

Maj 2015

# STARTREDEGØRELSE

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle

Universitetsområdet



**Aalborg  
Kommune**

# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

## Hvad er en startredegørelse?

En startredegørelse er den officielle igangsætning af lokalplanarbejdet. Startredegørelsen, som forelægges By- og Landskabsudvalget, beskriver i korte træk det konkrete projekt eller den problemstilling, der ligger til grund for, at en byherre har ønsket at få udarbejdet en lokalplan.

I den politiske drøftelse kan der være en stillingtagen til eksakte problemstillinger, eller det kan fastsættes, hvilke særlige intentioner, opmærksomhedspunkter eller fokusområder, der er for netop denne plan.

## Indhold

Oversigtskort .....	3
Baggrunden .....	4
Projektet .....	4
Planområdet .....	6
Eksisterende planforhold .....	6
Opmærksomhedspunkter .....	7
Anbefaling .....	8

Aalborg Kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby  
Lokalplanlægger: Mario Hesse, tlf. 9931 2202  
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk



# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet



Afgrænsning af planområdet. Afgrænsningen mod vest er foreløbigt vist som princip. Luftfoto optaget 2014.



# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

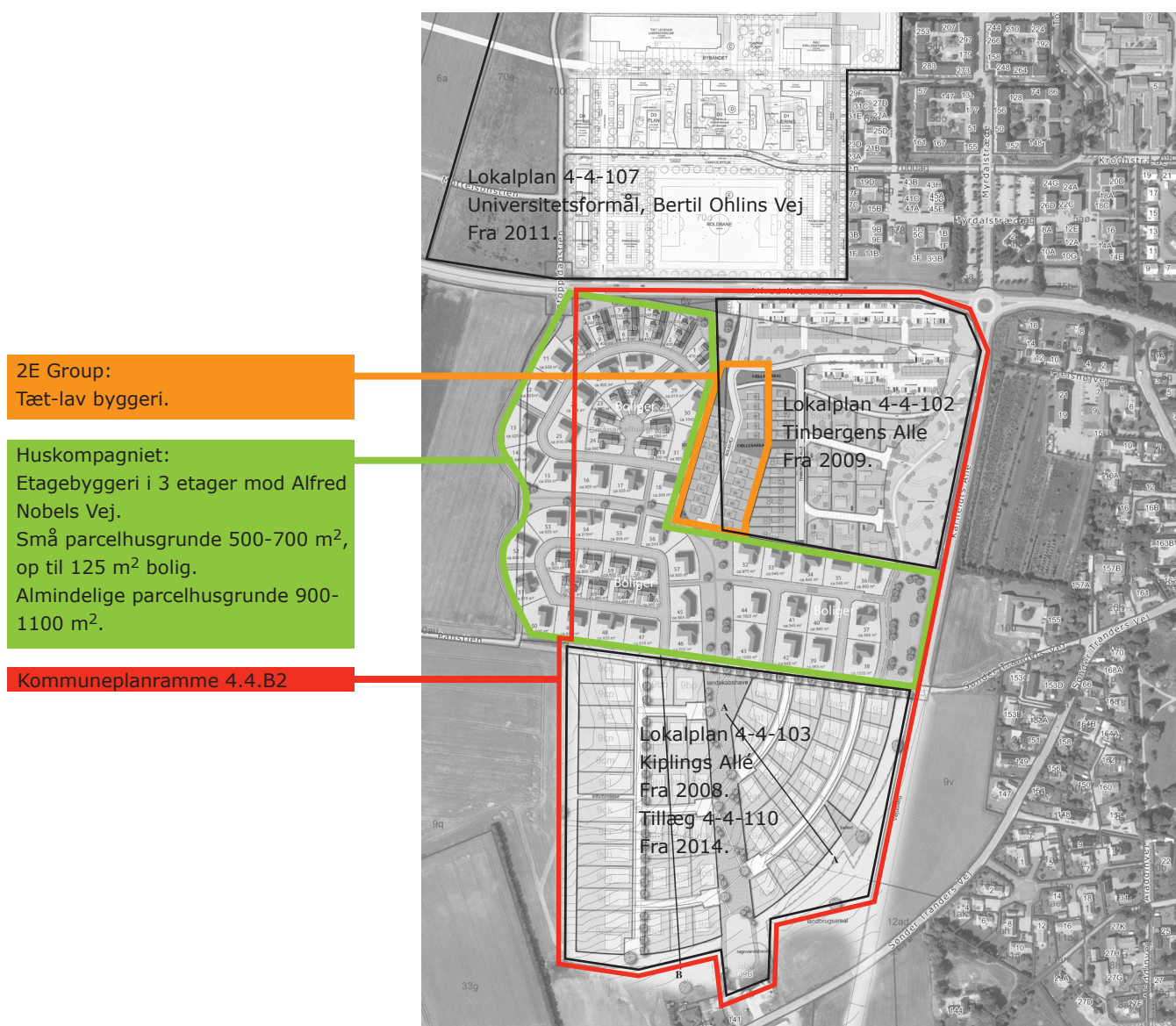
## Baggrunden

Baggrunden for nærværende startredegørelse er to henvendelser fra hhv. grundejer og udviklere jf. nedenstående illustration. Begge henvendelser udløser behov for en helhedsorienteret planløsning der sikrer et sammenhængende og attraktivt byområde.

Derudover anbefales en nytækning af området på grund af nye forudsætninger for planlægningen og den forventede udvikling i bydelen.

## Projektet

### Henvendelser fra grundejer og udviklere:



Kortet viser projektønsker fra grundejer og udviklere. Illustrationskort fra gældende lokalplaner er ligeledes indtegnet, for at vise konsekvenser for den samlede bebyggelsesplan i hele byfingeren.



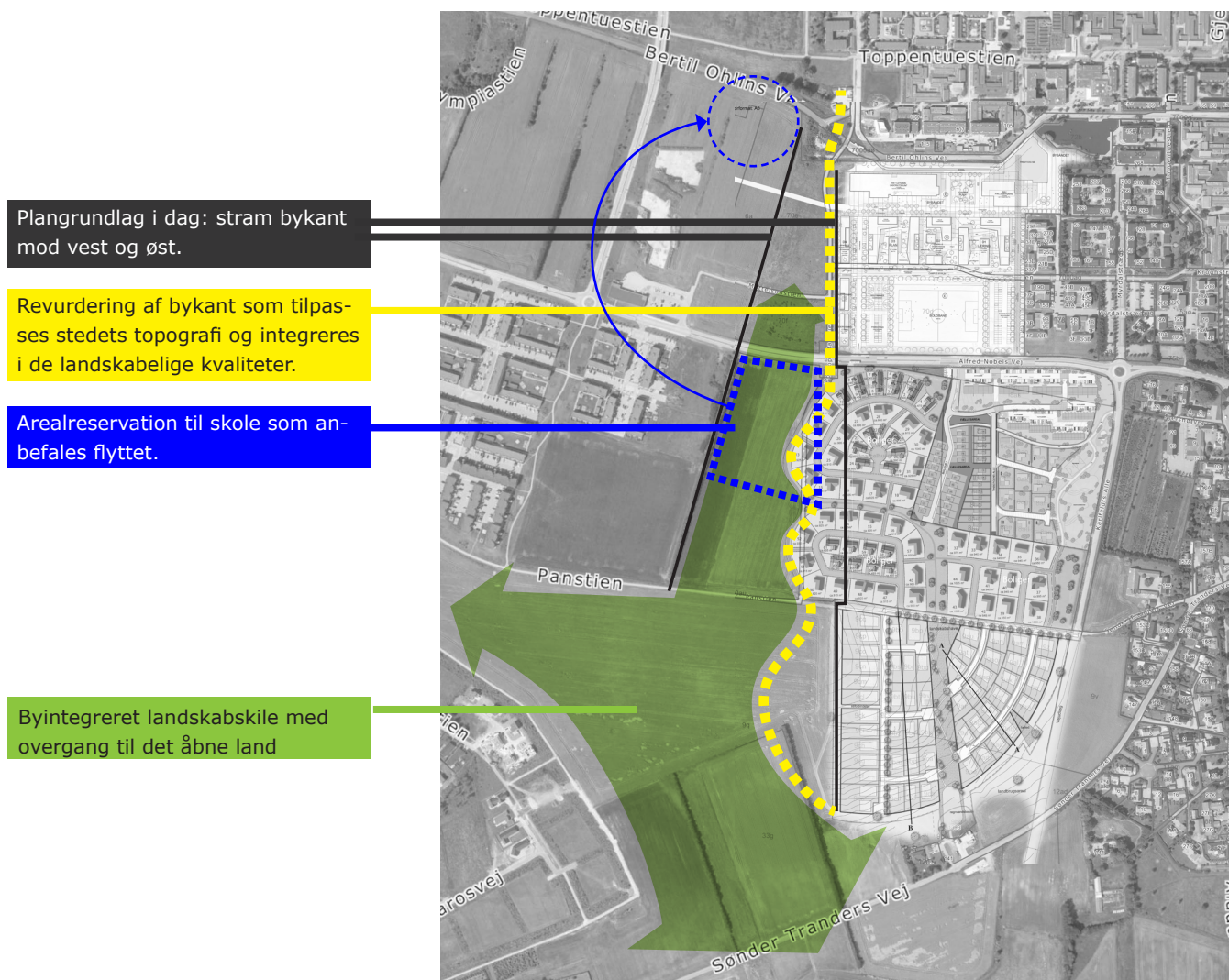
# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

2E Group ønsker at opføre række- eller kædehuse i et til grønt fælles friareal udlagt delområde, omfattet af lokalplan 4-4-102. Samme type bolig ønskes opført på en trekantet matrikel umiddelbart vest for. Samtidigt ønskes en løsning for at lempe bestemmelsen om placering af byggefelter for parcelhusgrundene enten gennem en samlet dispensationsansøgning eller gennem et lokalplantillæg.

Huskompagniet ønsker at etablere etageboliger og parcelhuse i rammeområdet 4.4.B2. Rammeområdet ønskes udvidet mod vest. Udvidelsen har en omlægning af Pontoppidanstien til konsekvens. Udgiften hertil forudsættes afholdt af Huskompagniet.

## Forslag til helhedsorienteret nytænkning af bykant:



Kortet viser de fysiske sammenhænge i området før og efter en revurdering af kommuneplanrammerne.

Som led i arbejdet med en ny strukturplan for det østlige Aalborg og med afsæt i City in Between-konkurrencen, ses der på en helhedsorienteret nytænkning af Universitetsområdet med Gigantiumkvarteret som særligt nedslagspunkt. Baggrunden for arbejdet er de mange

# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

igangværende og planlagte projekter i det østlige Aalborg der væsentligt ændrer på forudsætningerne for byplanlægningen. Samfundsudviklingen, udbygningen af Universitetet og det fremtidige sygehus forventes at udløse behov for flere boliger og behov for nye boligformer og boligkvaliteter.

Det foreslås at flytte arealreservationen til en ny skole fra landskabskilen tættere mod letbanen. Skolen integreres i det fremtidige byområde. Flytningen af arealreservationen styrker sammenhængen i landskabskilen og det frigjorte areal anbefales overført til nyt byudviklingsområde.

Bebyggelsen vest for Kiplings Alle foreslås udformet som landskabstilpassede, nye boligtyper på sigt og under hensyn til udsigts- og belysningsforhold af eksisterende bebyggelse. Boligerne langs Pontoppidanstien tænkes som kendte boligformer herunder parcelhuse.

Et væsentligt ønske er, at skabe bedre sammenhæng, fællesskab og nærhed mellem de enkelte byudviklingsetaper og bykvarterer. De byintegrerede landskabskiler anbefales revurderet, så en monoton og fragmenteret by undgås: De rekreative kvaliteter ønskes styrket til fordel for en mere naturpræget, mangfoldig og indbydende oplevelse. Projektområdet ligger på en markant bakkeformation. Boligbebyggelsen ønskes i højere grad disponeret under hensyn til topografi, så den understreger bakkens naturlige form.

## Planområdet

Planområdet omfatter de arealer der er med til at afslutte udbygningen i den samlede byfinger syd for AAU Campus Vest.

Igangværende planlægning i bydelen med konsekvenser for området er en ny strukturplan for det østlige Aalborg og en helhedsorienteret nytænkning af Universitetsområdet med Gigantiumkvarteret som særligt nedslagspunkt.

Der vil være forbindelse til Egnspanvej som forventes færdig i november 2017. Den nærmeste afstand til Letbanen er 350 meter.

Den endelige afgrænsning af planområdet vil blive nærmere defineret i den kommende planlægningsproces.

## Eksisterende planforhold

### Kommuneplan

Planområdet er omfattet af bydelsbeskrivelser for hhv. Universitetsområdet og Landområde Øst med følgende kommuneplanrammer:

4.4.B2 Vest for Sdr. Tranders (boliger),

4.4.O2 Skole ved Alfred Nobels Vej (skole),

4.10.N4 Fjelshøj (grøn kile).



# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

## Eksisterende lokalplan

Planområdet er omfattet af tre lokalplaner som fremgår af kortet på side 4. Områder der ikke er lokalplanlagte, ligger i landzone.

## Opmærksomhedspunkter

### Planmæssige forhold

Udvidelsen af kommuneplanrammen 4.4.B2 mod vest forudsætter,

- at arealreservationen for skolen kan flyttes og stedsfestes ved ny tilhørende kommuneplanramme inden udvidelsen godkendes.
- at udvidelsen tænkes som sammenhængende bykant for hhv. Kiplings Alle og Tinbergens Alle.
- at bykanten planlægges med særlig fokus på en kvalitativ landskabsarkitektonisk bearbejdning.
- at fremtidig bebyggelse ved Kiplings Alle på grund af dens særlige eksponering udføres i høj arkitektonisk kvalitet og under hensyn til eksisterende bebyggelse og landskab.

Lokalplanlægningen skal tage afsæt i redegørelser og bestemmelser fra lokalplanerne der allerede gælder i byfingeren.

Der lægges stor vægt på, at der skabes arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsens placering, omfang og udseende, herunder mod Karlfeldts Alle og Alfred Nobels Vej.

Fra området er der udsigtslinjer til kirken og mejeriet i Sdr. Tranders som skal indarbejdes i planlægningen.

### Trafikforhold

Udgifter til en flytning af Pontoppidanstien skal udelukkende afholdes af den private udvikler. Den nyanlagte sti skal som minimum overholde kvalitetsniveauet af den eksisterende sti.

### Byggeriets højder og omfang

Tanken med udvidelsen vest for Kiplings Alle er, at tilføre området et innovativt nyskabende boligtilbud. Fremtidig bebyggelse skal tage hensyn til eksisterende udsigts- og belyningsforhold. Det vurderes at der kunne indpasses cirka 10 bygninger.

### Opholdsarealer

Det interne grønne fælles friareal, betegnet som grøn kile og landskabshave, skal sikres på tværs af lokalplanområder som en sammenhængende grøn kile.

Udviklingsønsket fra 2E Group er i konflikt med intentionen om et sammenhængende fælles friareal og vurderes dermed som ikke realiserbar i sin nuværende form.

# Startredegørelse

Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet

## Anbefaling

Der er udarbejdet nedenstående vejledende strukturplanskitse for den samlede byfinger. Formålet med skitsen er, at sikre helheder, sammenhænge og kvalitet i bystruktur, trafikstruktur og fælles friarealer.

Det anbefales:

- at der fastholdes et sammenhængende internt grønt friareal som fastlagt i lokalplaner der gælder for området.
- at der arbejdes videre med at undersøge muligheden for at udvide bykanten mod vest, herunder byggemuligheder samt krav til bygnings- og landskabsarkitektur.
- at der arbejdes videre med et kommuneplantillæg og lokalplanforslag med afsæt i ovenstående opmærksomhedspunkter og nedenstående strukturplanskitse.



Strukturplanskitse





**Punkt 9.**

**Universitetsområdet. Boliger vest for Tinbergens Alle og Kiplings Alle.  
Startredegerelse**

2015-026555

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegerelsen.

*Beslutning:*

*Godkendt*



### Sagsbeskrivelse

#### Formål

Som led i arbejdet med en ny strukturplan for det østlige Aalborg og med afsæt i City in Between konkurrencen, ses der på en helhedsorienteret nytænkning af Universitetsområdet med Gigantiumkvarteret som særligt nedslagspunkt.

Baggrunden for arbejdet er de mange igangværende og planlagte projekter i det østlige Aalborg, der væsentligt ændrer på forudsætningerne for byplanlægningen.

Samfundsudviklingen, udbygningen af Universitetet og det fremtidige sygehus forventes at udløse behov for flere boliger og behov for nye boligformer og boligkvaliteter.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etagebyggeri i 3 etager mod Alfred Nobels Vej samt udstykning og opførelse af parcelhuse vest og syd for Tinbergens Alle samtidig med:

- at der fastholdes et sammenhængende internt grønt friareal som fastlagt i lokalplaner der gælder for området.
- at der arbejdes videre med at undersøge muligheden for at udvide bykanten mod vest, herunder byggemuligheder samt krav til bygnings- og landskabsarkitektur.

Sammen med lokalplanforslaget vil der blive udarbejdet forslag til kommuneplantillæg.





Bilag:

Startredegørelse - Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet