



Tillæg 4.050 for området ved Sohngårdsholmskvarteret

Aalborg Byråd godkendte den 28. maj 2018 kommuneplantillæg 4.050 for området ved Sohngårdsholmskvarteret.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.050](#)
- [5 Arkitektur og kulturarv](#)
- [Retningslinie 5.1.3 Højhuse](#)
- [Bydelsbeskrivelse Vejbård](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.B12 Sohngårdsholmsvej](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.O8 Borgmester Jørgensens Vej](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.O11 Kollegievej](#)

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 4-1-115.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 23. juli 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 25. december 2018.

28-05-2018



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 Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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



Redegørelse tillæg 4.050 for Sohngårdsholmskvarteret

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillæggets ændringer af kommuneplanen berører

- By- og bydelsbeskrivelsen for Vejgård
- eksisterende rammeområde 4.1.O8 Sohngårdsholmsvej, som gennem tillægget og jf illustration nedenfor fremadrettet underopdeles i 3 rammer: 4.1.O8 Borgmester Jørgensens Vej (som eksisterende O8 med reduceret geografi), 4.1.B12 Sohngårdsholmsvej (ny) samt 4.1.O11 Kollegievej (som eksisterende O8 med reduceret geografi)
- kommuneplanens retningslinje 5.1.3 Højhuse



Gældende kommuneplanrammer



Ændrede kommuneplanrammer

Transformation og fortætning, tidligere AAU-bebyggelse

Aalborg Kommune ønsker med tillægget at gøre det muligt at transformere den centrale del af rammeområdet 4.1.O8, beliggende Sohngårdsholmsvej 55-57, til et nyt boligområde, der kan drage nytte af den særlig attraktive beliggenhed, nabo til Den gamle Golfbane og tæt på det fremtidige +BUS-tracé.

Tillægget muliggør også, at der som led i den fysiske transformation af den tidligere AAU-bebyggelse kan fortættes og opføres ny infill bebyggelse, hvor den primære udbygning kan ske i form af høje slanke punkthuse / højhuse. Tillægget sikrer samtidig, at der med transformationen skal sættes fokus på at skabe et kvalitetsrigt bebyggelsesmiljø i samspil med områdets særlige grønne kvaliteter, så bebyggelsen opnår karakter af en parkbebyggelse.

I den nye ramme 4.1.B12 Sohngårdsholmsvej, lægges op til en bebyggelsesprocent på 135% (tidligere 50%). Ligeledes ændres rammerne for max. etageantal til max. 16 etager for enkeltstående højhuse i form af punkthuse i områdets østlige del og øvrig bebyggelse max. 10 etager (tidligere max. 3 etager). Tilsvarende ændres rammerne for max. højde for enkeltstående højhuse i form af punkthuse i områdets østlige del til max. 51 m ift omgivende terræn, øvrig bebyggelse max. 13,6 m, dog max. 39 m i områdets syd-vestlige del, når i form af enkeltstående punkthus (tidligere max. 12 m).

Opdatering By og bydelsbeskrivelse, Vejgård

By og Bydelsbeskrivelsen for Vejgård er som konsekvens af kommunens ønske om at muliggøre en ny udvikling af området langs Sohngårdsholmsvej og det kommende +BUS-tracé tilføjet et nyt afsnit 'Sohngårdsholmskvarteret' (under temaet 'Bebyggelsens karakter'). Temaet 'Trafikken' er opdateret mht fortællingen om kommende +BUS-tracé med indpasning af nye stationer, samt ambitionen om at understøtte flow og forbindelser hertil for at opnå en fremtidig øget anvendelse af kollektiv og bæredygtig mobilitet.

Endelig er By og bydelsbeskrivelsens afsnit med særlige indsatsområder opdateret med hensyn til særlige muligheder for byomdannelse i bebyggelser langs +BUS-tracéet (herunder det tidligere AAU-område ved Sohngårdsholmsvej). Ligesom bydelsbeskrivelsen er opdateret for så vidt angår realiserede projekter/planer m.v.

Højhuse

For at muliggøre opførelse af højhus-byggeri indeholder tillægget en opdatering af den eksisterende retningslinje 5.1.3 for højhuse, så den også omfatter 'Parkbyen's område som et potentielt højhus-område.

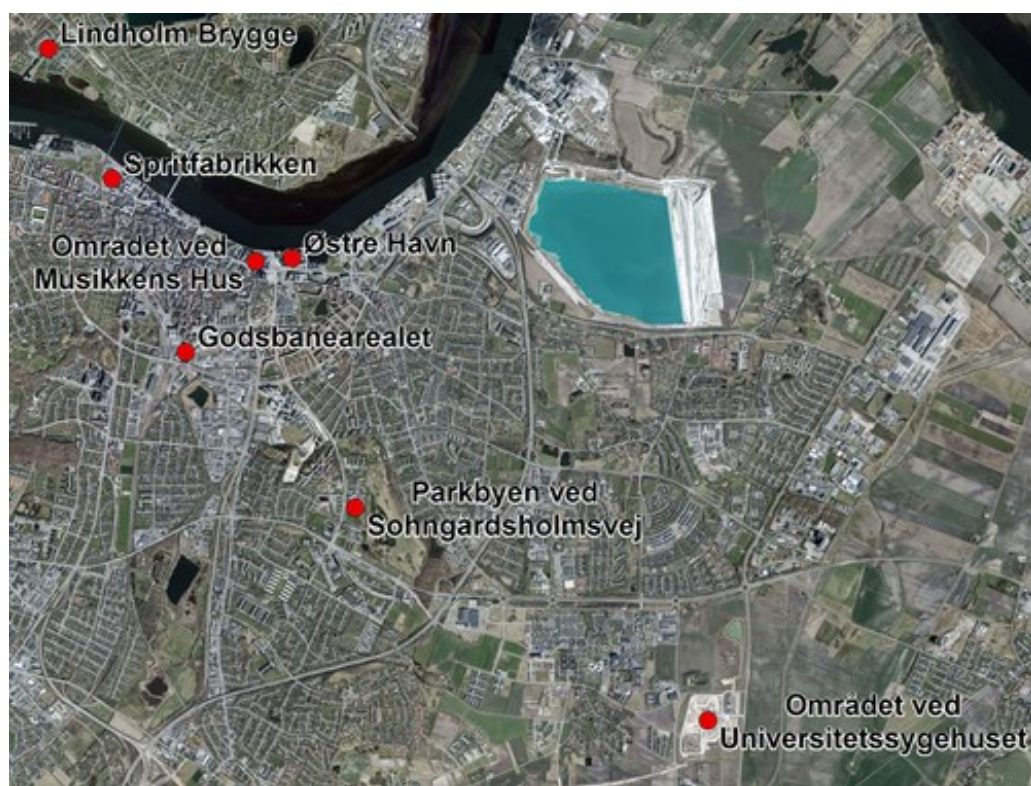


Illustration potentielle højhusområder

Planforslagets baggrund

Sammenhæng med lokalplan 4-1-115

Kommuneplantillægget er udarbejdet parallelt med udarbejdelse af et forslag til lokalplan 4-1-115, der skal sætte rammerne for opførelse af en ny parkbebyggelse på Sohngårdsholmsvej 55-57. Med tillægget sikres således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Baggrund for ønsket om at afsøge nye byudviklingsmuligheder

Området har siden 1963, hvor Aalborg Teknikum blev oprettet, været en af hovedbaserne for Aalborg Universitet (AAU). Det oprindelige bygningskompleks omfatter en 4-længet bebyggelse i 2 etager, der omkranser et fint bevaringsværdigt haveanlæg. Bebyggelsen er i løbet af årene knopskudt med forskellige bygninger og udvidelser, i det store og hele er det dog lykkedes at fastholde en fin helhedsvirkning i den gule teglstens-

bebyggelse, sammenbundet af den både kvalitetsrige og karaktergivende beplantning.

Ifm. universitetets fraflytning fra området og som forberedelse til bygningsstyrelsens salg af bebyggelsen blev der i efteråret 2015 gennemført et paralleloppdrag, i et samarbejde mellem daværende ejer, Freja ejendomme og Aalborg Kommune.

Ambitionen var at indhente idéer til fremtidig anvendelse og transformation af AAU-området, set i sammenhæng med naboområdernes byudviklingspotentialer (bebyggelserne nord og syd for planområdet, den ubebyggede hjørnegrund ved Grønlands Torv og parkerne). En visionsafsøgning, som ikke mindst var relevant at gennemføre, set i lyset af det kommende +BUS-tracé, der kommer til at tangere lokalområdet langs hhv. Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Samtidig er byfortætning betonet som et mål i en bæredygtig byudvikling i kommunens Vision 2025, hvorfor det vurderes at give god mening mere generelt at undersøge områdets fortætningsmuligheder, set i et bæredygtighedsperspektiv.

Idéen om den nye 'parkby' blev født i forbindelse med paralleloppdraget.

Fordebat om byudvikling i Sohngårdsholmsområdet

For at diskutere de indkomne idéer ifm. paralleloppdraget, og generelt at indhente borgernes idéer og synspunkter ift. fremtidig byudvikling og potentielle byudviklingsområder i Sohngårdsholmsområdet, blev der i efteråret 2016 gennemført en fordebat for en større del af bydelen, tilsvarende området, der indgik i paralleloppdraget.

Med debatten bad kommunen bl.a. om synspunkter ift. hvad der skal ske på det tidligere universitetsområde ved Sohngårdsholmsvej, muligheden for flere højhuse, hvordan parkerne kan blive et endnu større aktiv for de tilgrænsende byområder - og hvad der skal til, for at transport med bus og cykel bliver et godt alternativ til bilen.

Der indkom i alt 19 synspunkter, heraf adresserede de 8 af synspunkterne idéen om at fortætte med højhuse / boliger på den tidligere AAU-bebyggelse. Specifikt kom der synspunkter for og imod højhuse på dette sted i kanten af parkerne, samt specifikt udtrykte nabofriskolerne bekymring for de trafikale konsekvenser af flere boliger, herunder parkerings-udfordringer.

De indkomne synspunkter er indgået ifm. det videre planlægningsarbejde for Sohngårdsholmsvej 55-57, herunder er der indledt dialog mellem naboskolerne og den private ejer, som i mellemtiden har erhvervet AAU-bebyggelsen - en dialog der konkret er mundet ud i aftaler vedr. fremtidige p-muligheder for skolerne, i et forslag til nyt p-hus til Parkbyens beboere.

Baggrundsanalyser - trafik, parkering, støj og højhuse

Som grundlag for planlægningen knyttet til en ny Parkby er der foretaget analyser af de trafikale konsekvenser, herunder fortsat sikring af en sikker skolevej koordineret med hensynet til det kommende +BUS-tracé, der bl.a. medfører at den eksisterende adgangsvej til området (og dermed nabofriskolerne), flyttes længere mod syd. Udviklingen af bebyggelsesplanen er desuden optimeret mht. at sikre generelt gode stiforbindelser internt, til såvel de nærliggende kollektive trafikforbindelser og til de mange rekreative muligheder i de tilstødende parkrum (Den gamle Golfbane mv.).

Arbejdet med modelstudier, der tydeliggør sammenhængen mellem bygningsvolumener og det karakteristiske kuperede terræn har desuden medført en p-løsning, hvor hovedparten af de påkrævede p-pladser placeres i et nyt p-hus. Forarbejdet synliggjorde, at en placering af p-pladser i en konstruktion frem for terrænparkering vil være en forudsætning for at kunne skabe en kvalitetsrig parkby, med boliger mellem og i det grønne.

Der er desuden gennemført en vurdering af støjforhold ift. indpasning af boligbebyggelse. Generelt ligger de nye boliger tilbagetrukket fra Sohngårdsholmsvej, og det er derfor primært støj fra den interne stamvej, som vil påvirke boligerne. Analyserne har bl.a. medført at et foreslået boligårn, beliggende vis-a-vis et foreslået internt p-hus, er udgået af bebyggelsesplanen.

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for højhuse, Bygherrevejledningen, er der mht. de foreslåede tårnhøjhuse udarbejdet en projektredegørelse, der belyser forhold i relation til bygningernes beliggenhed, deres omfang og forhold til omgivelserne. Som led i redegørelsen og lokalplanarbejdet er der bl.a.

udarbejdet volumenstudier og sol/ skyggediagrammer, som har medført interne forskydninger af tårnene for at optimere indpasningen til stedet og et kvalitetsrigt nærmiljø.

Højhusredegørelsen og sol/skygge diagrammerne indgår i lokalplanen.

Justeringen af byggemuligheder i kommuneplanrammer og lokalplan er fastlagt på grundlag af ovennævnte studier. I lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som har til formål at sikre at fortætning også medvirker til at skabe den ønskede bykvalitet og grundlaget for bæredygtig mobilitet.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling. Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillægget omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b, Anlægsarbejde i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes, at planen ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, vedrørende mindre områder på lokalt plan. Der skal derfor gennemføres en miljøvurdering.

Miljøvurderingen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med miljøvurderingen af lokalplan 4-1-115. Miljøvurderingen findes i en selvstændig rapport og er indsat i lokalplanen.

28-05-2018



5 Arkitektur og kulturarv

Introduktion

Her beskrives de overordnede politikker for arkitektur og kulturarv i alle kommunens byer og bebyggede miljøer.

Overordnet skal arkitekturpolitikken ses som byrådets redskab til at fremme gode rammer for liv og udvikling - dvs. arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk kvalitet defineres således bredt som både skønhed, nytte, holdbarhed, tilgængelighed, sundhed, bæredygtighed, helhed, identitet og oplevelse.

Kulturarven er den fælles historie, som kan aflæses i de bebyggede miljøer og landskabet. Kulturarven har betydning for vores forståelse af hvad vi kommer af - den er identitetsbærende og er grundlag for oplevelser og turisme.

Mål og visioner

- Der skal arbejdes for *arkitektonisk kvalitet* i byer, bygninger, rum og landskaber.
- *Nutidig arkitektur* skal fremmes.
- Ny arkitektur skal *forholde sig til stedet* og omgivelserne: variation og særpræg skal understøttes - men uden at konservere.
- Arbejdet med arkitektur og kulturarv skal medvirke til at *styrke byernes identitet*.
- *Kulturarv* skal beskyttes og genbruges med omtanke, så kommende generationers oplevelsesmuligheder og livsvilkår ikke forringes.
- Kirkerne, de markante fortidsminder og de fredede bygningsanlæg skal sikres som *tydelige kulturhistoriske monumenter* i landskabet.
- *Bæredygtighedshensyn* skal indtænkes fra starten - såvel i byplan som i byggeri.
- *Højhuse* skal være planlægningsmæssigt velbegrundede, og de skal tilføre stedet og byen nye kvaliteter.
- *Belysning* skal understøtte byernes og bydelenes egenart, profil og udvikling.

Det vil Byrådet

Byrådet ønsker blandt andet at realisere målene gennem en generel måde at arbejde på: "Udgangspunkt i stedet". Dvs. at byplanlægning og byggesagsbehandling baseres på en analyse og vurdering det særlige ved stedet.

Der udpeges desuden arkitektoniske interesseområder, hvor byrådet vil stille særlige kvalitetskrav til planlægning og byggesagsbehandling og eksperimentarier, hvor der ønskes fokus på nytænkning af arkitektur,

Emner der beskrives i dette afsnit:

- [Udgangspunkt i stedet](#)
- [Arkitektoniske interesseområder og eksperimentarier](#)
- [Sikring af kulturarv](#)

Særlige fokusområder:

- [Bæredygtighed](#)
- [Højhuse](#)
- [Belysning](#)
- [Miljøvurdering](#)



Den nutidige arkitektur kommer bl.a. til udtryk i de nye nærbanestationer.

I 2008 fik Aalborg Kommune prisen som "Årets Arkitekturstad". Prisen var en anerkendelse af det innovative arbejde med arkitekturpolitik - både i plan- og bygningsskalaen. Læs mere på www.aalborgkommune.dk

byplaner og metoder.

Mål og retningslinier for sikring af kulturarv beskrives. Der lægges i den forbindelse vægt på at hensynet til de kulturhistoriske interesser integreres i planlægningen - men først og fremmest ved at bruge kulturarven som identitetsskabende rammer om det moderne liv.

Endelig ønsker Byrådet, at følgende fokusområder tildeles særlig opmærksomhed i planperioden:

Bæredygtighed, som ønskes fremmet gennem en helhedsorienteret tilgang, hvor arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed smelter sammen. Bæredygtighed tænkes således bredt som både miljø- og naturhensyn samt gode rammer for liv.

Højhuse. Hovedstrukturen udpeger de områder i Aalborg og Nørresundby, hvor højhuse efter en nærmere vurdering evt. kan indplaceres samt fastlægger principperne for, hvordan ansøgninger om højhusbyggeri håndteres.

Belysning. Hovedstrukturen beskriver de overordnede retninger for kommunens arbejde med belysning. Ønsket er at principperne konkretiseres i forbindelse med by- og bydelsplanlægning.



Utzoncenter. I de arkitektoniske interesseområder stilles der særlig kvalitetskrav.

Udgangspunkt i stedet

Der lægges vægt på, at udviklingen af de fysiske omgivelser på en gang fremmer nutidig arkitektur og samtidig tager afsæt i det særligt markante, karakteristiske og værdifulde ved stedet og dets omgivelser. Arkitekturpolitikken realiseres derfor blandt andet gennem brugen af en generel arbejdsmetode (eller analytisk tilgang) når der planlægges eller byggesagsbehandles. Se også [retningslinie 5.1.1](#).

Gennem metoden registreres markante landskabelige/grønne træk, karakteristiske helheder, rumligheder, særlig naturindhold og værdifulde elementer/detaljer som ønskes understreget i en fremtidig bysituation. Hensigten er blandt andet at bevare og underbygge væsentlige karaktertræk og historiske spor i byen og landskabet - men også at skabe grundlag for et bevidst fravalg af mindre betydningsfulde karakteristika og tilvalg af noget nyt.



"Stedet" karakteriseres ved:

Vejstruktur
Klima
Lys
Terræn
Vandveje
Skala, højde og dybde
Stilart, opførelsesperiode
Anvendelse
Byliv
Bebyggelsesform
Bygningsform
Detaljer
Farver og materialer
Beplantning
Naturindhold
m.v.

Vurderingen af stedet handler blandt andet om at se på sammenhængen med karakteristiske landskabstræk og grønne strukturer.

Metoden rummer også en analyse af selve stedets karakter og byggeskik. I nogle sammenhænge med den planlægningsmæssige konsekvens, at den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk ønskes videreført. I andre sammenhænge kan den bevidste kontrast være at foretrække.

Endelig skal det understreges, at oplevelsen af stedets arkitektur tænkes som noget, der vedrører alle sanser. Det særlige kan således både være noget visuelt - men også fx et særligt beskyttet og lunt lokalt klima.



Pressens Hus, København, tegnet af Erik Korshagen & Juul Møller, 1974. Her er facaderytme og skala tilpasset det eksisterende - men bygningen er samtidig et udtryk for sin egen tids arkitektur.



Det blå hus (Tegnestuen Vandkunsten) - et eksempel på den bevidste kontrast.

Arkitektoniske interesseområder og eksperimentarier

Som *arkitektoniske interesseområder* udpeges Havnefronterne og de historiske bykerner. Disse områders udvikling og omdannelse har stor betydning for alle i Aalborg Kommune og skal ofres særlig opmærksomhed. Aalborg Midtby og havnefronten er samtidig udpeget som "oplevelseszone" - [se retningslinie 6.1.6](#).

Billedet af Aalborg, Nibe og Hals som "byerne omkring Limfjorden" skal også i fremtiden danne rygrad i byernes udvikling. Havnens særlige skala og bebyggelsesstruktur skal bevares og danne kontrast til den bagvedliggende mere homogene by.

I Aalborg lægges der vægt på, at midtbyens bebyggelsestæthed og karakter fortsat understøtter storbymiljøet, og i visse områder skal tættere bebyggelse være med til at forstærke bymæssigheden. Udvalgte industribygninger og -områder skal gentænkes som ikoner for byen og nyindrettes til kulturelle, bolig- og erhvervsmæssige formål.

Byrådet lægger vægt på, at planlægning af nybyggeri og omdannelse i de arkitektoniske interesseområder tager udgangspunkt i en byanalyse (se [retningslinie 5.1.1](#))

Slagterigrunden, Godsbanearialet, Eternitten, City Syd, Østre Havn og Musikkens Hus området udpeges som *arkitektoniske eksperimentarier*.



Arkitektoniske interesseområder



Arkitektoniske eksperimentarier

Her ønsker Byrådet, at stedets særlige muligheder vil inspirere til særlige arkitektoniske udtryk, ny, ekspressiv arkitektur og nye anvendelser - herunder kreativ tænkning hvad angår genbrug af bevaringsværdige bygninger, strukturer og elementer. Der ønskes også eksperimenteret med bæredygtigt byggeri og udvikling af nye planmetoder.

Udgangspunktet for tænkningen omkring eksperimentarierne er Aalborgs baggrund i industriarkitekturen og ønsket om, at Aalborg videreudvikler sin markante og utraditionelle profil ved at prioritere dristighed og bæredygtighed i arkitektur og planlægning.

Sikring af kulturarv

Kulturarven knytter sig til den forhistoriske tid, oprindelige bymiljøer, landbrugets og opdyrkningens historie samt nyere industrihistorie. Formålet med at sætte fokus på kulturarv er ikke at skabe fine historiske kulisser, man kan stå og kigge på. Tværtimod drejer det sig om at vise historien som en proces, hvor nyt møder gammelt, og hvor det gamle får nyt liv ved at blive brugt.

Ligesom landsbyernes bebyggelsesstrukturer hænger tæt sammen med landbrugets historie, er Nibe hægtet op på sin købstadsbaggrund og Hals sin skanse - så har industrihistorien haft en helt særlig betydning for Aalborg. Cementen, spritten, tobakken, værftet, eternitten og foderstofferne er nogle af industrier, som har været afgørende for Aalborgs identitet som arbejder- og industriby.

Byrådet lægger vægt på at de udpegede værdifulde kulturmiljøer beskyttes og at der er respekt omkring de særlige kulturtræk når nye projekter planlægges. Særlige hensyn skal der tages til de udpegede nationale industriminder (Portland og Spritfabrikkerne). Kulturmiljøerne skal i fokus både som kulturhistoriske helheder og gennem bevaring af værdifulde spor og enkeltelementer. (Se også [retningslinie 5.2.1](#)).

De udpegede kulturmiljøer repræsenterer de væsentligste kulturhistoriske helheder i Aalborg Kommune, men der findes også værdifuld kulturarv andre steder - blot i mindre skala. Generelt skal sikring af kulturarv angribes forskelligt afhængigt af hvad det særligt værdifulde er i den konkrete kontekst. I nogle sammenhænge er det bygningsarkitekturen der er den vigtige men i andre kan det være karakteristiske strukturer, volumener eller rumligheder. Det kan også være selve stemningen, duften af havnen eller industribygningernes råhed og patina, som det er ønskeligt bringe med ind i en ny bymæssig sammenhæng (se [retningslinie 5.2.5](#)).

Kulturarv knytter bånd mellem steder og individer, men først og fremmest hvis stederne bringes i spil på nutidens præmisser. Nogle kulturspor er så unikke, at de må tænkes som "museer", hvis autensiteten skal opretholdes, men i langt de fleste sammenhænge vil byrådet prioritere, at de historiske spor bruges som unikke rammer for det moderne byliv.



Aalborgs identitet er knyttet til industrien og fjorden. Her Østre Havn. Kulturarven er en værdifuld ressource - også forstået som de særegne rumlige strukturer, som selv den mest kreative projektudvikler kun vanskeligt ville have fantasi til at udtænke i et strømlinet moderne nybyggeri.

I 2006 blev Aalborg kommune udpeget som kulturarvs kommune.

4 hotspots blev udvalgt i forhold til at finde nye metoder til registrering og formidling af historien og kulturarvens kvaliteter afprøves, herunder en sikring og bevaring af industrikulturen i byen:

- DAC Lindholm
 - Vokslev Kalkværk ved Nibe
 - Gudumlunds Fabrikker ved Sejlflod
 - Havnen i Hals og Hals Barre
- www.aalborg.dk søg kulturarv



Nibes købstadsbaggrund afspejler sig i den bygningsmæssig kulturarv.

Kulturspor i landskabet (kirker, gravhøje, diger, hegn, voldsteder, kridtgrave mv.) er vidnesbyrd om tidligere generationers brug og virke i landskabet, og skal ligeledes beskyttes og bruges med omtanke, så også kommende generationer får mulighed for forståelse for fortidens levevilkår. (Se også [retningslinje 5.2.2](#)).

Endelig skal kirkernes betydning som kulturhistoriske monumenter i landskabet fastholdes. Landsbykirkerne repræsenterer for såvel befolkningen som turisterne en lang og levende tradition. De nyere kirkebygninger i tidstypiske stilarter er en del af denne tradition. (Se også [retningslinje 5.2.6](#) [retningslinje 5.2.7](#))

Herunder følger en beskrivelse af de fokusområder, som byrådet ønsker tildelt særlig opmærksomhed i planperioden: Bæredygtighed, højhuse, ledige byarealer og belysning.

Bæredygtighed

Byrådet lægger vægt på, at bæredygtighedsperspektivet tænkes sammen med byplanlægningen og de æstetiske hensyn i byggeriet. Helt overordnet kommer perspektivet til udtryk i byrådets prioritering af byomdannelse - og visse steder også fortætning.

Fortætning og energioptimering skal gå hånd i hånd med det gode "menneskeværdige" rum - ude såvel som inde. Derfor handler bæredygtighedshensynet også fx om prioritering af kvalitetsfyldte grønne opholdsarealer, der beforder leg, bevægelse, sanseoplevelser og mental rekreation. Og det handler om tilfredsstillende dagslysniveau og indeklima inde i bygningerne.

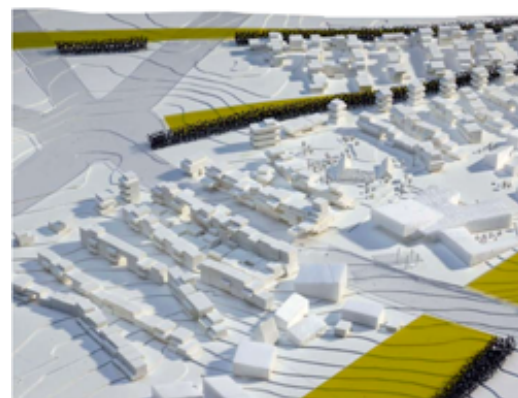
Når byerne omdannes, ønskes der arbejdet med nye principper for øgning af den lokale "biofaktor". Sigtet er dels en forbedring af byens mikroklima og dermed sunde bymiljøer, dels forbedrede spredningsmuligheder og støttepunkter for dyreliv. Afhængig af stedet kan det fx handle om minimering af befæstede arealer, om grønne tage, lokal nedsivning af regnvand, facadebeplantning, opgør med monokulturer el.a.

Bæredygtighed ønskes også prioriteret, ved at man i forbindelse med lokalplanlægning nøje gennemtænker placeringen af bebyggelser i fht. terræn, solorientering mv. med henblik på at optimere udnyttelsen af solens energi og terrænets lævirkning. Der er desuden mulighed for at fastsætte bestemmelser i en lokalplan om lokal opsamling af regnvand, og om at en bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. For at opnå den størst mulige reduktion af CO₂ udledning mv. prioriterer byrådet i første omgang planlægning for lavenergibyggeri uden for de kollektive varmforsyningsområder.

Der skal sættes fokus på arkitektonisk gode løsninger til reduktion af energiforbruget i eksisterende bygninger. Eksempelvis i forbindelse med genbrug af tidligere industribygninger kan der være en væsentlig afvejningsproblematik her.

I forbindelse med en række mindre bysamfund i Aalborgs opland er der

Projektet **Bolig+** på Nørresundby Havnefront er et spydspidsprojekt hvad angår udviklingen af boliger af høj arkitektonisk kvalitet, som selv producerer den energi, der forbruges. Byrådet lægger vægt på at erfaringerne herfra kan være til inspiration for andre bæredygtige byggerier.



I bebyggelsesplanen for Lisbjerg ved Århus er bæredygtighedshensynet indtænkt i bebyggelsesstrukturen.



I udviklingen af passivhuse arbejdes der især med kompakte, sydvendte bygningskroppe, godt isolerede og lufttætte klimaskærme samt enkle og effektive installationer.

mulighed for at planlægge for booksperimenter - fx "økosamfund" (se [landdistriktet](#))

Bygningers arkitektur har stor betydning for deres energiforbrug, det handler både om bygningens fysik, overfladearealet, tunge og lette partier, materialer mv. Bæredygtighedshensynet kommer også til udtryk i vægtningen af arkitektur af høj kvalitet - udformning og materialevalg bør vurderes i en totaløkonomisk sammenhæng. Lang levetid, minimal livstidsmiljøbelastning og minimalt forbrug af ikke-fornybare ressourcer prioriteres.

Højhuse

Som så mange andre byer oplever Aalborg en stigende interesse for at bygge høje, markante huse, der bryder med byens traditionelle skala. Byrådet ønsker at imødekomme interessen og bygge videre på byens tradition for byggeri i storskala, men kun indenfor særligt udpegede områder og først efter en grundig konsekvensvurdering af projekterne og en nærmere planlægning.

Der kan være mange fordele ved at udnytte byarealer intensivt. Men den tætte by kan dannes på mange måder, og det skal gøres med stor omtanke. Højhuse skal kunne mere end blot at opfylde behovet for f.eks. boliger og kontorer. Der skal være høje arkitektoniske ambitioner, der skal tænkes i bysammenhænge, i bæredygtige løsninger, i klima og trafiklogistik, og ikke mindst skal det sikres, at projekterne bidrager til byen og det omkringliggende byrum på en god måde.

Byrådet har besluttet, at der i Aalborg alene vil være mulighed for at indpasse nye højhuse ved Godsbanearealet, Lindholm Brygge samt områderne ved Østre Havn, Musikkens Hus, Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken og "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej som vist på kort. De udpegede områder skal ikke opfattes som lokaliteter, hvor højhuse pr. definition vil kunne opføres, men områder, hvor højhuse, hvis forholdene tillader det, eventuelt kan indplaceres efter en nærmere vurdering og efterfølgende planlægningsproces. En nærmere beskrivelse af perspektiverne i de udpegede højhusområder findes i [redegørelsen](#).

Såfremt højhusprojektet indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhuse inden for samme område, forbeholder byrådet sig ret til at forudsætte en helhedsplan for området udarbejdet og godkendt.

Højhusprojekter skal analyseres og vurderes i henhold til byggervejeledningen ([se retningslinie 5.1.3](#)), bl.a. for at belyse projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen og det nære område. Vurderingen skal danne grundlag for politisk stillingtagen til, om det er et projekt, der skal søges fremmet.

** Eksisterende højhuse kan om- eller tilbygges efter almindelig procedure, men er ændringen af et sådant omfang, at der reelt er tale om et nyt højhus, kræves der særskilt fordebat forud for planlægningen*

Definition

I Aalborg defineres et højhus som en bygning på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager. Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle maksimale højde, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. Der tages dog det forbehold, at byggeri med et lavere etageantal godt kan defineres som et højhus, hvis det set i sammenhæng med konteksten - opleves som et højhus.

For så vidt angår den øvre grænse, vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Høje bygninger i form af tekniske anlæg eller produktionsanlæg til virksomheder kan i særlige tilfælde undtages fra højhuspolitikken.



De potentielle højhusområder

Belysning

Belysning skal overordnet set være med til at fastholde og forstærke byens historiske og arkitektoniske værdier - fx ved at fremme og stimulere aflæsningen af forskellige epokers arkitektur.

Indfaldsvinklen til arbejdet med lys bør være en kombination af tekniske, funktionelle og æstetiske overvejelser.

Udgangspunktet er, at lyssætning opfylder standardkrav til funktionelt lys, og samtidig skal lyssætning være baseret på en visionær idé, rumme aktualitet og skønhed. Også driften skal vurderes nøje, især med henblik på at sikre miljømæssigt og økonomisk bæredygtige løsninger.

Belysning skal være med til at definere forskelle. Der vil naturligt være et højere generelt lysniveau i Aalborg end i fx Sønderholm. Men også i Aalborg er der behov for overvejelser om, hvor vi vil have fuldt blus på - og hvor vi ikke vil (24-timers byens udstrækning). Byrådet ønsker også at sætte fokus på:

- Det karakteristiske ved den enkelte by/bydel:
fx lys i forstaden, på havnen, i handelsgaderne, forlystelsesbyen, landsbyen, City Syd etc.
- Lys i det grønne, fx hvor lyst må der være i den mørke skov og i det åbne land?
- Lys som understregning af særlige landskabstræk.
- Lys som understregning af kulturarv, broer, bygninger med ikonvirkning, indfaldsveje, pladser, kunst, detaljer, træer mv.
- Særlige funktionelle hensyn - fx i fht. synshandicappede.

Sigtet er at udarbejde en samlet belysningsstrategi for Aalborg Kommune, men i første omgang ønsker Byrådet at introducere belysning som et arbejdsfelt, som skal konkretiseres i kommuneplanens by- og bydelsbeskrivelser, og som et særligt fokusområde i de arkitektoniske interesseområder.

Også lysforurening skal overvejes nøje i forbindelse med konkrete projekter. Her kan især belysning af højhuse med stor visuel rækkevidde være et problem. Men også udendørs lysforurening fra uigennemtænkt indendørs belysning er et fokusområde.

Miljøvurdering

I forhold til bæredygtighedsstrategien fremmes følgende mål: reduktion af CO₂-udledning, øget energispareindsats, samlet klimastrategi og fokus på afledning af vand, håndtering af affald og lavenergibyggeri.



Lysinstallation markerer det tidligere forløb af Østerå



Lysløjpe i Mølleparken



5.1.3 Højhuse

- Højhuse kan kun planlægges inden for de udpegede områder. Dvs. Godsbanearealet, Lindholm Brygge, Østre Havn, Musikkens Hus området, området ved Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken og "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej.
- Højhusprojekter skal konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.
- I særlige tilfælde kan høje bygninger anvendt til tekniske anlæg eller produktionsanlæg for virksomheder undtages.

Bemærkninger til retningslinien

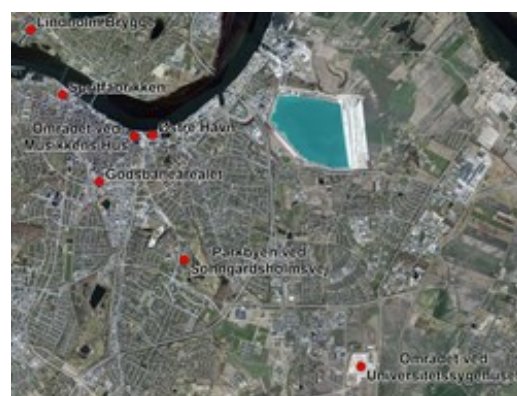
Bygherrevejledningen om højhuse er udarbejdet for at give ansøgere et overblik over, hvilken dokumentation der kræves i forbindelse med vurdering af højhusprojekter.

I Aalborg defineres et højhus som en bygning på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager. Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle maksimale højde, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. Der tages dog det forbehold, at byggeri med et lavere etageantal og højde godt kan defineres som et højhus, hvis det - når det indarbejdes i Aalborg Kommunes 3D-bymodel og ses i sammenhæng med konteksten - opleves som et højhus, og derfor skal følge den fastlagte procedure. For så vidt angår den øvre grænse, vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

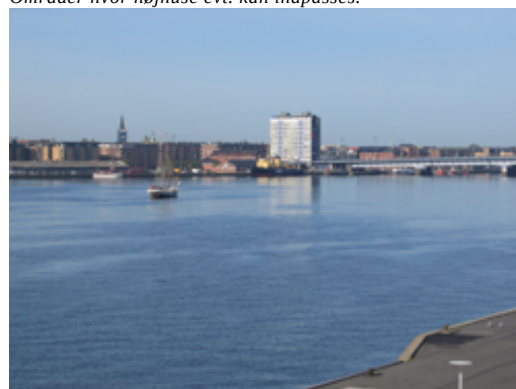
Som udgangspunkt vil et højhus kun komme på tale, hvis placeringen er velbegrundet, og bygningerne tilfører stedet noget positivt og kvalitativt understøtter Aalborgs byprofil. Dokumentationen skal sikre et godt grundlag til at vurdere, om et højhusprojekt f.eks. visuelt udgør et tilskud til byens skyline, om bygningen har en arkitektonisk høj standard, om huset fungerer godt i gadeniveau og bidrager på en god måde til bylivet, om trafiklogistikken fungerer godt, ligesom de klimatiske konsekvenser ved byggeriet skal belyses osv.

De områder, hvor højhuse er en mulighed, fremgår af kortet. Det drejer sig om Godsbanearealet, området syd for "Katedralen" på Lindholm Brygge samt områderne ved Musikkens Hus og Østre Havn (nord og vest for Østre Havnebassin), området ved Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken og "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej. De afgrænsede områder skal ikke opfattes som konkrete lokaliteter til placering af højhuse, men områder, hvor højhuse – hvis forholdene tillader det – evt. kan indplaceres efter en nærmere vurdering og planlægning.

I særlige tilfælde, hvor de høje bygninger er tekniske anlæg eller produktionsanlæg til virksomheder, kan bygningen indgå i en kontekst, hvor den ikke visuelt, miljømæssigt eller landskabeligt vil ændre eller påvirke områdets karakter væsentligt.



Områder hvor højhuse evt. kan indpasses.



Brohuset ved Limfjordsbroen står med sine 11 etager i kontrast til den bagvedliggende by



Lindholm Brygge er et af de områder hvor der i en lang årrække har været placeret markante byggerier

Ud fra planmæssige overvejelser om gener, påvirkninger af byens rum eller landskabet, klimatiske forhold m.m. kan sådanne bygninger undtages fra retningslinjen. Dermed skal bygningen heller ikke konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.

Undtagelser fra retningslinjen om højhuse kunne f.eks. være antenneanlæg, kraftværker, virksomheder til cementfabrikation, ophugnings- eller nedknusningsvirksomhed, skibsværfter eller olie- og kemikaliebehandlingsanlæg.

Bygherrevejledning

Selve vurderingsforløbet er opdelt i faser - en indledende projektredegørelse og evt. en efterfølgende konsekvensanalyse. Ansøger leverer materialet, herunder 3D visualisering til brug for sagsbehandlingen og til brug ved en evt. senere offentliggørelse af planforslag mv. Materialet omfatter en belysning af de punkter, der er nævnt under hhv. "Projektredegørelse" og "Konsekvensvurdering" herunder.

Hvis det herefter besluttet at arbejde for realisering af projektet, vil det skulle igennem de offentlige høringer forbundet med en almindelig planlægningsproces (lokalplan, miljøvurdering evt. kommuneplantillæg).

By- og Landskabsudvalget/Byrådet forbeholder sig ret til at forudsætte en helhedsplan udarbejdet for områder, hvor et højhusprojekt indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhusprojekter inden for samme område.

Projektredegørelse

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

Projektets beliggenhed, omfang og forhold til omgivelserne:

- Hvad er baggrunden for ønsket om at bygge et højhus? Er der funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, og behøver det at være i form af højt byggeri?
- Hvor er projektet beliggende? Er det et sted, som er vigtig at markere visuelt?
- Hvad er projektets planlagte etageantal og højde over terræn? Hvor høj en udnyttelsesgrad forventes der?
- Hvordan forholder projektet sig til eksisterende eller planlagte orienteringspunkter (f.eks. andre markante bygninger i nærheden, kirkespir i baggrunden, det bagvedliggende landskab) og til den tradition (f.eks. industrielle bygningsvolumener), det evt. er begrundet af?
- Er hensynet til eventuelle vigtige udsigtslinjer eller indkig jf. kommuneplanen tilgodeset?
- Hvordan vil projektet påvirke bylivet lokalt? Vil det bidrage til byens liv set i et mere overordnet perspektiv?
- Giver projektet udsigt? Tager det udsigten, sol og lys fra andre (herunder også andre byrum)? I hvilket omfang giver projektet indbliksgener for andre?



Eksempel på visualisering af byrum ved foden af et højhus. Eksemplet er fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 87 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



I Norman Fosters Gerkin Tower i London har bæredygtighed været et vigtigt tema

- Hvordan vil projektet påvirke trafikstrukturen? Hvordan tænkes parkeringspladser indarbejdet i projektet?
- Er der forhold i omgivelserne, f.eks. miljømæssige, der kræver særlig opmærksomhed eller vanskeliggør realisering af projektet? Hvordan tænkes eventuelle problemer løst?
- Er projektet omfattet af reglerne om VVM (er anlægget opført på VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2 og er dermed omfattet af VVM-pligt?)

Projektets indhold

- Vil projektet bidrage positivt til byen eller bydelens image (både hvad angår funktionen og den visuelle fremtræden)?
- Hvad er projektets anvendelse/r? - Indeholder projektet en anvendelse, som er af almen interesse i at manifestere i byen?
- Hvilke øvrige faciliteter er tænkt ind i projektet (fælles faciliteter, opholdsarealer og lignende)? Er der offentligt tilgængelige områder i eller ved bygningen? Kan andre end husets brugere f.eks. nyde udsigten fra toppen af bygningen?
- Hvis det er et boligprojekt: Hvilke lejlighedstyper indeholder projektet, og hvilke beboergrupper sigtes der imod? Hvordan er behovet for f.eks. udendørs opholds- og legearealer samt parkering tilgodeset? Vil projektet påvirke byens eller bydelens sociale strukturer?

Bæredygtighed

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

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

Konsekvensanalysen

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

Byarkitektur

Konsekvensanalysen tager udgangspunkt i en kortlægning af eksisterende forhold og omfatter en beskrivelse af bydelens/områdets skala, bebyggelsesmønster, karakteristiske bygningsmæssige træk, vigtige eller markante bygninger, rumdannende elementer samt



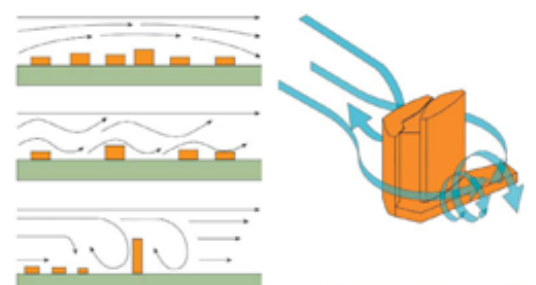
Østre Havns markante profil har kendetegnet Aalborgs Havnefront i årtier - en profil der ønskes fastholdt i en nyfortolket udgave



Højhusets samspil med den omgivende bys skala, arkitektur og bymiljø skal vurderes.



Det skal sikres, at projektet bidrager til det omgivende byrum på en god måde



bydelens tæthed/åbenhed og grønne struktur (kan evt. illustreres af et udsnit af kommuneatlas). Det skal beskrives, hvordan projektet indgår i byens og den lokale sammenhæng - udover en kortlægning af eksisterende forhold ved at belyse

- Hvordan højhuset spiller sammen med byens skala, og hvilken indflydelse bygningen har på den eksisterende skyline?
- Hvordan sammenhængen er med nærmiljøet - højhusets typologi og udformning i relation til eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster?
- Herudover skal projektet belyses mere indgående. Hvordan er højhusets arkitektur, form og detaljeringsniveau? Hvordan er bygningens proportioner, forhold mellem højde og bredde? Er der facadevariationer mv.? Hvordan er belysning af bygningen i de mørke timer tænkt ind?

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

Byrum

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i registrering og vurdering af det sted, hvor huset tænkes placeret. Hvordan er forholdene i dag, og hvordan vil realisering af et højhusprojekt ændre byrummet? I beskrivelsen af eksisterende forhold skal der især lægges vægt på byrummets kvalitative side. F.eks. om byrummet danner en god ramme om bylivet - eller har potentiale hertil - samt en beskrivelse af, hvilken rolle det aktuelle område spiller i byens og bydelens liv i dag?

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

Udover en beskrivelse af de eksisterende forhold skal det således belyses:

- Hvordan højhuset er afgrænset på grunden. Efterlader bygningen udenomsarealer eller er projektet udformet med en base, der fylder grunden ud?
- Hvordan forestiller man sig eventuelle udenomsarealer anlagt? Tilgodeses brugernes behov for udendørs opholdsarealer her? Er der her mulighed for ophold for andre end husets brugere?
- Hvordan er bygningens æstetik og kobling til gadeniveau? Her tænkes især på skala og rytme, materialer, farver, konstruktion, detaljering, stoflighed, transparens, åbenhed o.l. Er bygningen rar at færdes langs? Bidrager facadens udformning til en oplevelsesrig by? Hvordan spiller bygningen sammen med den omkringliggende bebyggelse? Hvordan er adgangen til bygningen?
- Vil bygningen få indflydelse på presset på byens/bydelens eksisterende parker/grønne områder?

Analyser af f.eks. klimaet skal belyse om højhuset bidrager positivt eller negativt til omgivelserne. Illustrationer fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 91 og 92 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



Det skal bl.a. også belyses hvordan p-pladser er indarbejdet i projektet

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

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

Klimaforhold

Et forhold, der hænger tæt sammen med byrummet ved et højt hus, er det lokale klima omkring bygningen. Vil bygningen skygge for nabobebyggelser og eksisterende attraktive byrum? Vil den generere turbulente vindforhold i gadeniveau og efterlade forblæste udearealer? Vil refleksioner fra bygningen genere de omkringboende? Et dårligt lokalt klima vil medføre alvorlige konsekvenser for de omkringliggende byrum og kan modvirke effekten af den fortætning, det liv og aktivitet, som det høje hus ellers kan tilføre byen. Klimaforholdene undersøges og vurderes således for at kunne konstatere, om et foreslået højt hus vil forringe eller forbedre klimaet i et lokalområde.

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

- Hvordan er bygningens vindskabende og -påvirkende effekt?
- Vil bygningens facader eller dele heraf blive udført i et reflekterende materiale?
- Hvordan vil de fremtidige sol- og skyggeforhold blive? Er bygningen beliggende et sted, hvor dens skyggekast vil skabe gener for det omkringliggende bymiljø? (det gælder både rum inde i de bygninger, der berøres af skyggevirksomheden og udendørs opholdsarealer herunder gademiljøer, parker og legepladser o.l.)
- Hvordan er eventuelle gener søgt imødekommet?
- Herudover ønskes det belyst, hvordan dagslystilgangen er indvendig i højhuset.

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

Trafik

Et andet forhold, der kan hænge tæt sammen med byrummet ved det høje hus, er trafikken. Et højt hus er ensbetydende med en høj koncentration af etageareal, hvilket som hovedregel afstedkommer en

trafikal belastning af et område. Mange brugere - både dem der bor, arbejder og har ærinder der - vil sandsynligvis anvende bil. Analysen skal beskrive de afledte trafikale konsekvenser ved realisering af projektet og skal som minimum indeholde følgende parametre:

- Hvordan er adgangsforhold/tilslutning til eksisterende vejnet?
- Hvad viser kapacitetsberegninger i forhold til det eksisterende vejnet?
- På hvilken måde er behovet for parkeringspladser indarbejdet i projektet? Kan det lade sig gøre at undgå parkering på terræn, f.eks. ved at etablere parkering under terræn eller indarbejde parkering på en anden måde, der tilgodeser byrummet?
- Hvordan forudsættes trafikken afviklet (i forhold til alle trafikantgrupper)?
- Hvordan er placeringen i forhold til bæredygtige transportformer (kollektiv trafik)?
- Hvordan er de trafiksikkerhedsmæssige forhold?

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

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

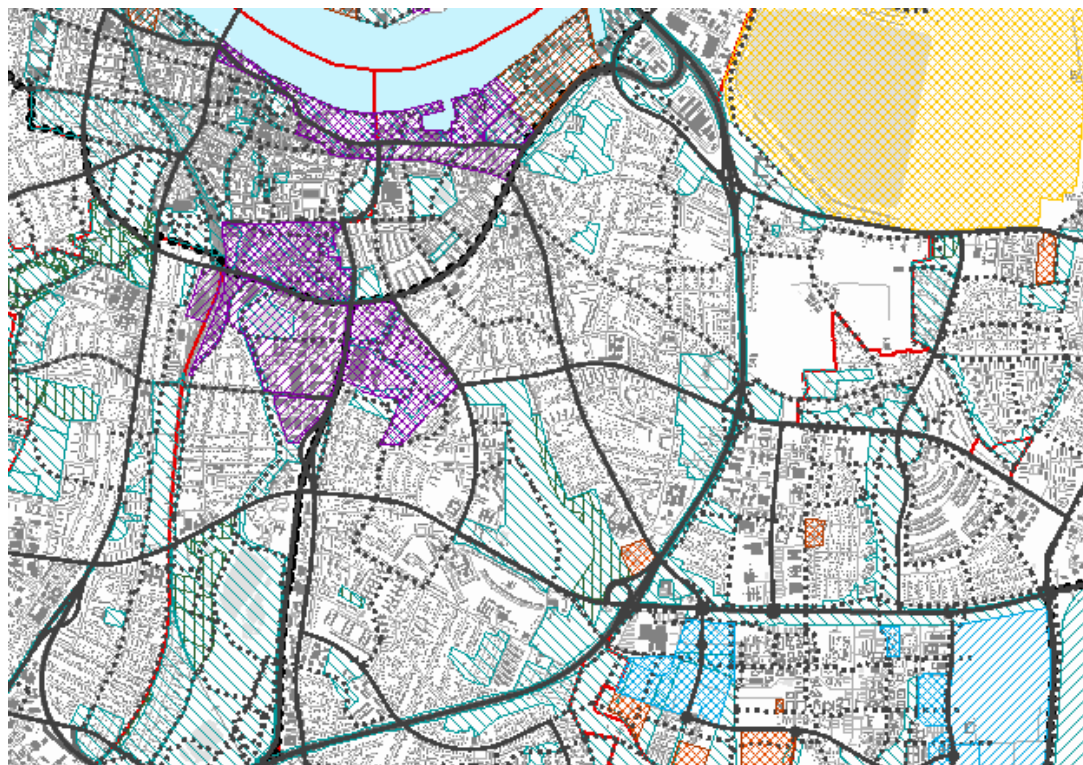
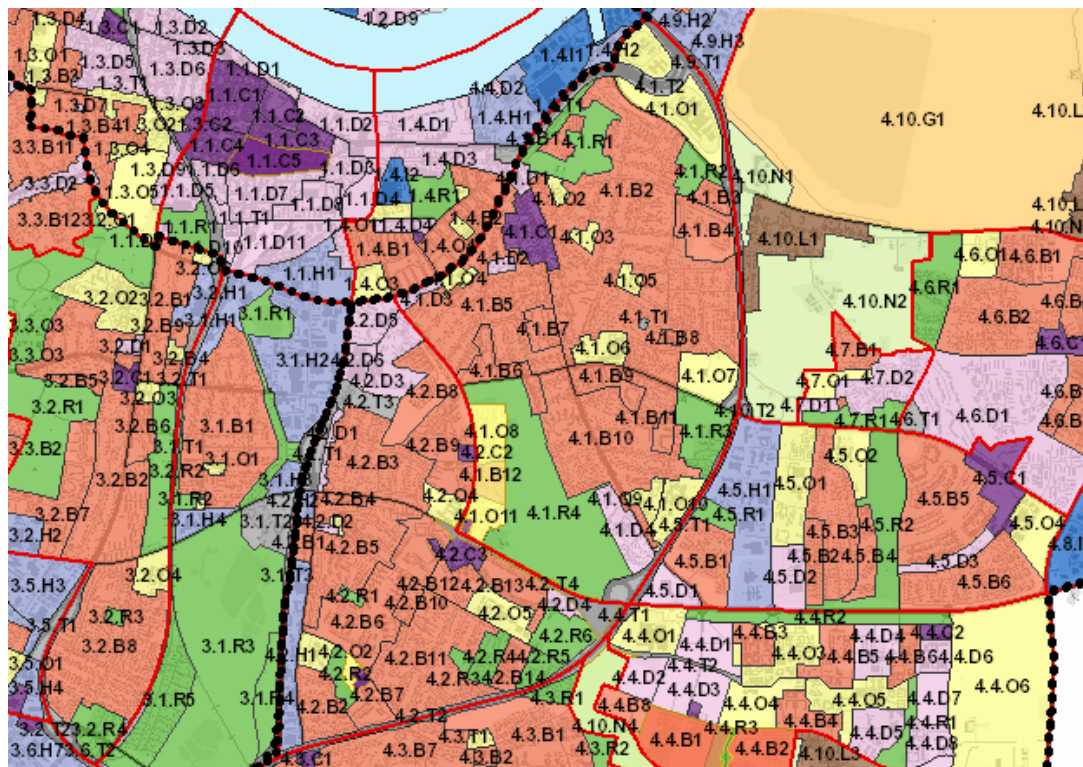
Grundlaget for en anbefaling

På baggrund af ansøgers konsekvensanalyse udarbejder By- og Landskabsforvaltningen en samlet anbefaling til brug for politisk stillingtagen med fordele og ulemper ved det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen. Såfremt det besluttes at planlægge for projektets realisering, vil den visuelle dokumentation ligeledes indgå i forbindelse med den offentlige høringsproces - kommune- og lokalplan m.v. Evt. vil dokumentationen skulle bearbejdes, så den kan anvendes kommunikativt, eksempelvis med filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb eller med fotorealistiske modelbilleder, der belyser projektet fra flere vinkler (f.eks. hvordan man oplever bygningen i gadeniveau eller i forhold til byens skyline). Bygherren vil i givet fald blive bedt om at bidrage til udarbejdelsen af materialet til den offentlige høringsproces.

28-05-2018



Vejgård



Mål og perspektiver

I Vejgård er nogle af de væsentligste kvaliteter de to store rekreative områder, Den gamle Golfbane og Signalbakken, et velfungerende butikscenter og nærhed til Aalborg Midtby og AAU og andre uddannelsesinstitutioner.

Disse kvaliteter gør bydelen til et attraktivt boligområde, og der lægges vægt på at understrege kvaliteterne.

Hadsundvej er en vigtig indfaldsvej til bydelen og mod Aalborg Midtby. Derfor er det et mål, at vejen og bebyggelsen heromkring ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.



Vejgård Center med butikker, café, værtshuse m.m.

Byudviklings- og byomdannelsesområder

Vejgård er stort set udbygget, så byudvikling vil primært være i form af byomdannelse, herunder fortætning i bebyggelser langs +BUS-tracéet.

Skøjtehallen ved Østre Allé skal nedrives, og området kan herefter udnyttes til boligformål mv.

- Området omkring den gamle skøjtehal kan omdannes til boligformål mv.
- Særlige muligheder for byomdannelse, herunder fortætning i bebyggelser langs +BUS-tracéet.

Bydelens struktur

Vejgård ligger på en af de store kridtbakker, der omgiver Aalborg Midtby. Det betyder, at der flere steder er fantastiske kig ind over byen og fjorden eller ud over Aalborg Øst og de åbne engarealer. Desværre er de landskabelige træk mange steder udjævnet, da der er anbragt etagebyggeri på nogle af de højt beliggende arealer.

Vejgård er opstået som en arbejderby med boliger til arbejderne på de store virksomheder i øst, især Cementfabrikken, Værftet og Eternitten.

Den ældste og tætteste del af byen var centrum i en tidligere selvstændig forstadskommune, opstået hvor de to indfaldsveje, Nørre Tranders Vej og Hadsundvej, mødtes. Udbygningen er begyndt omkring århundredskiftet. Vejgård var et vigtigt handelscenter for borgere fra det sydøstlige opland.

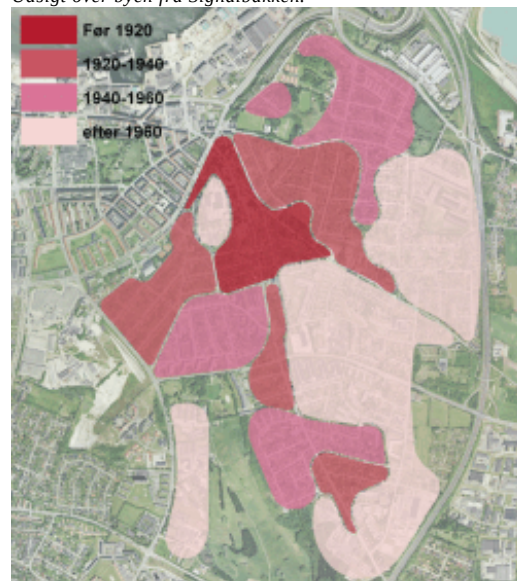
Hadsundvej er stadig rygraden i bydelen, og fra krydsningen af motorvejen og mod nord falder vejen næsten jævnt mod havnen og fjorden. Det er en typisk indfaldsvej, der i sit arkitektoniske udtryk spænder fra det landlige til det bymæssige.

Hovedparten af Vejgårds boliger er parcelhuse. Også en del af de almennyttige boliger har karakter af parcelhuse, f.eks. Liselund og Charlottenhøj. Hovedindtrykket af bydelen er derfor en lav og grøn bydel. Der er enkelte områder med højere etagehuse, og de ligger ofte, så de udnytter den fantastiske udsigt.

I den nordligste og sydlige del af bydelen er der store områder med uddannelsesinstitutioner.



Udsigt over byen fra Signalbakken.



Byen er opstået omkring Hadsundvej og Nørre Tranders vej. Senere er de store gartnerier blevet bebygget.

- Som vigtig indfaldsvej skal Hadsundvej ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.
- Indtrykket af en grøn bydel skal fastholdes.



Hadsundvej ved overgangen mellem åben til bymæssig bebyggelse.

Bebyggelsens karakter

Vejgård Center

Langs den nordligste del af Hadsundvej, nord for Thorsgade, er der sluttet randbebyggelse i 2-4 etager, hvilket giver en meget bymæssig karakter.

Den sluttede randbebyggelse og charmen ved de forskellige bygningshøjder ønskes bevaret. Det betyder, at der ikke nødvendigvis skal tilstræbes en ensartet højde ved renoveringer eller evt. huludfyldninger.

Der er enkelte bygninger, der skiller sig ud og er med til at give byen sin egen identitet. Det er f.eks. det gamle apotek på hjørnet af Vejgård Møllevej, den gamle biograf og det gamle rådhus (nu bibliotek). Til gengæld er bebyggelsen omkring Vejgård Torv samt den lave bygning med apotek og posthus ikke tilpasset byens øvrige bygninger, hverken i proportioner eller materialer.



Det gamle apotek og den gamle biograf (det hvide hus).

Villa-byområderne

Villakvartererne omkring Petersborgvej og Langgade samt det meste af bebyggelsen langs Hadsundvej syd for Thorsgade er opført i 1920'erne, og er typiske murermeistervillaer. Mange er renoveret i respekt for den oprindelige arkitektur, men desværre er der også en del, der er blevet moderniseret med uheldige vindues- og tagudskiftninger, så de ligner en mellemting mellem et murermeisterhus og et parcelhus fra 70'erne.



Eksempel på gade med typiske murermeisterboliger



Et murermeisterhus, hvor tag, vinduer og andre ombygninger ødelægger den oprindelige arkitektur.



Uheldigt renoverede dobbelthuse langs Østre Allé, med forskellig tag, vinduer og farve.



Herskabsvilla fra Nørre Tranders Vej.

Langs Østre Allé ligger en række ensartede, velproportionerede dobbelthuse, der danner en fin overgang fra det tætte Ø-gadekvarter på den anden side af vejen. Desværre er mange af disse huse renoveret, så hver enkelt hus fremstår med forskellig farve, tag og vinduer, og det fulde arkitektoniske potentiale er derfor ikke udnyttet.

Ved fremtidige renoveringer skal der gøres en indsats for at tilbageføre husenes facader til det oprindelige udtryk.

Langs den vestlige del af Nørre Tranders Vej er der omkring 1900-tallet opført en række herskabelige og arkitekttegnede villaer. De fleste af disse er renoveret i overensstemmelse med det oprindelige udtryk.

De nyere områder

I årene efter krigen og frem til 60'erne fortsatte udbygningen med parcelhuse i Bakkegårdskvarteret, øst for Kaj Munks Vej og mod syd.

I 50'erne opførtes en række almennyttige boliger, bl.a. Golfparken og Rughaven, men også Hostrups Have og Charlottenhøj, der var et af de første større samlede tæt-lav udlejningsbyggerier.

De nyere boligbebyggelser er primært etageboliger eller tæt-lav, og de fleste er forholdsvis gode og attraktive boligområder. Hvor der er tendens til en form for ghettodannelse, kan der være behov for en helhedsorienteret fornyelse med både en fysisk og en social indsats.

Sohngårdsholmskvarteret

Langs Sohngårdsholmsparkens vestlige kant, syd for Sohngårdsholms Slot, ligger Sohngårdsholmskvarteret, et relativt ungt bykvarter opført fra omkring 1960 og frem.

Begyggelsen er primært udbygget med offentlige institutioner, herunder regionens Center for Døvblindhed og Høretab (CDH) og undervisningsfaciliteter til universitetet, kollegier mv.

I forbindelse med universitetets fraflytning af den centrale del af området, er målet at transformere denne del af kvarteret til boligbebyggelse, som kan drage nytte af den særlige attraktive beliggenhed som nabo til Sohngårdsholmsparken og tæt på det fremtidige +BUS-tracé.

Med transformationen vægtes det højt at sikre områdets særlige grønne kvaliteter, også i det lokale bebyggelsesmiljø, der skal have karakter af parkbebyggelse. Her gives mulighed for at fortætte med nyt infill byggeri, primært i form af høje slanke punkthuse (højhuse), med et relativt lille footprint.

Kolonihaver

Vejgård har 2 attraktive kolonihaveområder. Det ene ligger ved Bakkegårdsvej på kanten af bakken med en fantastisk udsigt over havnen og fjorden.

Det andet område ligger som sin egen enklave ved Sofievej nord for AMU-centret.

Særlige bygninger

Vejgård Kirke ligger højt og er et flot landmark i bydelen. Ligesom krematoriet ved Østre Kirkegård er den fredet.

To andre bebyggelser er meget bevaringsværdige. Den ene er de ældste bygninger på Vejgård Vestre Skole fra begyndelsen af 1900-tallet. Den



Almennyttige boliger fra 50'erne, her Rughaven.



Charlottenhøj.



Universitetsbebyggelsen



Kolonihaveforeningen Sofiedal.



anden er det lille slot, Sohngårdsholm, der er bygget i 1886 i en tillempet renæssancestil.

Sohngårdsholm Slot set fra Parken.

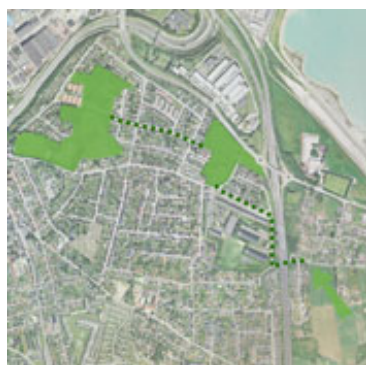
- Den sluttede randbebyggelse i Vejgård Center skal fastholdes.
- Uheldigt moderniserede huse skal ved fremtidige renoveringer søges tilbageført til oprindeligt udtryk.
- Behov for helhedsorienteret indsats i nogle af etageboligområderne skal vurderes.
- Ny boligbebyggelse på det tidligere AAU-område skal have karakter af parkbebyggelse, og fortætning skal primært ske i form af høje slanke punkthuse (højhuse), med et relativt lille footprint.

Landskabet / De grønne områder

Den gamle Golfbane og Signalbakken er de mest markante grønne områder i bydelen, men også Borgbjerg og kirkegården/boldbanerne i øst er en del af bydelens grønne struktur.

Borgbjerg og Signalbakken er en del af den østlige Limfjordskile og den grønne struktur i Aalborg Øst.

Golfparken/Sohngårdsholmparken er en del af Flamsted-Vårst kilen med forbindelse til den grønne struktur i Universitetsparken og videre mod Lundby Bakker. Ind mod byen planlægges en forbindelse over Eternitten.



Forbindelse mellem Signalbakken over Borgbjerg og det åbne landområde til Aalborg Øst.



Golfparken har forbindelse til Lundby Bakker gennem en tunnel under motorvejen, og gennem Eternitten til Midtbyen.

Det er hensigten at områderne skal fastholdes med hver sit formål og hver sin karakter fra det mere "vilde" (Borgbjerg) til det mere plejede med park-karakter (Sohngårdsholmparken).

Fra flere af de grønne områder er der flot udsigt ind over byen eller fjorden.

- Den gamle Golfbane og Signalbakken skal sikres som væsentlige elementer i byens grønne struktur.
- Udsigtskvaliteter skal sikres.
- Sammenhæng i grøn struktur.



Udsigten fra Signalbakken ind over byen.



Udsigten over Vejgård med højhusene ved Tove Ditlevsens Vej i baggrunden.



Borgbjerg i den nord østlige del af bydelen.

Trafikken

Vejgård afgrænses af motorvejen og de primære trafikveje Universitetsboulevarden, Sohngårdsholmsvej og Østre Allé. Den første etape af +BUS-tracéet vil forløbe i den syd-vestlige kant af bydelen, i den forbindelse indrettes nye stationer ved udvalgte kryds langs Sohngårdsholmsvej, ved Grønlands Torv og langs Universitetsboulevarden.

Bydelen gennemskæres af de primære trafikveje Hadsundvej og Humlebakken, der har tilslutning til motorvejen.

Der er ikke noget sammenhængende cykelstisystem i Vejlård, men der er cykelstriber langs vejene mellem Aalborg Midtby og uddannelsesinstitutionerne. Der er cykelstier eller cykelbaner langs Humlebakken og Riishøjsvej, og Hadsundvej har cykelstier eller -baner mellem Frejasgade og Universitetsboulevarden frem til Riishøjsvej. Da der er meget biltrafik på Hadsundvej, giver det anledning til konflikter med cyklister i den centrale del af Vejlård. Det er et mål at sikre et sammenhængende stisystem til de vigtigste mål i og udenfor bydelen.

- Der skal planlægges for sikre cykelruter gennem bydelen og til mål i bydelen.
- I forbindelse med byudvikling langs +BUS-tracéet skal flow og forbindelser til de nye stationer understøttes for de bløde trafikanter, med henblik på at opnå en fremtidig øget anvendelse af kollektiv og bæredygtig mobilitet.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Bydelens to skoler, Vejlård Østre Skole og Filstedvejens Skole, ligger begge øst for Hadsundvej. Derudover er der to privatskoler ved Sohngårdsholmsvej. Der er ingen aktuelle planer om at udbygge skolekapaciteten i bydelen.

Der er heller ingen aktuelle planer om at udbygge kapaciteten for dagsinstitutioner og fritidstilbud for børn og unge.

Vejgårdhallen og Kulturhuset giver mulighed for fællesarrangementer, koncerter o.l. i bydelen.

Vejgård har et meget velfungerende center med mange dagligvarebutikker, men også med forskellige udvalgvarebutikker, der er med til at styrke centret. Det samme er biblioteket, der har en central placering i forhold til centret. En arkitektonisk opgradering af bebyggelse og gaderum kan også være med til at styrke centret.

I den sydlige del af Vejlård findes desuden et lokalcenter, som betjener lokalområdet med dagligvarer, butikker, service osv.

I de områder af bydelen, der ligger langt fra centret eller lokalcentret, er det under visse forudsætninger muligt at udvide eller etablere en dagligvarebutik.

- Vejlård Center skal styrkes ved en arkitektonisk opgradering.
- Dagligvarebutikker kan udvides/etableres i boligområder langt fra



Dårlige forhold for cyklister i Vejlård Center.



Vejgård Østre Skole



Vejgårdhallen.

centret og lokalcentret.



Vejgård Center ved Nørre Tranders Vej.

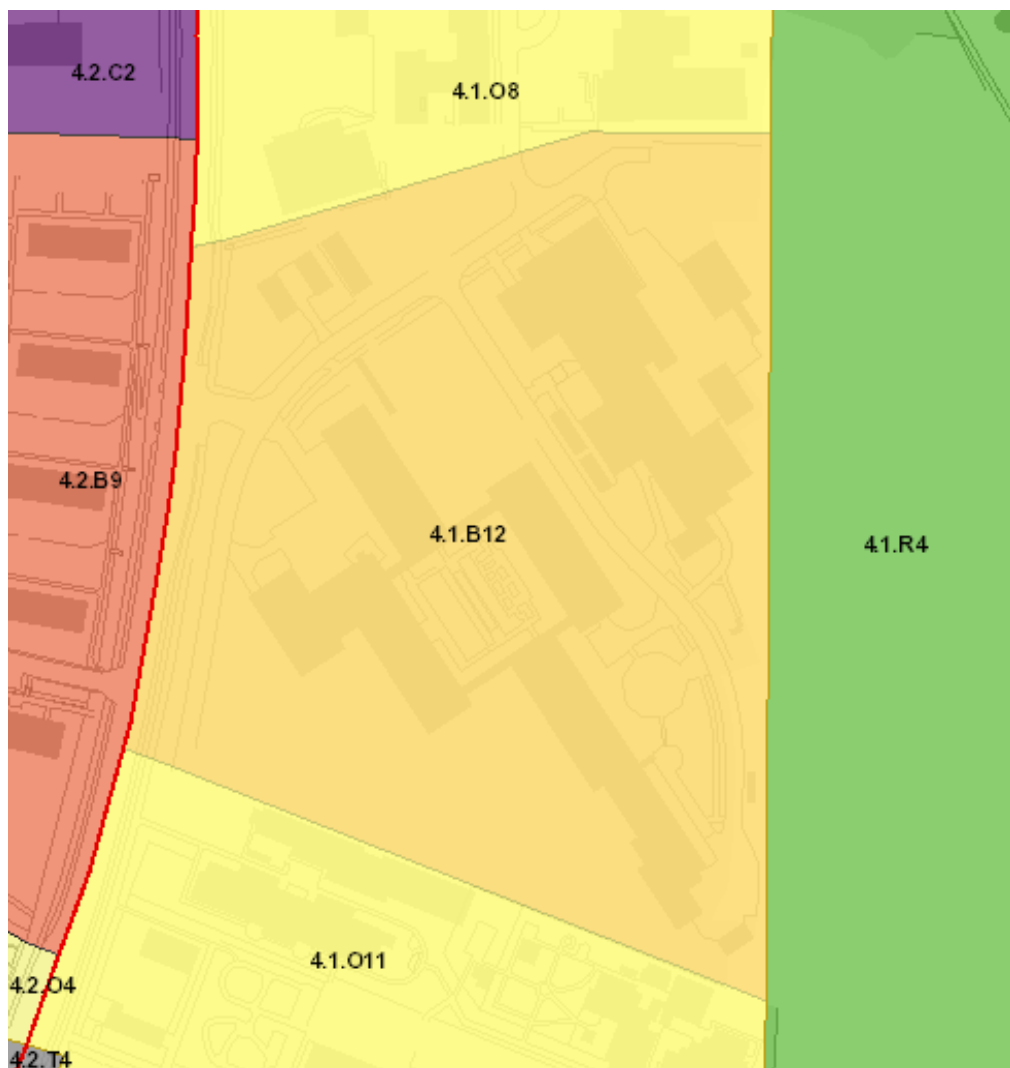
Indsatsmuligheder

- Særlige muligheder for byomdannelse ved Skøjtehallen og i bebyggelser langs +BUS-tracéet, herunder det tidligere AAU-område ved Sohngårdsholmsvej.
- Bebyggelse langs indfaldsveje skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.
- Indtrykket af en grøn bydel skal styrkes.
- Sammenhæng i den grønne struktur skal sikres.
- Sikre cykelruter skal opprioriteres.
- Vejgård center skal styrkes.

28-05-2018



4.1.B12 Sohngårdsholmsvej



Mål

Området er oprindelig udbygget og anvendt af Aalborg Universitet til undervisningsformål. I forbindelse med universitetets fraflytning er det målet, at området transformeres til et boligområde med karakter af parkbebyggelse med markante grønne kvaliteter. Her gives mulighed for at indpasse nye højhuse i form af slanke punkthuse med et relativt lille footprint, som sikrer plads til det grønne mellem bygningerne.

Med transformationen vægtes højt at bevare og bygge videre på den eksisterende indre vejstruktur, herunder at bevare de mange frodige og karaktergivende allétræer. Det eksisterende indre haveanlæg med spejl bassin mv skal bevares og udnyttes som et både æstetisk og rekreativt element i den fremtidige bebyggelse.

Anvendelse

Boliger (etage)
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 135 %

Etager: Max. 16 for enkeltstående højhuse i form af punkthuse i områdets østlige del. Øvrig bebyggelse max. 10.

Højde: For enkeltstående højhuse i form af punkthuse i områdets østlige del max. 51 m ift omgivende terræn; Øvrig bebyggelse max. 13,6 m ift omgivende terræn, dog max. 39 m ift omgivende terræn i områdets syd-vestlige del, når i form af enkeltstående punkthus.

Fælles opholdsareal:
Min 15 %

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj



Universitetsbebyggelsens haveanlæg

fra erhverv, se
[retningslinie 4.1.3](#)

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

Anvendelse

Bebyggelsen skal primært anvendes til boligformål. I mindre omfang kan også indpasses andre funktioner, der ikke medfører gener for områdets hovedanvendelse, eksempelvis kontorerhverv, undervisning, institutioner mv.

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning (fx institutioner med mere end 6/8/10 beboere og 2/4 ansatte). Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er oprindelig udbygget til undervisningsformål for Aalborg Universitet, som en meget helstøbt bebyggelse i primært gul tegl, fint indpasset i det omgivende have- og parkanlæg.

I forbindelse med universitetets fraflytning og områdets transformation til boligbyggelse er det hensigten at områdets karakter af parkbebyggelse skal bevares og videreføres, hånd i hånd med der gives mulighed for fortætning gennem nyopførelse af primært nye slanke punkthuse / højhuse.

Området skal fremstå tæt og grønt. Ny bebyggelse skal indpasses så nye bygninger følger og understreger det kuperede grønne terræn og gives indtryk af at stå på en 'grøn bund' med varieret beplantning. Der skal sikres tilstrækkeligt store mellemrum mellem bygningerne til at det grønne visuelt kan træde frem i bybilledet, herunder at beplantningen sikres gode vækstvilkår.

Forud udarbejdelse af lokalplan for området skal der udarbejdes en helhedsplan for transformation af bebyggelsen. Ny bebyggelse skal gennem formsprog og et bevidst valg af materialer videreføre den eksisterende helstøbte bebyggelseskarakter.

Et eventuelt p-hus skal opleves som et tilskud til det samlede bebyggelsesmiljø, og bygningen skal med hensyn til skala, formudtryk, materialekarakter m.v. tilpasses de nære omgivelser.

Trafik - Veje og stier

Områdets beboere og brugere skal sikres gode stiforbindelser til de mange rekreative muligheder i den nærliggende Sohngårdsholmspark / Golfparken.

Der skal sikres gode stiforbindelser til den kommende +BUS-station ved Danalien.

28-05-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets nuværende karakter af parkbebyggelse skal bevares og understøttes. Fortætning skal primært ske med indpasning af høje slanke punkthuse, evt. som højhuse, med et relativt lille footprint.

Tekniske anlæg skal placeres og udformes i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.

Ingen udendørs oplag.

P-pladser på terræn skal fremstå grønne.

Mod syd skal sikres en grøn forbindelse ind til parkområdet.

Markant beplantning, herunder allébeplantning skal i hovedtræk søges bevares.

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

Om- og tilbygninger skal udføres i overensstemmelse med det oprindelige bygningsudtryk.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Vejadgang fra
Sohngårdsholmsvej.

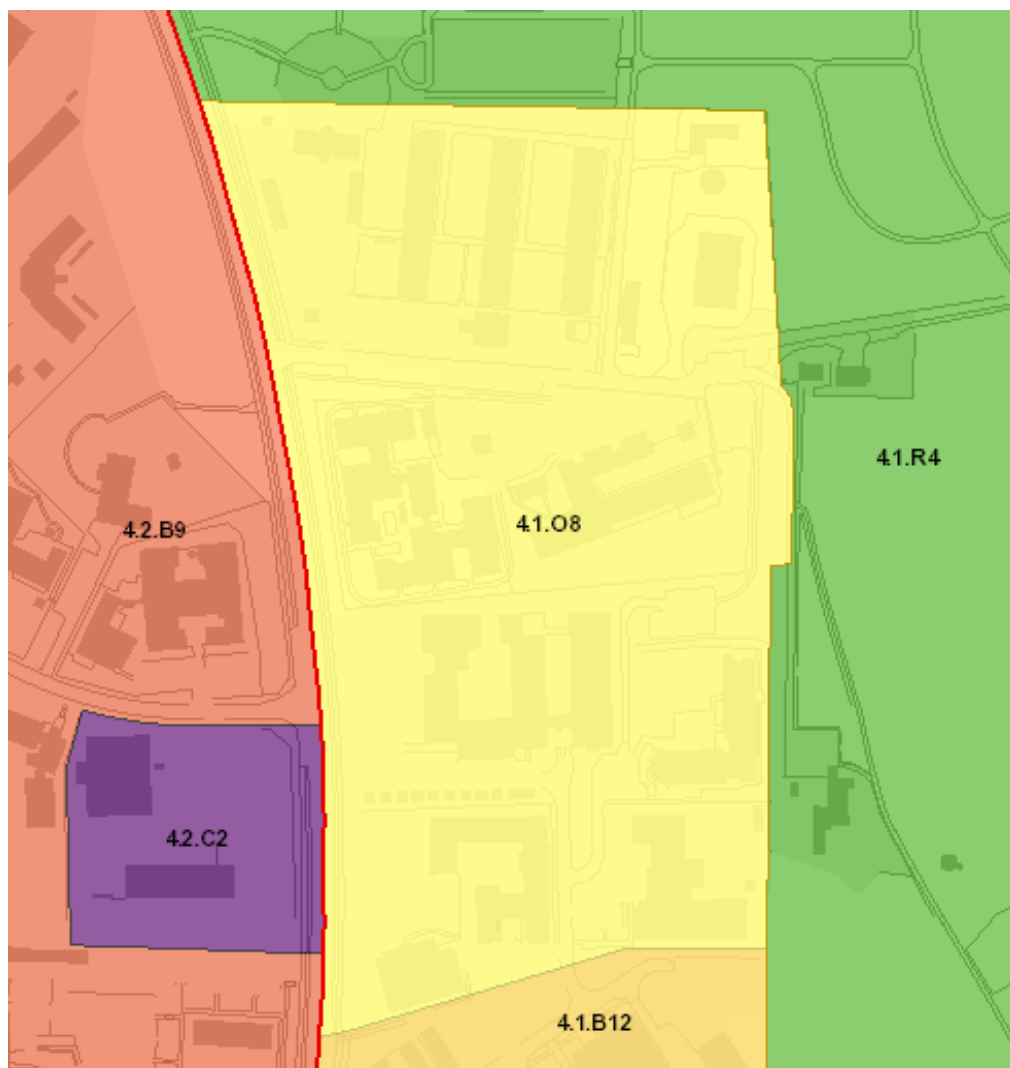
Parkering
med udgangspunkt
i [Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone



4.1.O8 Borgmester Jørgensens Vej



Mål

Området er næsten fuldt udbygget til primært undervisning, samt i den nordlige del i området omkring det smukt beliggende Sohngårdsholms Slot, kollegieboliger.

Det er målet, at fastholde området til undervisningsformål o.l.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er et mål, at offentlige byggerier fungerer som spydspidser, hvad angår god nutidig arkitektur.

Skiltning skal opføres i harmoni med bebyggelsen og må ikke dominere omgivelserne.



Aalborg Friskole

Anvendelse

Boliger (kollegium)
Hotel og restaurant
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [Bilag K](#). Øvrige ejendomme max. 50

Etager: Max. 3

Højde: Max. 12 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10 % af området

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

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



Sohngårdsholm Slot fra 1886 er meget bevaringsværdigt.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser til Den gamle Golfbane skal forbedres.

28-05-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Bebyggelse skal have et markant og nutidigt formsprog.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

Tekniske anlæg skal placeres og udformes i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.

Ingen udendørs oplag.

P-pladser skal fremstå grønne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Vejadgang fra Sohngårdsholmsvej.

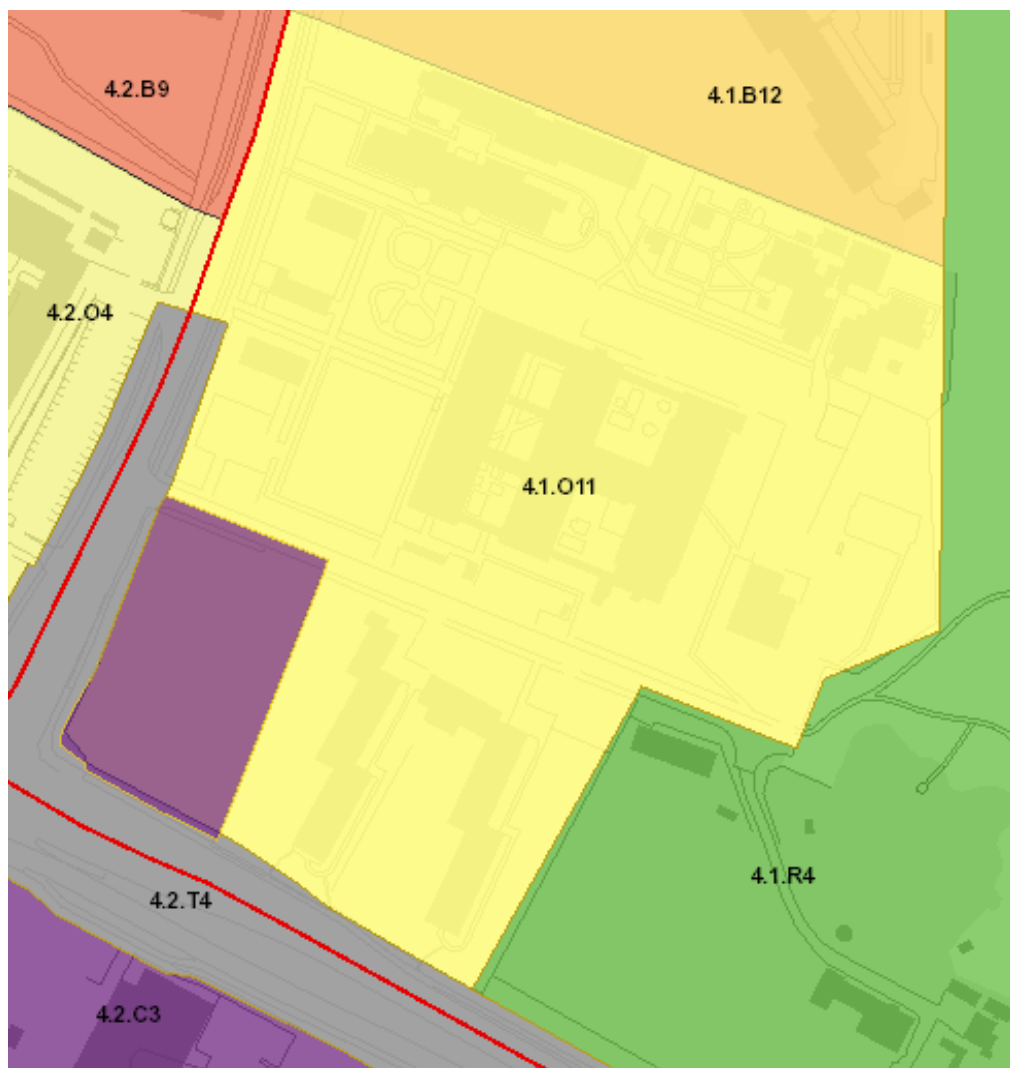
Parkering i overensstemmelse med [bilag F](#).

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone



4.1.O11 Kollegievej



Mål

Området er i dag bebygget med henholdsvis Center for Døvblindhed og Høretab (CDH) samt kollegier.

Det er målet, at fastholde området til undervisningsformål o.l.



Taleinstituttet

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er et mål, at offentlige byggerier fungerer som spydspidser, hvad angår god nutidig arkitektur.

Anvendelse

Boliger (kollegium)
Hotel og restaurant
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [Bilag K](#). Øvrige ejendomme max. 50

Etager: Max. 3

Højde: Max. 12 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af området

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

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

Skiltning skal opføres i harmoni med bebyggelsen og må ikke dominere omgivelserne.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser til Den gamle Golfbane skal forbedres.

28-05-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Bebyggelse skal have et markant og nutidigt formsprog.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

Tekniske anlæg skal placeres og udformes i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.

Ingen udendørs oplag.

P-pladser skal fremstå grønne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Vejadgang fra Sohngårdsholmsvej.

Parkering i overensstemmelse med [bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone