



Tillæg 4.046 for Eternitten

Aalborg Byråd godkendte den 9. januar 2017 kommuneplantillæg 4.046 for Eternitten.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.046](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter, bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.D3 Eternitten](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.D5 Eternitten](#)

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 4-2-113](#).

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 4.046 for Eternitten

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillæggets ændringer af kommuneplanen berører kommuneplanens retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre og rammeområderne 4.2.D3 og 4.2.D5 Eternitten.

Aalborg Kommune ønsker med dette tillæg at gøre det muligt at øge det samlede bruttoetageareal til butikker inden for det afgrænsede bydelscenter på Eternitten fra 5.000 m² til 7.000 m². Samtidig fjernes muligheden for at placere butikker med særligt pladskrævende varegrupper i rammeområde 4.2.D3.

Tillægget muliggør også, at der kan ske yderligere fortætning af de nordlige delområder på Eternitten. Hvor bebyggelsesprocenten tidligere varierede fra 50 til 100 lægges der nu op til, at den kan varieres fra 60 i de mest ekstensivt udnyttede sydlige delområder til 120 i den nordlige del tættes på det højklassede kollektive trafiktracé på Sohngårdsholmsvej.

Også rammerne omkring etageantal og højder ændres. Tårne kan nu opføres i max 10 etager/35 meter i rammeområde 4.2.D3 mod tidligere max 9 etager/32 meter.

I rammeområde 4.2.D5 lægges der nu op til at bebyggelse kan opføres med en variation fra 1 etage/14 meter til 7 etager/31 meter. Tidligere var den generelle bebyggelseskala max 4 etager med mulighed for punktvis at gå op i 7 etager.

Endelig der foretaget en generel redaktionel ajourføring af teksten i kommuneplanrammen.

Planforslagets baggrund

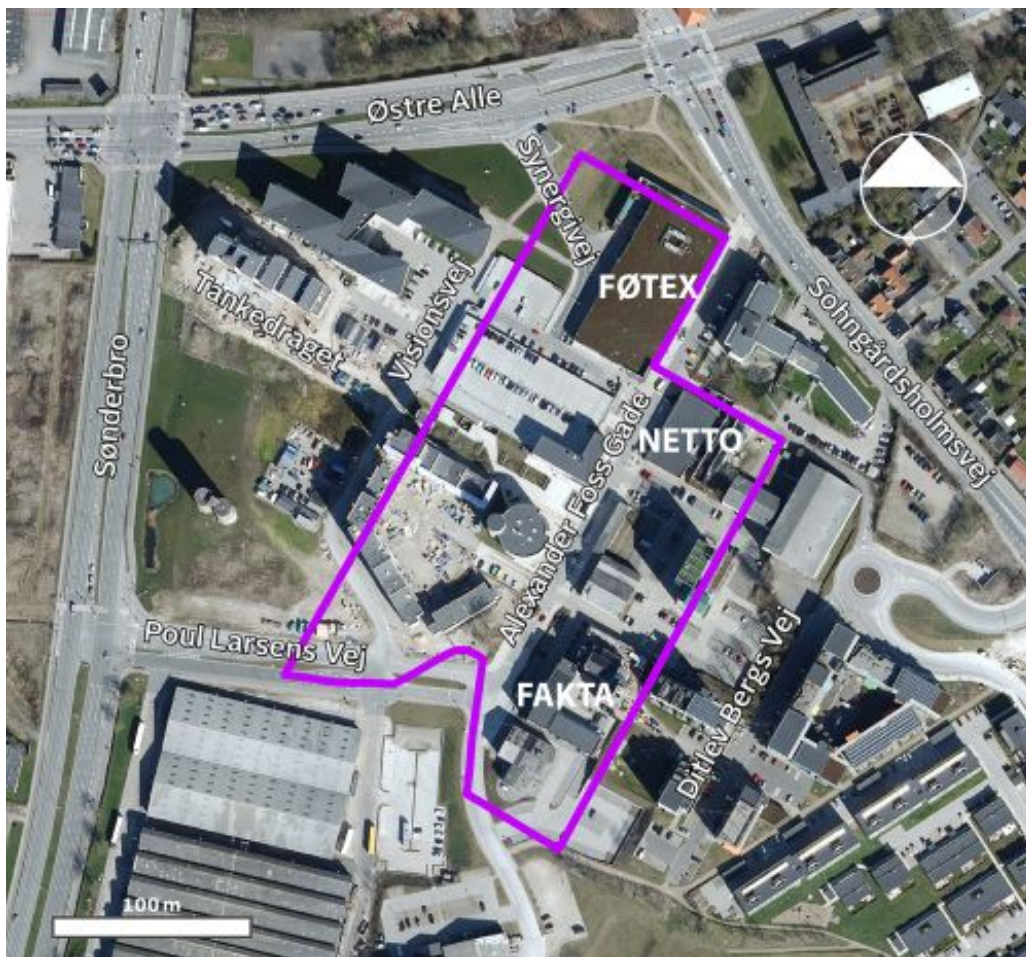
Sammenhæng med lokalplan 4-2-113

Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 4-2-113, der er en revision af gældende lokalplan 4-2-107. Med kommuneplantillægget sikres således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udvidelse af arealrammen i bydelscenter Eternitten

I den hidtidige planlægning (gældende kommuneplanretningslinier samt lokalplan 4-2-107) har der været en samlet ramme på 5.000 m² bruttoetageareal til butikker i bydelscenteret på Eternitten.

Status 2016 er, at der er etableret 3 dagligvarebutikker i bydelscenteret: Føtex, Netto og Fakta. Butikkerne har et samlet bruttoetageareal på 5.550 m². Baggrunden for dette er at Aalborg Kommune i forbindelse med byggetilladelse til Fakta i 2014 har givet tilladelse til en overskridelse af det samlede bruttoetageareal. Allerede på dette tidspunkt blev det vurderet hensigtsmæssigt at øge bydelscenterets arealramme, og det er denne udvidelse, der nu realiseres med et kommuneplantillæg.



Det afgrænsede bydelscenter med eksisterende dagligvarebutikker Føtex, Netto og Fakta.

Byplanmæssig baggrund

Ønsket om at skabe et levende og samlende bydelscenter omkring Alexander Foss Gade har været et af hovedgrebene i byomdannelsen af Eternitten. Et andet har været ønsket om, at de bevaringsværdige bygninger fra Cementfabrikken Danmark og Eternitfabrikken skulle være med til at give identitet og karakter til den nye bydel.

Indenfor bydelscenteret ligger 3 bevarede bygningskomplekser, hvor der pga. beliggenheden ved Alexander Foss Gade ønskes publikumsorienterede erhverv i stueetagen. Men det er hidtil ikke lykkedes at finde nye brugere til disse bygninger inden for rammerne af gældende planlægning.

En mulighed for at etablere nye mindre butikker i disse bygninger vurderes at være nøglen til at sikre meningsfulde genbrug af de bevaringsværdige bygninger, samtidig med at bylivet omkring Alexander Foss Gade styrkes. Her tænkes fx på udvalgsvarebutikker, internethandel, butikker med salg af egne produkter (delikatesseudsalg ol.) og hybridbutikker, hvor en butik fx kombineres med foreningslokaler, café eller wellness.

I og med at arealrammen til butikker i bydelscenteret er så godt og vel brugt op med de tre eksisterende dagligvarebutikker, mangler der altså med gældende planlægning mulighed for at understøtte ovenstående mål. Formålet med at øge bruttoetageareal-rammen til butikker på Eternitten er således først og fremmest at styrke det lokale byliv omkring Alexander Foss Gade og forbedre mulighederne for genbrug af kulturhistorisk værdifulde bygninger

Baggrundsanalyser - detailhandel

ICP udarbejdede forud for udpegningen af bydelcenteret (ifbm. 09-revisionen af kommuneplanen) en særskilt detailhandelsredegørelse for Eternitten. I redegørelsen vurderedes det, at der var et uudnyttet lokalt forbrugspotentiale i Øgadekvarteret, Vejgaard, Grønlandskvarteret og Gug.

Konklusionen var, at den lokale handelsbalance var lav (70 – hvor 100 er et udtryk for ligevægt mellem udbud og

efterspørgsel) og at der var et stort uudnyttet forbrugspotentiale til dagligvarebutikker specifikt i lokalområdet omkring Eternitten. Detailhandelsanalysen vurderede, at et nyt bydelscenter på 5.000 m² til nye dagligvarebutikker, ville kunne skabe balance mellem efterspørgsel og udbud i området. Siden er Føtex, Netto og Fakta kommet til på Eternitten samt en Rema 1000 ved Danalien.

De første dagligvarebutikker i bydelscenter Eternitten har haft vanskelige vilkår i opstartsfasen. Føtex på Eternitten havde (jf. Supermarkedshåndbogen 2013, udgivet af Retail Institute Scandinavia A/S) en omsætning på 120-130 mill. kr., hvor Føtex i midtbyen og Føtex i Aalborg øst til sammenligning havde en omsætning på hhv. 180-200 mill. kr. og 220-260 mill. kr. Tilsvarende har gjort sig gældende for Netto på Eternitten, der er den Netto-butik i hele Aalborg-området med laveste omsætning. Fakta vurderes også at have haft en svær opstart.

Den svære start kan naturligvis delvist forklares ved, at butikkerne i et vist omfang er kommet før beboerne i den nye bydel. COWI vurderede da også i en supplerende detailhandelsanalyse i 2014, at der med de tre etablerede dagligvarebutikker ville være en god balance mellem udbud og det forventede *fremtidige* lokale forbrugsgrundlag i bydelen.

Samlet vurderes det, at der ikke umiddelbart er basis for etablering af yderligere dagligvarebutikker i området. Det vurderes dog samtidig realistisk, at der med tiden kan skabes et levedygtigt bydelscenter på Eternitten. Området er ikke fuldt udbygget, og de etablerede butikker har stadig brug for tid til at konsolidere sig.

En forhøjelse af det samlede butiksareal i bydelscenteret med 2.000 m² vurderes at kunne medvirke til at styrke centeret, fordi de eksisterende dagligvarebutikker derved kan suppleres med mindre specialbutikker. Dette vil samtidig kunne medvirke til at fremme ovennævnte byplanmæssig mål.

Konsekvenser for detailhandelsstrukturen

Bestemmelserne i lokalplan 4-2-113 lægger en række bindinger på, hvad de resterende 1450 m² detailhandelsareal kan bruges til. Der kan således ud over de eksisterende 3 dagligvarebutikker (på ialt 5.550 m²) kun etableres mindre dagligvarebutikker og/eller butikker til salg af egne produkter på maks. 250 m² bruttoetageareal pr. butik samt udvalgswarebutikker på maks. 1.000 m² pr. butik.

Da der alene er tale om en mindre udvidelse af bydelscenteret, vurderes det ikke at få konsekvenser for handlen i Aalborg bymidte. Bymidstens størrelse og betydning for hele region Norddanmark forventes ikke at ville være påvirkelig af et mindre lokalt orienteret bydelscenter syd for denne.

Hvad angår konkurrencesituationen ifht. omkringliggende bydelscentre vurderes det først og fremmest at være den eksisterende Føtex-butik (3500 m²) på Eternitten, der er en betydende faktor, som kan tiltrække kunder fra omkringliggende bydele. Tilstedeværelsen at en eller flere mindre specialbutikker ved Alexander Foss Gade, vurderes primært at ville have lokal betydning for beboerne på Eternitten. Beboere i andre bydele vil naturligt søge mod Aalborg Bymidte med henblik på specialindkøb.

Trafikale konsekvenser

Kunderne til de planlagte nye specialbutikker forventes primært være lokale beboere i bydelen, der kommer til fods eller på cykel, eller kunder udefra til eksisterende dagligvarebutikker, som vælger at benytte de nye butikker i forbindelse med at de køber dagligvarer i Føtex, Netto og/eller Fakta. Karakteren af de butikker, som ønskes fremmet vurderes således ikke at generere væsentlig mere biltrafik til bydelscenteret end hidtil antaget i den gældende planlægning.

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper

I den hidtil gældende planlægning har der været mulighed for at etablere butikker med pladskrævende varegrupper

i den sydvestlige del af rammeområde 4.2.D3. Men med den udvikling som idag tegner sig i området - blandt andet med en stor andel af boliger - er det ikke længere aktuelt eller ønskeligt med denne typer butikker i området. Anvendelsesmuligheden fjernes derfor fra kommuneplanrammen.

Mulighed for fortætning

Gældende kommuneplanrammer og lokalplan er udarbejdet før Planstrategi 09 og Vision 2025, hvor fortætning blev betonet som et mål i en bæredygtig byudvikling. Nærværende tillæg udarbejdes derfor også med henblik på at forfølge målene i den overordnede planlægning, ved at muliggøre at der kan ske yderligere fortætning af de nordlige delområder på Eternitten, set i forhold til gældende planlægning. Det vurderes at give god mening at tale om fortætning her, set i lyset af Eternittens centrale beliggenhed syd for Midtbyen og i umiddelbar tilknytning til det højklassede kollektive trafiktracé på Sohngårdsholmsvej (+BUS).

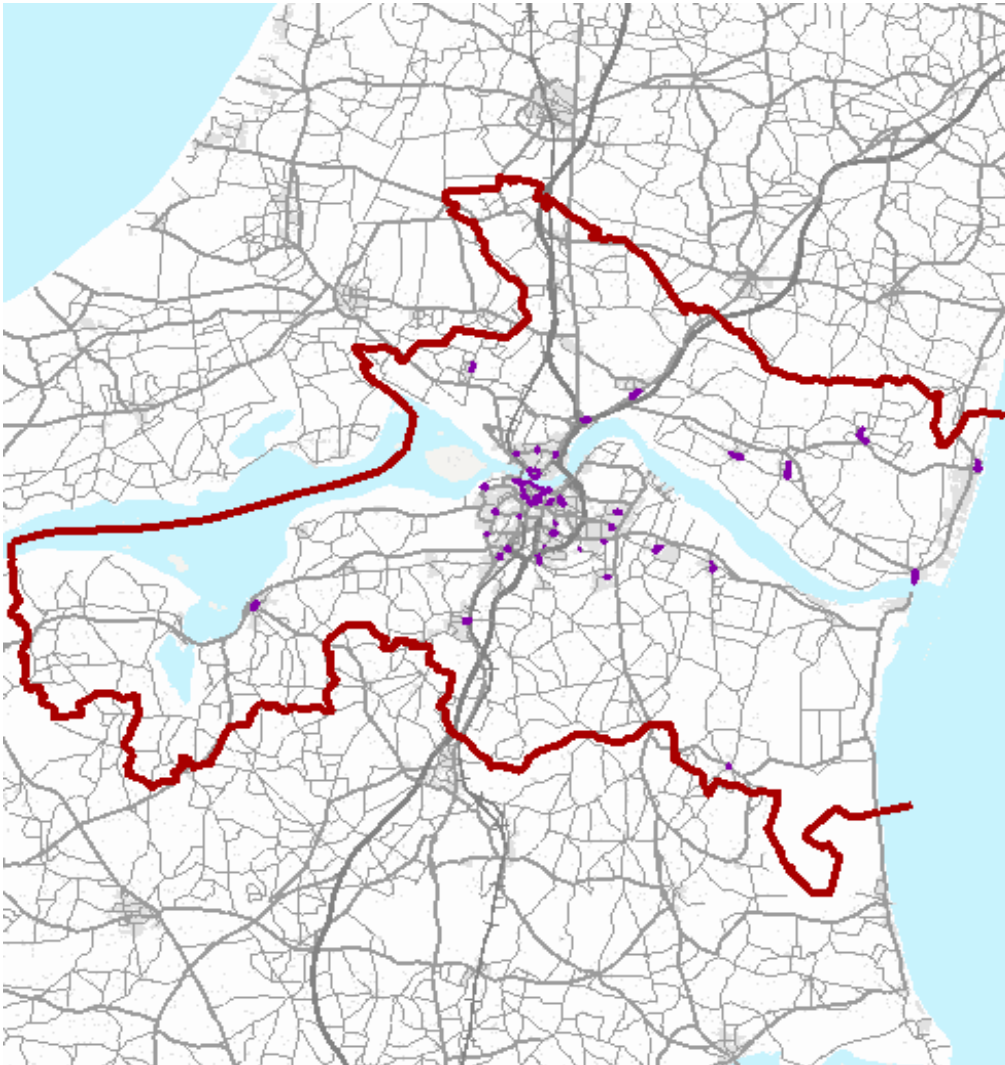
I forbindelse med forarbejdet til de nye planforslag er de potentielle fremtidige bebyggelsesvolumener belyst set i sammenhæng med mobilitet og bykvalitet. I den forbindelse er det blandt andet sandsynliggjort, at der samtidig med øgede byggemuligheder også kan sikres gode stiforbindelser internt, til den omgivende by og til kollektiv trafik, reduktion af parkeringsbehov, placering af parkering i konstruktion, god sol/skyggeforhold, beskyttelse mod trafikstøj, dynamisk byarkitektonisk samspil med eksisterende bebyggelser og værdifuld kulturarv, menneskevenlige grønne byrum mv. Hensigten med dette er at sikre, at fortætning også medvirker til at skabe en bedre bydel.

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

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
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
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
Tomhøj	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, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
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.

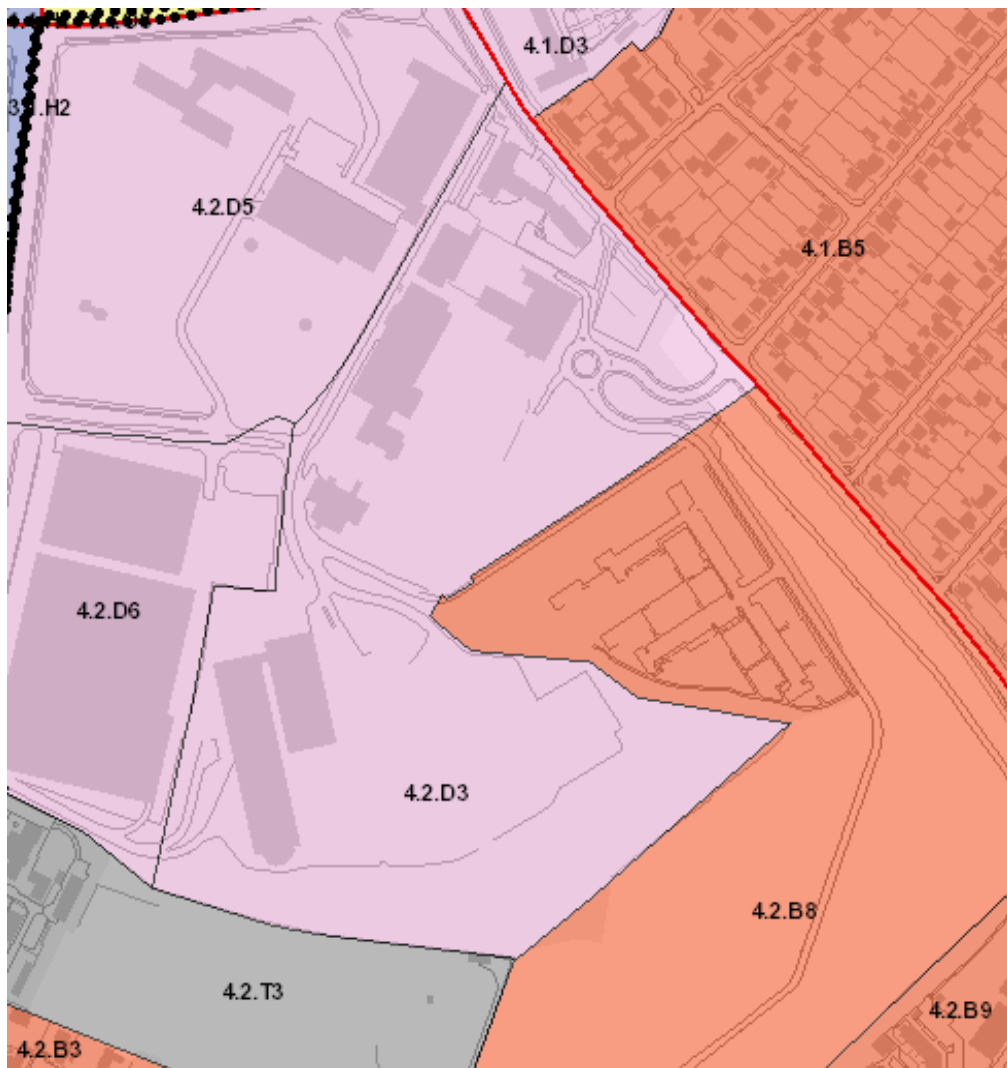
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

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



4.2.D3 Eternitten



Mål

Målet er at området omdannes og udbygges til et område med blandet bymæssig anvendelse. Det er også hensigten at skabe et bymæssigt tyngdepunkt og et bydelscenter omkring Alexander Foss Gade.

Hensigten er desuden at skabe rammerne for en landskabs- og stedstilpasset fortætning med en bebyggelse der danner gode helheder med omgivelserne. Der lægges også vægt på at byomdannelsen medvirker til at styrke byens grønne sammenhænge (Sohngårdsholm Bykilen) med nye rekreative ruter og integration af grønne/blå strukturer. I den sydlige del skal der skabes en gennemgående klimaboulevard til lokal afledning af regnvand og rekreation (LAR).

Området udpeges som muligt arkitektonisk eksperimentarium. Det betyder at der ved projekter, som rummer særlig nyskabende arkitektur eller kreativ tænkning hvad angår genbrug af eksisterende bygninger, kan dispenseres fra anvendelsesregulerende, bebyggelsesregulerende, miljømæssige og arkitektoniske bestemmelser.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav / etage)
Butikker*
Butikslignende formål
Kræmmermarked, torvehandel o.l.
Hotel/restaurant
Klinikker
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. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bydelscenter - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Varierende 60-120.
Byggemuligheder for delområder fastlægges i lokalplan.

Etager: Varierende 1-7.
Dog 10 for tårne.

Højde: Varierende 4-25 m og max 35 m for tårne.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Anvendelse

Publikumsorienterede funktioner skal primært placeres i områdets nordvestlige del (Alexander Foss Gade).

I omdannelsesfasen kan eksisterende bygningsanlæg i området uden lokalplanlægning anvendes midlertidigt til f.eks. lagervirksomhed samt forskelligartede aktiviteter af kortere eller længere varighed (udstillinger, sport, musik, markeder, basar etc.) miljøklasse 1-4. Forudsætningen er at vejledende afstandskrav til eksisterende miljøfølsomme anvendelser kan overholdes.

Butikker* må kun placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter, se retningslinie [7.1.3](#).

Byggemuligheder

Det er hensigten at bebyggelsen skal opføres i varierende højde med inspiration fra det tidligere industriområde skalamæssigt varierede bygningsprofil. Tårne skal placeres under hensyn til at sikre udsigten fra de bagvedliggende boligområder og den samlede byoplevelse.

Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til afledning af spildevand og overfladevand. Der kan også blive tale om terrænregulering.

Miljø

En del af området er belastet med trafikstøj.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kulturlandskabet samt bygningsdele fra Cementfabrikken Danmark og Eternitfabrikken er udpeget som værdifulde kulturspor.

I den nordlige del bør byggefelterne som udgangspunkt placeres således at de eksisterende gader og pladsdannelser mellem bygninger, samt mellem bygninger og skrænter, der har karakter af offentlige rum bevares. Bebyggelse og landskab skal i princippet "gro" sammen omkring skrænterne.

Den sydlige del af området ved Siporexfabrikken skal behandles som en flade, hvor ny bebyggelse forholder sig til skrænten. Skrænten mod Vandbakken skal tilstræbes bevaret som et synligt landskabstræk.

Eternitten skal generelt karakteriseres ved en vekslende mellem intime grønne rum tæt på boligen og markante landskabsrum med høj grad af rekreativ kvalitet og frodighed.

Der skal reserveres plads til en

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

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



Der er opstået en værdifuld symbiose mellem bebyggelsen, terrænformerne og færdselsstrukturerne i området - et samspil som det er hensigten at bevare.

sammenhængende rekreativ grøn LAR-løsning i form af en klimaboulevard, der forbinder det eksisterende regnvandsbassin i øst med Østre Landgrøft i vest. Klimaboulevarden skal friholdes for bebyggelse og indgå i områdets samlede grønne struktur med forbindelse til områdets stisystem i øvrigt.

Den fine landskabsoplevelse i eksisterende vej- og stiforløb søges fastholdt i den fremtidige stistruktur. Der skal sikres mulighed for etablering af offentligt tilgængelige stier, der - eventuelt via eksisterende trappeanlæg - forbinder områdets forskellige niveauer.



Cementmølleri er et markant bygningselement, som rummer en særlig kraft i kompositionen.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres mulighed for at etablere en gennemgående rekreativ stiforbindelse for cyklister som forbinder Østerådalen med Sohngårdsholmsparken, og med forbindelse til krydset Østre Allé/Sohngårdsholmsvej. Stiføringen kan eventuelt placeres på områdets interne veje.

Beregning af mulighed for dobbeltudnyttelse af anlagte parkeringspladser kan tage udgangspunkt i følgende sammenhæng mellem arealanvendelse og behov for parkering over døgnet:

	For-middag	Efter-middag	Aften	Lørdag middag
Kultur	10%	35%	100%	50%
Skoler	100%	100%	50%	5%
Kontor	100%	95%	5%	5%
Bolig	50%	60%	100%	60%
Indkøb	25%	100%	25%	100%
Restaurant	10%	35%	100%	75%

Antallet af parkeringspladser der kræves udlagt, vil svare til det samlede behov på det tidspunkt, hvor behovet er størst.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal danne gode helheder med landskab, byrum, nabobebyggelse og værdifulde kulturspor.

Kortlagte værdifulde kulturspor skal bevares, se lokalplaner.

Arkitektonisk eksperimentarium.

Areal til Klimaboulevard skal sikres.

P-pladser skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang via fordelingsveje tilsluttet Poul Larsens Vej.

Sekundær vejadgang via Kridtsløjfen og Ditlev Bergs Vej.

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#). Dog 0,7-1,1 pr. bolig og mulighed for reduceret udlæg ved dobbeltudnyttelse.

Der må ikke placeres store sammenhængende parkeringsflader mod områdets offentlige opholdsarealer og de omgivende veje.

09-01-2017

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt

Fællesprivate
hovedledninger for
spildevand og
regnvand gennem
området skal sikres.

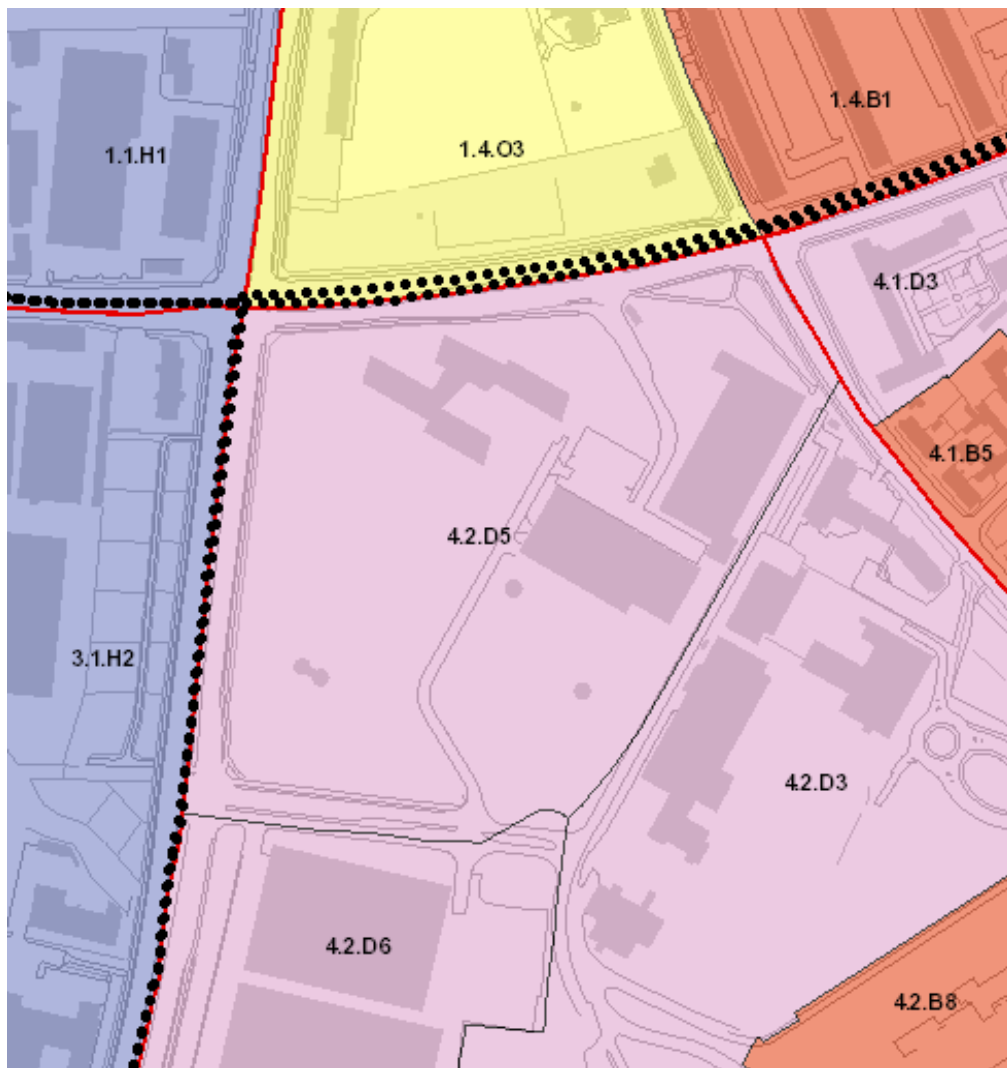
Etablering af
fremtidssikrede
affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone



4.2.D5 Eternitten



Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter
Butikslignende formål
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bydelscenter. Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 90.

Etager: Varierende 4-7

Højde: Varierende
14-31 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj

Mål

Målet er at området omdannes og udbygges til et område med blandet bymæssig anvendelse. Det er også hensigten at skabe et bymæssigt tyngdepunkt og et bydelscenter omkring Alexander Foss Gade. Omdannelsen skal bidrage til at Sønderbro og Østre Allé forskønnes.

Hensigten er desuden at skabe rammerne for en landskabs- og stedstilpasset fortætning med en bebyggelse der danner gode helheder med omgivelserne. Der lægges også vægt på at byomdannelsen medvirker til at styrke byens grønne sammenhænge (Sohngårdsholm Bykilen) med nye rekreative ruter og integration af grønne/blå strukturer.



Området har en central beliggenhed ved Østre Allé og Sønderbro og husede tidligere Dansk Eternitfabrik.

Området udpeges som muligt arkitektonisk eksperimentarium. Det betyder at der ved projekter, som rummer særlig nyskabende arkitektur eller kreativ tænkning hvad angår genbrug af eksisterende bygninger, kan dispenseres fra anvendelsesregulerende, bebyggelsesregulerende, miljømæssige og arkitektoniske bestemmelser.

Anvendelse

Butikker* må kun placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter, se retningslinie [7.1.3](#). Butikker skal have aktive facader mod Alexander Foss Gade.

I omdannelsesfasen kan eksisterende bygningsanlæg i området uden lokalplanlægning anvendes midlertidigt til f.eks. lagervirksomhed samt forskelligartede aktiviteter af kortere eller længere varighed (udstillinger, sport, musik, markeder, basar etc.) miljøklasse 1-4. Forudsætningen er at vejledende afstandskrav til eksisterende miljøfølsomme anvendelser kan overholdes.



Alexander Foss Gade er en videreførelse af det gaderum, som tidligere fandtes i tilknytning til Cementfabrikken Danmarks bygningskompleks. Det er hensigten at butikker skal medvirke til at understøtte Alexander Foss Gade som et bymæssigt centrum i området.

Byggemuligheder

Det er hensigten at bebyggelsen skal opføres i varierende højde og i en struktur, som genfortolker industriområdets retninger og gavlmotiv mod de omgivende veje. Skalaen på ny bebyggelse skal desuden medvirke til at iscenesætte bevarede siloer.

Miljø

Området er belastet med trafikstøj fra Sønderbro, Østre Allé og Sohngårdsholmsvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er hensigten at bebyggelsesstrukturen og friarealer udformes, så der dannes gode offentlige byrum omkring Alexander Foss Gade og Tankedraget. I tilknytning til boliger skal der desuden sikres opholdsarealer af mere privat karakter.

I de byarkitektoniske principper skal der lægges vægt, at ny bebyggelse skal opføres i høj bygningsmæssig kvalitet, der understreger den centrale placering og gerne med et eksperimenterende arkitektonisk formsprog og i varieret højde. Ny bebyggelse skal desuden medvirke til byarkitektonisk iscenesættelse af bevarede siloer.

Eternitten skal generelt karakteriseres ved en vekslende mellem intime grønne rum tæt på boligen og markante grønne byrum med høj grad af rekreativ kvalitet og frodighed.

Kanter mod Sønderbro, Østre Allé og Sohngårdsholmsvej skal fremstå med en markant og frodig grøn karakter. Træer fra Blegkilleanlægget, nu beliggende ved Alexander Foss Gade, ønskes bevaret.

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via Poul Larsensvej fra Sønderbro og en sekundær adgang til den nordlige del af området fra Østre Allé. Der må ikke være kørende adgang mellem de 2 adgangsveje.

Der skal sikres mulighed for at etablere en gennemgående rekreativ stiforbindelse for cyklister som forbinder Østerådalen med Sohngårdsholmsparken, og med forbindelse til krydsene ved Østre Allé/Sohngårdsholmsvej og Sønderbro/ Østre Allé. Stiføringen kan placeres delvist på områdets interne veje.

Beregning af mulighed for dobbeltudnyttelse af anlagte parkeringspladser kan tage udgangspunkt i følgende sammenhæng mellem arealanvendelse og behov for parkering over døgnet:

For-middag	Efter-middag	Aften	Lørdag middag
------------	--------------	-------	---------------



Eternitfabrikkens rytmiske bebyggelsesstruktur langs Sønderbro var karakterfuld. Denne ønskes genfortolket i bebyggelsesretninger for nybyggeri og i form af et gavlmotiv langs Sønderbro og Østre Allé.



Tvillingesiloerne ved Sønderbro er et markant bygningselement, som er synligt på lang afstand.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal danne gode helheder med landskab, byrum, nabobebyggelser og værdifulde kulturspor.

Kortlagte værdifulde kulturspor skal bevares, se lokalplaner.

Arkitektonisk eksperimentarium.

Bebyggelsesstrukturen skal være bymæssig omkranset af en grøn kant mod omgivende veje.

Bebyggelse mod Sønderbro og Østre Allé skal medvirke til forskønnelse af de 2 indfaldsveje.

P-pladser skal fremstå med en grøn karakter.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Sønderbro og Østre Allé.

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#). Dog 0,7-1,1 pr. bolig og mulighed for reduceret udlæg ved dobbeltudnyttelse.

Der må ikke placeres store sammenhængende parkeringsflader mod områdets offentlige

Kultur	10%	35%	100%	50%
Skoler	100%	100%	50%	5%
Kontor	100%	95%	5%	5%
Bolig	50%	60%	100%	60%
Indkøb	25%	100%	25%	100%
Restaurant	10%	35%	100%	75%

Antallet af parkeringspladser der kræves udlagt, vil svare til det samlede behov på det tidspunkt, hvor behovet er størst.

09-01-2017

opholdsarealer og omgivende veje.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone