

## Plan og Gis

Dato: 23-05-2014

Sagsnr.: 12/35955

Dok.løbenr.: 144338/14

Sagsbehandler: Kim Lyster Hansen

Direkte tlf.: 73767277

E-mail: klh@aabenraa.dk

### **Notat. Bemærkninger til foroffentlighed - Cimbriagrunden. Kommuneplantillæg nr. 35.**

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 35 i forbindelse med forslag til lokalplan nr. 61. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal byrådet indkalde ideer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer kan dette udelades. Kommuneplantillæg nr. 35 medfører mulighed for en væsentlig højere bebyggelse og en væsentlig højere bebyggelsesprocent. Anvendelsesmulighederne ændre der ikke på.

Derfor har der forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 35 været indkaldt ideer og forslag i henhold til planlovens § 23c. Foroffentligheden blev gennemført i maj 2013.

Der indkom i alt 15 ideer og forslag, heriblandt en underskriftindsamling med 125 underskrifter fra områdets naboer imod projektet. De indkomne ideer og forslag har de fleste tilfælde mere karakter af indsigelser mod det forelagte projekt.

De indkomne ideer og forslag kredser om temaerne arkitektur (skala og udformning), trafikforhold, områdets anvendelse, konkurrencen "Fremtidens købstad" og stiller desuden en række alternative forslag både konkret til projektområdet og forslag til ændringer i byen generelt.

#### **Arkitektur**

Stort set alle høringssvar indeholder bemærkninger omkring projektets arkitektur og skala. Der efterlyses et byggeri, der er tilpasset byens størrelse, traditioner og ikke mindst projektområdets omgivelser. Byggeriet i den foreslåede skala beskrives som voldsomt og skæmmende.

Der gives udtryk for flere bekymringer vedrørende den foreslåede bebyggelses påvirkning på de nære omgivelser, bl.a. i forhold til lys-, skygge- og vindpåvirkning, men også indbliksgener.

I forhold til den viste arkitektur efterlyses der en stillingtagen til materialer og facader og der ytres ønske om, at det ikke bliver kasse-arkitektur samt at materialer og udtryk tilpasses omgivelserne. Desuden nævnes det, at nærområdets kvaliteter i forhold til arkitektur i højere grad bør respekteres og følges. Der ytres en bekymring for, at byens arkitektur forringes med projektet og at bydelen bliver mindre attraktiv med fare for ghettodannelse.

Det bemærkes, at de nuværende rammer i såvel kommuneplan som lokalplan bør bibeholdes for at sikre dette. Specielt i forhold til byggeriets skala og foreslåede etageantal, der ikke ønskes højere end 2-4 etager.

Der gives udtryk for, at byggeriet ikke bør placeres så tæt på Haderslevvej som foreslået, omvendt bemærkes det også, at der skal bygges ud til Haderslevvej/Løgumklostervej for at skabe bykarakter og ikke lade en parkeringsplads blive det der møder folk ved porten til den indre by.

***Forvaltningen kan oplyse, at der er arbejdet videre med bebyggelsens udformning, især at denne udføres med en materialemæssig sammenhæng med den ældre købstadsbebyggelse. Der er arbejdet med at reducere højderne yderligere. Der er udarbejdet en miljørapport, hvor skygge, vind og indbliksgener er miljøvurderet. Borgernes bemærkninger er medtaget og vurderet i miljøvurderingens afsnit vedrørende 0-alternativ og andre alternativer.***

***Borgerne er bekymrede for etageantallet og dermed højden på byggeriet. Bebyggelsen har samme højde som Sundhedshuset ved Opnør Plads og er lidt højere end ejendommen Haderslevvej 1 over for lokalplanområdet. Forvaltning bemærker, at det ikke kun er en enkelt bygning, men 5 bygninger der får en højde der overstiger omgivelserne og at dette vil medføre en væsentlig forandring i forhold til den kendte skala. Punkthusformen er valgt, idet denne giver mulig for afstand mellem bygningerne frem for en tæt og høj karrestruktur.***

#### **Trafik**

Der gives udtryk for en bekymring omkring en forventet øget mængde trafik, som følge af projektet og særligt de foreslåede butikker. Den øgede trafikmængde ses også i forhold til et område, der i forvejen betragtes som trafikbelastet. Der ytres bl.a. ønske om en trafiktælling m.m. for H.P. Hanssens Gade, og desuden at den skitserede rundkørsel erstattes af en anden regulering. En enkelt bemærkning nævner, at der ikke bør laves udkørsel til Karpedam fra området.

***Forvaltningen kan oplyse, at der arbejdes videre med et lyskryds ved Reberbanens udmunding i den planlagte forlængelse af Gasværksvej. I lokalplanen forbydes ind- og udkørsel fra lokalplanområdet til Karpedam. Der er udarbejdet en miljørapport, hvor trafik- og virksomhedsstøj er miljøvurderet.***

#### **Anvendelse**

Den foreslåede anvendelse, med mulighed for nye dagligvarebutikker, møder kritik i høringssvarene. Der ønskes ikke nye butikker, da det forventes at bidrage til butikslukninger i gågaden, og det nævnes desuden at der er dagligvarebutikker nok i Aabenraa.

Udover bemærkninger vedrørende anvendelsen til butikformål efterlyses der bedre opholdsarealer og herunder også bedre udfoldelsesmuligheder for børn og unge, mindre parkeringsplads og mere grønt i planen, særligt grønne arealer på terræn.

***Forvaltningen kan oplyse, at området i dag er udlagt til centerformål i Kommuneplan 2009. Lokalplanen er således i overensstemmelse med den overordnede som detailhandelsplanlægning for bymidten. Det er vanskeligt at placere store dagligvareenheder med til hørende parkering, varegårde og vareindlevering og ofte behov for tillukkede facader i den historiske bymidte uden at ødelægge dennes småskalastruktur. Alternativet er, at disse butikker placeres i de mere perifere centerområder i byen, hvor ved bymidtens butikker slet ikke får gensidig nytteværdi af disse.***

#### **Fremtidens købstad**

I flere høringssvar bemærkes det problematiske i, at der detailplanlægges for området, inden konkurrencen "Fremtidens Købstad" er overstået. Det foreslås, at man afventer konkurrenceresultatet, for at sikre en samlet planlægning for bymidten. Der stilles desuden flere spørgsmål til netop denne problematik, bl.a. i forhold til rammer og vilkår for konkurrencens afvikling og resultater, de udvalgte teams muligheder for at lave sammenhængende planlægning for byen og Realdanias holdning/stillingtagen.

***Forvaltningen kan oplyse, at den videre planlægning af området har afventet konkurrencen og den endelige vedtagelse af "Fremtidens Aabenraa – Fremtidens Købstad i 2035".***

#### **Forslag**

Der stilles forskellige forslag til hvad området kan bruges til. Det grønne element er gennemgående, og der foreslås en park, haveby uden butikker, grønt boligområde og grønt område.

***Forvaltningen bemærker, at grundejer har en forventning om bedst mulig forrentning af sin ejendom. Udlæg af området til park vil næppe ske uden at det offentlige overtager ejendommen med dette formål.***

#### **Uden for området**

Bemærkningerne gælder også for planlægning uden for det konkrete projektområde. Her er der bl.a. forslag om at bygge nyt butikscenter ved Nørreport, hvor den gamle H&M lå. Der er forslag om at fjerne det tidligere domhus, der ligger som en mur mellem bibliotek og by. Der er forslag om at udarbejde en ny centerplan, der giver mulighed for at lukkede butikker kan omdannes til boliger. Der er et ønske om at trafik ledes om ad Vestvejen frem for H.P. Hanssens Gade. Der er forslag om at der lukkes for udkørsel fra Reberbanen til H.P. Hanssens Gade og dermed mulighed for at nedlægges lysreguleringen. Da Posthuset på Jernbanegade er nedgraderet og snart forventes nedlagt er det oplagte areal til ny dagligvarebutik. Der efterlyses en synlig plan for flytning af industrihavnen, så der på sigt kan blive mulighed for havnepromenade med kulturhus mm.

***Forvaltningen finder at ideerne kan indgå i den videre planlægning af bymidten.***

#### **Øvrigt**

Der stilles spørgsmålstejn ved bemærkningen i miljørapporten omkring bevaringsværdi. Der spørges til hvem der drager fordel af projektet. Det nuværende Revisions-

centret Aabenraa A/S og Frikirken ønsker samme muligheder som det øvrige projekt, og vil gerne være en del heraf. Desuden spørges til den mur, der i dag sammenbygger ejendommen med Cimbria-ejendommen, samt der efterspørges et fælles byggesyn inden byggestart for at dokumentere efterfølgende eventuelle skader på det eksisterende byggeri som følge af rystelser.

Der spørges til målgruppen for byggeriet, samt efterspørges skyggeberegninger og estimater på værdiforringelse for naboejendomme som følge af projektet.

### **Opsummering**

Forvaltningen har opsummeret ideerne og forslagene.

Efterspørger mere grønt: 5

Nævner kobling til Fremtidens Købstad: 3

Bemærkninger i forhold til byggeriets skala og arkitektur: 12

Bekymring for øget trafikmængde: 7

Imod butikker: 6

De fleste bemærkninger til projektet går således på byggeriets skala og arkitektur, men en stor del lægger også vægt på trafikmængde og om der skal kunne etableres butikker i området.

# Boliger og butikker på Cimbria-grunden - hvad mener du?

Der er planer om at bygge nye boliger og butikker på den gamle Cimbria-grund. Planerne er ikke i overensstemmelse med den nuværende planlægning for området, så Plan- og Trafikudvalget har besluttet at høre naboer og borgere før der tages endelig stilling til byggeriet. Realisering af projektet kræver udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til kommuneplan 2009.



Illustrationsplan

## Projektet

Projektforslaget viser fem punkthuse i varierende højder med boliger. Desuden en stueetage, hvor der kan være butikker.

Der er foreslået op til 120 boliger og der er ønsket om etablere to dagligvarebutikker i stueetagen. Parkering til både boliger og butikker er planlagt som parkeringspladser på terræn, fordelt i hele lokalplanområdet.

Opholdsarealer til boligerne er dels planlagt som altaner og dels som fælles tagterrasser oven på butikkerne.

## I dag gælder

Området er idag ikke omfattet af en lokalplan. Den gældende kommuneplanramme 1.1.003.C Gasværksvej giver mulighed for, at området anvendes til bl.a. boliger og butikker. Det er tilladt at bygge i op til 16,5 meter og maksimalt 4 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 85 %.

## Spørgsmål

Områdets naboer og borgere inviteres hermed til at komme med bemærkninger.

Hvad synes du f.eks. om byggeri i op til 10 etager på dette sted i byen?

Hvad synes du f.eks. om nye butikker bl.a. med dagligvarer lige her?

Hvad synes du...?



Set fra Nørreport/ gågaden



Set fra Løgumklostervej



Set fra Haderslevvej



Set fra Reberbanen

## Din mulighed

Se en nærmere beskrivelse og visualiseringer af byggeriet på [www.aabenraa.dk](http://www.aabenraa.dk).

Send en mail på [plan@aabenaar.dk](mailto:plan@aabenaar.dk) eller et brev til Plan & Udvikling, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa, og fortæl os, hvad du mener om planerne for nye boliger og butikker.

Fristen for at indsende bemærkninger er den 8. maj 2013.