Tørnhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4.500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300
Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500

genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

Bydelene

Bydelscentrene og lokalcentrene indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentrene.

Byerne udenfor Aalborg

I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

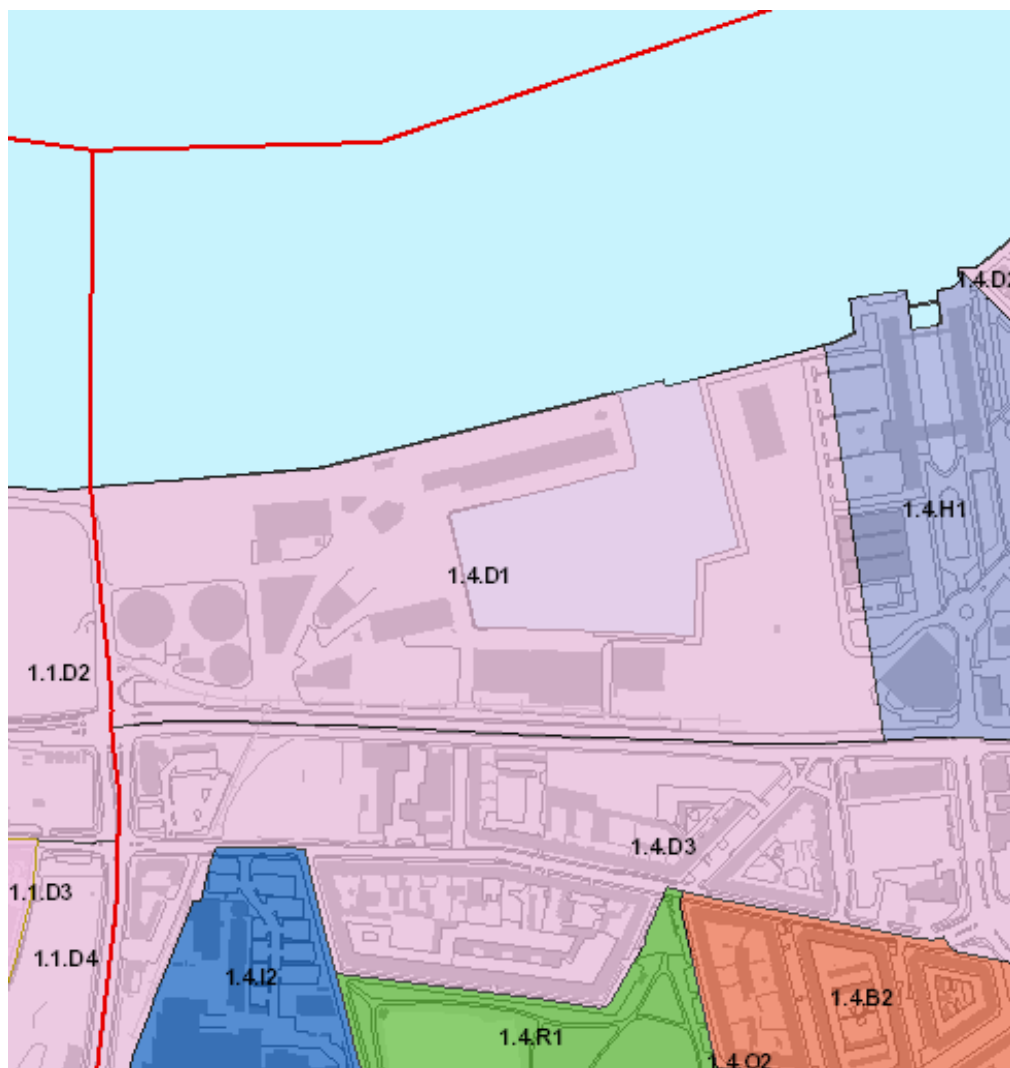
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

09-01-2017



1.4.D1 Østre Havn



Mål

Østre Havn er et højt prioriteret byomdannelsesområde, der ligger centralt placeret i forlængelse af Aalborg Havnefront med Nordkraft, Kvægtorvet og Musikkens Hus. Havnebassinet som et centralt omdrejningspunkt for omdannelsen; et godt udgangspunkt for at skabe byliv - et nyt offentligt tilgængeligt rekreativt oplevelsesrum. Målet er at skabe et nyt alsidigt byområde, hvor bevaring af industriel kulturarv er forenet med udvikling og nytænkning. Området skal sammenbinde byen og fjorden på en flot og funktionel måde og medvirke til en revitalisering af havnefronten.

Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf [retningslinje 13.3](#)

Butikker skal placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter som vist med lyserød farve på

Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke
dyreklinikker)
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 2.000 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 250 m² pr.
udvalgsvarerbutik.
Se uddybende vilkår i
retningslinje [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Gennemsnitlig
bebyggelsesprocent for
området som helhed:
170

Højde: varierende 7-70
m.

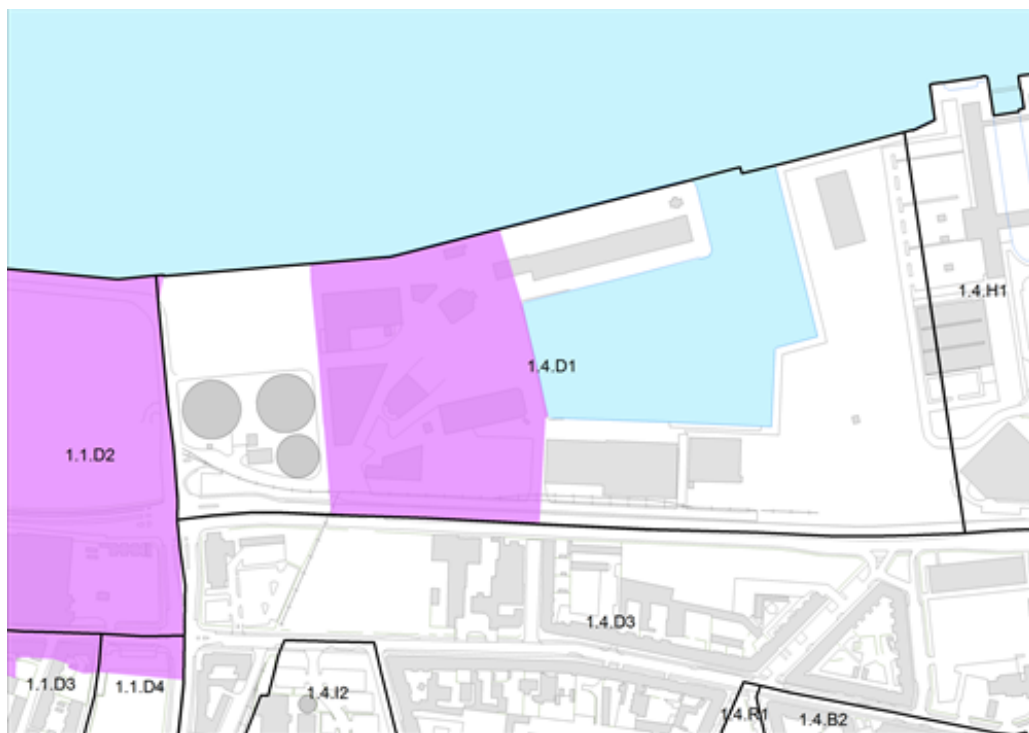
Byggemuligheder for
delområder fastlægges
i lokalplaner.

Potentielt
højhusområde, se
[retningslinje 5.1.3](#)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#) (Klasse 3 dog
kun hvor afstand til

nedenstående kort:



I omdannelsesfasen kan eksisterende bygninger uden lokalplanlægning anvendes midlertidigt til anvendelser der rækker ud over de nævnte formål (fx lager). Forudsætningen er at vejledende afstandskrav til eksisterende miljøfølsomme anvendelser kan overholdes.

Byggemuligheder

Hensigten er at ny bebyggelse skal opføres i varierende højder og tæthed.

Den overordnede idé er at bebyggelsen fremstår som en samlet bevægelse stigende mod nord og øst fra Nyhavnsgade, hvor bebyggelsen fra at være tilpasset den omgivende bys skala og tæthed (højde: 7-21 m., bebyggelsesprocent: 170) bliver gradvis højere og tættere for at kulminere i et højhus på Pieren (højde: 30-70 m., bebyggelsesprocent: 300.)

Byggemulighederne i de enkelte delområder fastlægges i lokalplaner.

Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Nyhavnsgade.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det, der kendetegner området, er de store bygningsvolumener, som udgør en væsentlig del af byens skyline, og den sammensatte karakter som opstår i kombinationen med de lave havnebygninger. De særlige bebyggelsesstrukturer og rumligheder, som dannes af banetrace og havnebassin er også vigtige karaktertræk som ønskes sikret i den videre planlægning.

I en omdannelse af området lægges der vægt på, at bevaringsværdige bygninger, bygningsdele og detaljer genanvendes, dels for at sikre arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, men også for at få skabt et attraktivt bymiljø med sjæl og identitet. Ligeledes skal

boliger er min. 50 m.).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

områdets beliggenhed ved fjorden afspejles i havnepromenade og kvalitetsfyldte opholdsarealer.

Eksempler på bevaringsværdige bygninger er den lette og elegante værftshal fra 1918, med store fine opsprossede vinduesflader og raffinerede bygningsdetaljer, samt de fine gamle pakhuse fra 1920'erne og 1930'erne. Også nogle af de store siloer har værdi, og vil kunne ombygges/genopføres og genanvendes, som det er set på Islands Brygge (se foto nedenfor).

Havnebassinet er et identifikationsskabende element, som omkranset af de store bygninger udgør et intimt og veldefineret rum, der står i kontrast til fjordlandskabets åbne og storslåede skala. Hvor der helt ude på havnefronten kan være koldt og blæsende, er klimaet omkring bassinet ofte mildt og venligt. Et potentiale der skal udnyttes til at rette fokus på bylivet og skabe et offentligt rum af høj kvalitet med vægt på klimatiske fordele, det grønne aspekt og på kontakten til vandet.

Udsigtslinjer og stiforbindelser fra byen skal sikres i overensstemmelse med ønsket om en bedre sammenhæng mellem byen og Limfjorden.

I forhold til lyssætning er det intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronten skal medvirke til at danne en visuel helhed og styrke byens identitet. En velovervejende belysning af havnepromenaden, bygninger eller bygningsdele kan sikre en sammenhæng til det omkringliggende havnefrontsområde og kan styrke havneområdets helhed.



De store silovolumener og den sammensatte karakter er vigtige karakteristika ved Østre Havn.



Den gamle værftshal og de røde pakhuse giver identitet til området.

Der er i området bygninger, som er registreret som bevaringsværdige jf. [retningslinje 5.2.3](#). De konkrete konsekvenser af udpegningen fastlægges i lokalplaner.



De tidligere siloer på Islands brygge er omdannet til nye formål.



Der er udarbejdet et kvalitetsprogram for Østre Havn, som kan være til støtte og

Arkitektur - Byrum og landskab

Om-, tilbygning og genopførelse af bevaringsværdige bygninger skal ske med respekt for oprindelige volumener, materialevalg, og udformning.

Nybyggeri skal tilpasses områdets struktur og skala, men udtrykke sin egen tids arkitektur.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Opholdsarealer skal fremstå grønne.

Identifikationsskabende elementer skal bevares.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

Der skal sikres kig til Limfjorden.

Lyssætning: særlige hensyn til den samlede oplevelse fra fjordsiden samt til områdets identitet.

En lokalplan skal fastlægge et fælles design for byudstyr, herunder også affaldsløsninger.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

inspiration for konkrete projekter.

Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på god adgang til det overordnede vejnet.

Der skal sikres offentlig adgang til havnearealer/-promenade som led i en ubrudt, rekreativ stiforbindelse langs fjorden. Der kan etableres en oplukkelig bro over indsejlingen til Østre Havnebassin.

09-01-2017

Stiforbindelser skal sikres, se [hovedstrukturafsnit 6](#).

Parkering: Min 0,5 og max 1 plads pr. bolig. Parkering i øvrigt i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Parkering placeres som hovedprincip under terræn eller i p-hus.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Der skal etableres fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone