EUROJURIS AALBORG
Advokatfirma

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Sendt til sikkermail@ast.dk

Dato:	J.nr.:	Sekretær: Mia Madsen
7/6 2021	30435	

Anmodning om tilsyn vedr. Aalborg Kommunes anvendelse af Planlovens § 21b

Hermed skal jeg på vegne af Spritten A/S, CVR 35809007, (herefter grundejer) anmode Ankestyrelsen om at vurdere, om der er anledning til at rejse en tilsynssag i forhold til Aalborg Kommune.

Spørgsmålet drejer sig om Aalborg Kommunes aftalekoncept for indgåelse af udbygningsaftaler.

Spørgsmålet er aktualiseret i forbindelse med udvikling af et område, der kaldes "Spritten", og et byggefelt, byggefelt 3, der omtales som "Harbour Gate". Byggefeltet Harbour Gate udgøres af matriklen Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947ø.

Planloven muliggør indgåelse af udbygningsaftaler, jf. planlovens § 21b.

Planlovens § 21b, stk. 1 og stk. 5 fastsætter formkravene for aftalens indgåelse.

Bestemmelserne lyder således (de for denne klagesag relevante dele fremhæves):

> *Stk. 1*. **På opfordring fra en grundejer** kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone eller sommerhusområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1, samt for områder i landzone.
>
> *Stk. 5*. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54b.

Planlovens § 21b, stk. 2 og stk. 3, fastlægger kravene til udbygningsaftalens indhold:

> *Stk. 2*. **Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på** at
> 1) **opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,**
> 2) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller
> 3) **ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår** af kommuneplanens rammebestemmelser eller **lokalplanen for det pågældende område, på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.**

Stk. 3. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne **til de fysiske infrastrukturanlæg**, **som skal etableres** i eller uden for området **for at virkeliggøre planlægningen**.

Stk. 4. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen efter § 24 af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54b.

Planlovens § 21b indeholder en snæver undtagelse til udgangspunktet om, at udgifterne til kommunal infrastruktur skal finansieres af kommunen.

Bestemmelsen skal derfor fortolkes indskrænkende.

I det følgende redegøres indledende for de to udbygningsaftaler, denne sag angår, og indholdet af det forslag til lokalplantillæg, som grundejers accept af udbygningsaftalerne skal udløse for kort at skitsere de overordnede problematikker i forhold til forløbets lovmedholdelighed og baggrunden for anmodningen om tilsyn.

1. Udbygningsaftale I
Indholdet af "udbygningsaftale I" præsenteres for grundejer af Aalborg Kommune den 18/3-2020. I udbygningsaftale I skal grundejer afholde udgifterne til at klimasikre havnefronten. Klimasikringens værdi udgør 25.000.000,00 kr. hvoraf udbygningsaftale I fastsætter, at grundejer skal afholde 10 % svarende til 2.500.000,00 kr.

Aalborg Kommunes ønske om klimasikring af havnefronten er fremkommet efter en arkitektkonkurrence, afholdt af Aalborg Kommune sammen med en anden grundejer indenfor lokalplanens område (Ejendomsfonden Artcenter Spritten) og Realdania. Forpligtelsen til at klimasikre arealet på havnefronten, som tilhører Aalborg Kommune, skal accepteres af nærværende grundejer som en udbygningsaftale, jf. planlovens § 21b, og der skal vedtages en ny lokalplan for området "Spritten", for at udbygningsaftalen kan indgås.

Udbygningsaftalen beror ikke på grundejers eget initiativ eller ønske om infrastruktur, men kun på Aalborg Kommunes ønsker og kommunens initiativ. Forslaget til ny lokalplan er heller ikke ønsket af grundejer, da grundejers egne planer er realiserbare indenfor den gældende lokalplan 1-3-113.

Der er dermed ikke tale om en udbygningsaftale, der er fremkommet *"på opfordring fra grundejer"*, som påkrævet efter planlovens § 21b, stk. 1. Der er også tvivlsomt, om der er tale om en udbygningsaftale, der opfylder de indholdsmæssige krav, jf. planlovens § 21b, stk. 2 og stk. 3.

2. Udbygningsaftale II
Den 29/6-2020, dvs. ca. 3 måneder senere i forløbet omkring byudviklingen af området, foreslår Aalborg Kommune endnu en udbygningsaftale. Den samlede pris for denne udbygningsaftale udgør 16.500.000,00 kr., hvoraf grundejers andel skal udgøre 20 % svarende til 3.300.000,00 kr.

Udbygningsaftale II vedrører udgifter til Kulpladsen og Artcenterets nærarealer på ca. 5500 m^2.

Heller ikke udbygningsaftale II beror på grundejers initiativ, men på Aalborg Kommunes initiativ. Den angår end ikke kommunalt ejede arealer eller kommunal infrastruktur. Arealet tilhører Grundejerforeningen Spritfabrikken, Aalborg, CVR 39672685, hvor de deltagende grundejerne udgøres af Aalborg Ejendom ApS, Ejendomsfonden Artcenter Spritten, CVR 39732815, og Spritten A/S (nærværende grundejer).

Udbygningsaftale II er heller ikke nødvendig for at virkeliggøre planlægningen for grundejer. Ingen af betingelserne for udbygningsaftaler i henhold til planlovens § 21b er tilsyneladende opfyldt for så vidt angår udbygningsplan II.

3. Indholdet af forslag om tillæg til lokalplan
Det er efter planlovens § 21b, stk. 5, en nødvendig forudsætning for indgåelse af udbygningsaftaler, at det sker i forbindelse med en lokalplanproces. Processen afsluttes med kommunalbestyrelsens vedtagelse af udbygningsaftalen samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Kommunen oplyser derfor grundejer, at udbygningsaftalerne nødvendiggør vedtagelse af en ny lokalplan/et lokalplantillæg til lokalplan 1-3-113.

Aalborg Kommune begrunder behovet for lokalplantillægget med, at grundejer vil kompenseres med muligheden for at bygge flere bruttoetagearealer, end lokalplan 1-3-113 muliggør (herefter byggeretter). De udgifter, som grundejer skal afholde i henhold til de to tilbud om udbygningsaftaler, foreslår kommunen kompenseret gennem vedtagelse af et tillæg til den gældende lokalplan. Tillægget skal muliggøre, at der kan bygges flere m^2 indenfor det lokalplanlagte område "Spritten", dvs. både for så vidt angår det areal, der ejes af grundejer (byggefelt 3, "Harbour Gate"), og den anden grundejer i udbygningsaftalerne, Aalborg Ejendom ApS (herefter AE), der skal bidrage med 30 % til udbygningsaftale I og 20 % til udbygningsaftale II.

Det er altså pga. et kompenseringsbehov, at udbygningsaftalerne nødvendiggør en ny lokalplan med øgede byggeretter.

Det er imidlertid efter planlovens § 21b et krav, at det er i *grundejers interesser* at realisere mulighederne indenfor en ny lokalplan. Det er den interesse, der skal nødvendiggøre en udbygningsaftale *for grundejer*. Det er ikke *kommunens interesse i en fordelagtig udbygningsaftale*, der skal nødvendiggøre en kompenserende ny lokalplan. Indholdet af det foreslåede tillæg til lokalplan 1-3-113 med øgede byggeretter forekommer hovedsagelig begrundet i Aalborg Kommunens ønske om at kompensere grundejer for sine udgifter for herved at opnå en accept af udbygningsaftalerne.

Der er ikke hjemmel i planlovens § 21b til at kompensere bygherre for sine udgifter til en udbygningsaftale.

4. Lovmedholdelighed
Aalborg Kommunes fremgangsmåde hvor udbygningsaftaler, der beror på Aalborg Kommunens ønsker, tilbydes grundejeren som en del af forudsætningerne for en fremtidig lokalplan, forekommer i strid med planlovens § 21b, stk. 1. Efter ordlyden af denne bestemmelse, kan udbygningsaftaler kun indgås *"på opfordring fra en grundejer".* En betingelse, der også uddybes i forarbejderne, hvor det flere steder præciseres, at der skal være tale om *"frivillighed"*.

Aalborg Kommunes forslag om et tillæg til lokalplanen med kompenserende byggeretter, forekommer heller ikke sagligt planmæssigt begrundet. Tværtimod forekommer forslaget begrundet i kommunens ønske om opnåelse af finansiering og udførelse af klimasikring af havnefronten gennem en bytterelation kamufleret som en udbygningsaftale. Der er da tale om rent økonomiske hensyn, der varetages ved vedtagelse af den nye lokalplan. Det er ikke et planlægningsmæssigt relevant hensyn. Det er magtfordrejning, hvis kommunen udarbejder planer med et forøget antal byggeretter motiveret af kommunens egne økonomiske interesser i medfinansiering gennem en udbygningsaftale.

Efter ordlyden af planlovens § 21b, stk. 3, kan udbygningsaftalen kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren skal udføre eller afholde udgifterne *"til de fysiske infrastrukturanlæg"*, som skal etableres i eller uden for området *"for at virkeliggøre planlægningen"***.** Det skal efter ordlyden være anlægget som sådan, der medfører et forbedret plangrundlag. Dette fremgår også af forarbejderne og vejledninger, at der skal *"være tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren.*

I nærværende sag er det selve udbygningsaftalen, der medfører et forbedret plangrundlag, fordi grundejer får tilbudt flere byggeretter for at indgå aftalen om udbygning. Dermed anvendes udbygningsaftale-instrumentet som en løftestang for *kommunen* til at opnå betaling af ønsket kommunal infrastruktur i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan. Dette er i strid med bestemmelsens ordlyd og dens formål. Formålet med bestemmelsen er at give *grundejeren* adgang til at virkeliggøre *grundejerens* byggeprojekt, der ligger ud over det, som kommunen er forpligtet til at udføre ved lokalplanens vedtagelse. Dette fremgår navnlig af planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1 og nr. 3, jf. stk. 3. Dette kan formuleres som et krav om årsagssammenhæng. Der skal være årsagssammenhæng mellem den infrastruktur, der omfattes af udbygningsaftalen, og de ændringer i lokalplanen, aftalen afstedkommer. I nærværende sag er der ikke den nødvendige årsagssammenhæng mellem *lokalplantillæggets* indhold om flere byggeretter og indholdet af udbygningsaftalerne. Den eneste sammenhæng er behovet for at fremskaffe kompensering.

De to udbygningsaftaler er dermed ikke forenelige med reglerne i planlovens § 21b. Det vil sige, der mangler hjemmel til at indgå aftalerne. Der ses ikke anden hjemmel til at indgå aftalerne, hverken i planloven eller i kommunalfuldmagten.

Grundejers retsstilling er endvidere overordentlig usikker, da forhandlingerne om det fremtidige mulige indhold af en evt. ny lokalplan forplumres af de samtidige fremsatte tilbud om udbygningsaftaler med skiftende og uigennemskueligt indhold, fysisk såvel som økonomisk.

Når Aalborg Kommune – som det sker i nærværende sag – anvender udbygningsaftalen som et "tilbud", der skal accepteres, forinden den offentlige del af planprocessen vedrørende en konkret lokalplan igangsættes, opstår en konkurrencesituation, hvor højestbydende kan opnå den bedste lokalplan. Der opstår et forhandlingspres, hvor den grundejer, der accepterer den mest omfattende udbygningsaftale, også kan opnå den mest fordelagtige kompenserende lokalplan. Fremgangsmåden muliggør med andre ord, at grundejere, der er forhandlingsvillige om udbygningsaftaler, kan opnå bedre lokalplaner end andre alene ved at indvillige i at give en større modydelse til kommunen. Dermed vil eksempelvis flere grundejere indenfor området for den lokalplan, en udbygningsaftale angår, kunne spilles ud mod hinanden i kommunens forsøg på at opnå den mest fordelagtige udbygningsaftale. Dette skete også i den aktuelle proces, hvor grundejer spilles ud mod AE.

Der kan derfor være tale om et forløb, hvor Aalborg Kommunes udbygningsaftale-koncept er i strid med planlovens § 21b og almindelige forvaltningsretlige grundprincipper, lighedsprincippet, almennytteprincippet og magtfordrejningslæren. Fremgangsmåden forekommer tillige uforenelig med planretlige grundprincipper, da lokalplanens indhold skal være planretligt begrundet og ikke økonomisk motiveret. Det er netop disse principper, der skal sikres overholdt via kravet om, at udbygningsaftaler skal fremkomme efter opfordring fra grundejer (og ikke kommunen), jf. planlovens § 21b, stk. 1.

Endelig mangler der fornøden hjemmel til anvendelse af udbygningsaftaler, når udbygningsaftalen alene har til formål at tilvejebringe finansiering af kommunale projekter, og den nye lokalplan alene har til formål at kompensere grundejer for sin ved udbygningsaftalens påtagede forpligtelse.

5. Baggrunden for anmodning om tilsynssag
Planloven er en del af den offentligretlige lovgivning, som Ankestyrelsen kan påse overholdelsen af som en del af det fokuserede tilsyn med sektorlovgivningen.

Planlovens § 21b er relativ ny bestemmelse fra 2007. Grænsefladerne mellem lovlige udbygningsaftaler og ulovlige udbygningsaftaler er endnu ikke tilstrækkeligt afklarede i litteraturen. De primære retskilder til afklaring af anvendelsesområdet for planlovens § 21b udgøres af lovteksten, forarbejderne til bestemmelsen og tre vejledninger.

Der er således tale om et retsområde, hvor der ikke er en kendt proces og praksis, hverken for kommunen selv eller for grundejerne. Der er således behov for tilsyn på området til sikring af, at kommunerne anvender den – i juridisk henseende - "nye" hjemmel til indgåelse af udbygningsaftaler lovligt.

For god ordens skyld gøres tillige opmærksom på, at der er tale om et spørgsmål, der ikke kan påses af Planklagenævnet. Udbygningsaftaler er generelt undtaget fra Planklagenævnets kompetence, jf. planlovens § 58b. Grundejeren har tillige afbrudt samarbejdet med Aalborg Kommune forinden, der er truffet en planretlig afgørelse om ny lokalplan, der evt. ville kunne påklages, og uden at have indgået en endelig udbygningsaftale.

Dette sker umiddelbart efter, at Aalborg Kommune den 25/2-2021 meddeler, at arbejdet vedr. lokalplantillægget må afbrydes. Afbrydelsen begrundes, som om det er grundejers krav om flere byggeretter, der ikke kan imødekommes. Det står dog klart, at det reelt skyldes, at klimasikringen (det projekt, som udbygningsaftale I skulle medfinansiere) må opgives af AE.

Det går samtidig op for grundejer, at udbygningsaftale I reelt er en udbygningsaftale, som AE og kommunen har indgået. Aftalen omfatter reelt finansieringen af hovedkloakledingens placering i vandet uden for kajarealet. Det er en aftale, som kommunen har forhandlet indhold og omfang af med AE uden medinddragelse af grundejer.

Forhandlingerne om byudviklingen af området "Spritten" er efter grundejers opfattelse målrettet tilrettelagt af kommunen således, at lokalplanprocessens fremdrift forudsætter, at grundejer er velvillig i forhold til udbygningsaftalerne. Den præmis vil grundejer ikke acceptere, hverken for sit eget vedkommende eller for andres. Der skal være tillid til udbygningsaftalernes saglighed. Der skal også være tillid til, at grundejere ikke kan overbyde hinanden i tilbud om udbygningsaftaler for herved at opnå fordelagtige lokalplaner med forøgede byggeretter, der ikke er planmæssigt begrundet.

Det er derfor behov for tilsyn, så grænsefladerne mellem de lovlige udbygningsaftaler og andre aftaler, der ikke sker på grundejerens opfordring, afgrænses. Eksempelvis aftaler, der præsenteres som en frivillig mulighed, men ikke er opstået på grundejers initiativ, ikke angår infrastruktur, som grundejer har ønsker skal etableres, eller ikke har nogen sammenhæng med den ændring, udbygningsaftalen medfører i lokalplanens nye indhold.

Hvis en grundejer måtte indgå en udbygningsaftale, og dens gyldighed og lokalplanens gyldighed efterfølgende betvivles eller tilsidesættes, vil dette have alvorlige konsekvenser. Der er tale om en retlig mangel, der vil medføre, at såvel udbygningsaftalen som den vedtagne lokalplan i værste fald kan tilsidesættes som ugyldig. De tidsmæssige og økonomiske forudsætninger bag planerne og byudviklingen vil dermed også briste med risiko for tab i en betragtelig størrelsesorden. Derfor har grundejer afbrudt samarbejdet, indtil det er klarlagt, om fremgangsmåden og de af kommunens foreslåede udbygningsaftaler er lovlige.

På det grundlag anmodes Ankestyrelsen om at rejse tilsynssag.

Til brug for Ankestyrelsens endelige stillingtagen fremsendes sammen med denne anmodning en grundig beskrivelse af hændelsesforløbet og en retsdogmatisk analyse af lovmedholdeligheden med udgangspunkt i de tilgængelige retskilder.

Beskrivelsen omfatter 3 afsnit.

Først er der et indledende afsnit på ca. 6 sider om plangrundlaget og sagens parter. Det har følgende indhold:

1. Plangrundlag og parter
1.1. Nugældende lokalplan 1-3-113
1.2. Delområde A, byggefelt 3. Harbour Gate
1.3. Ejerforhold
1.4 Havnepromenaden, mat. nr. 7000u

Dernæst behandles Planlovens § 21b, stk. 1, og kravet om "*På opfordring fra en grundejer*". Det afsnit er på ca. 10 sider og har følgende indhold:

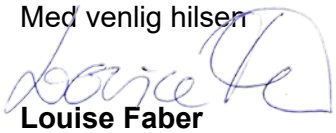
2. "På opfordring fra en grundejer", jf. planlovens § 21b, stk. 1
2.1. Planlovens § 21b, stk. 1, fortolkning
2.2. Sagsfremstilling vedr. aftaleforholdet grundejer og Aalborg Kommune
2.3. Sagsfremstilling vedr. Aalborg Kommunes interne planlægning

Efterfølgende behandles planlovens § 21b, stk. 2 og stk. 3 om indholdet af udbygningsaftaler. Afsnittet fylder 8 sider, og har følgende indhold:

3. Indholdet af udbygningsaftaler, jf. planlovens § 21b, stk. 2 og stk. 3
3.1. Planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1
3.2. Planlovens § 21bm stk. 2, nr. 3
3.3. Planlovens § 21b, stk. 3
3.4. Indholdet af udbygningsaftale I

Beskrivelsen afsluttes med en sammenfattede kritik og en uddybning af behovet for tilsyn på ca. 4 sider.

Med venlig hilsen



Louise Faber

Advokat, ph.d.(-jur.)

EUROJURIS AALBORG
Advokatfirma

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Sendt til sikkermail@ast.dk

Dato:	J.nr.:	Sekretær: Mia Madsen
7/6-2021	30435	

Begrundet anmodning og retsdogmatisk analyse af hjemmelsgrundlaget, planlovens § 21b

I forlængelse af fremsendte anmodning om tilsyn redegøres i det følgende for fakta og jus for herved at tilvejebringe et overblik over det passerede hændelsesforløb og dets komplikationer med hjemmelsgrundlaget.

Indholdsfortegnelse:

1. Plangrundlag og parter
1.1. Nugældende lokalplan 1-3-113, side 2-
1.2. Delområde A, byggefelt 3. Harbour Gate, side
1.3. Ejerforhold
1.4. Havnepromenaden, mat. nr. 7000u

2. "På opfordring fra en grundejer", jf. pl § 21b, stk. 1
2.1. Planlovens § 21b, stk. 1, fortolkning
2.2. Sagsfremstilling vedr. aftaleforholdet grundejer og Aalborg Kommune
2.3. Sagsfremstilling vedr. Aalborg Kommunes interne planlægning

3. Indholdet af udbygningsaftaler, jf. pl § 21b, stk. 2 og 3
3.1. Planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1
3.2. Planlovens § 21bm stk. 2, nr. 3
3.3. Planlovens § 21b, stk. 3
3.4. Indholdet af udbygningsaftale I

4. Sammenfattende kritik af forløbet
4.1. Hændelsesforløbet i lyset af pl § 21b, stk. 1
4.2. Hændelsesforløbet i lyset af pl § 21b, stk. 2, nr. 1 og 3
4.3. Hændelsesforløbet i lyset af pl § 21b, stk. 3
4.4. Uddybning af behovet for tilsyn

1. Plangrundlag og parter

I det følgende redegøres kort om den nugældende lokalplan, lokalplan 1.3.1.-113, og de forskellige parter inden for lokalplanens område. Grundejerne indenfor lokalplanens område udgøres af Aalborg Ejendom ApS, Ejendomsfonden Artcenter Spritten, Spritten A/S og Aalborg Kommune.

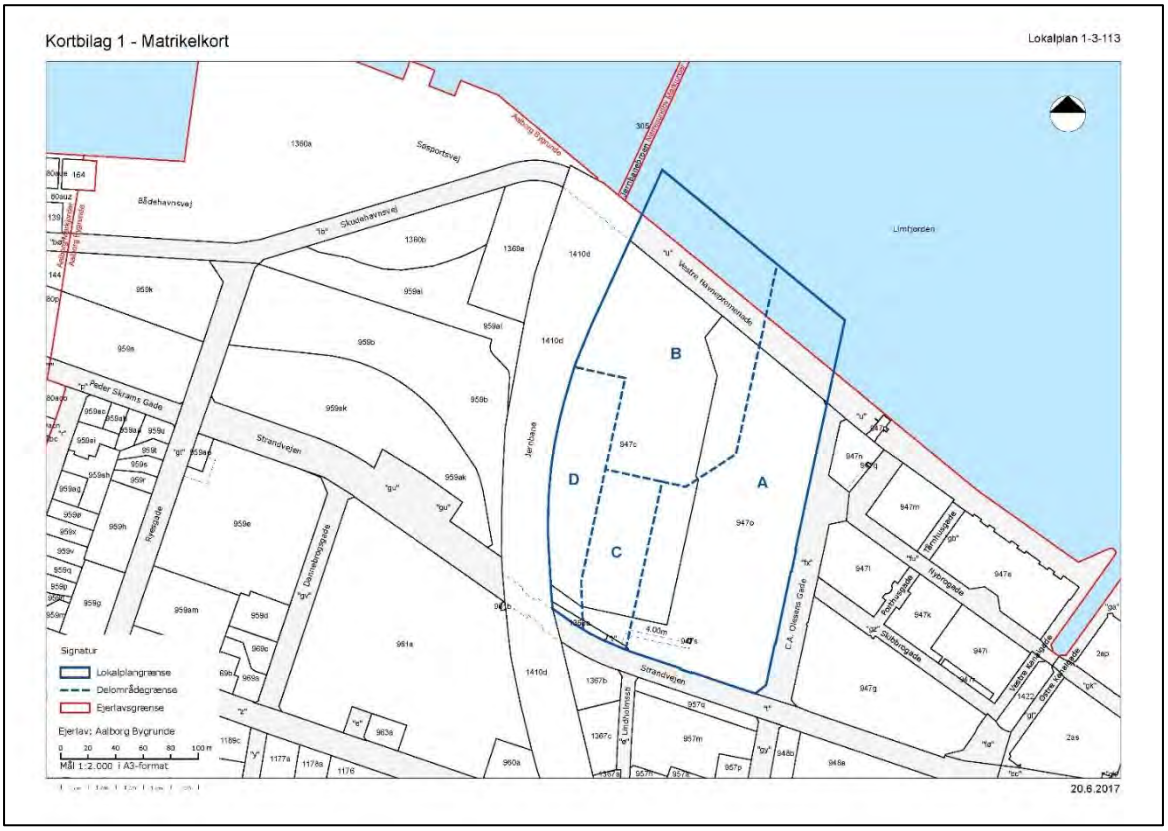
Der er endvidere etableret en grundejerforening.

Endelig er det Aalborg Kommunes fagforvaltninger, der er planmyndighed og varetager byggesagsbehandlingen (herefter Aalborg Kommune).

1.1. Nugældende lokalplan, 1-3-113

Den nugældende lokalplan, Lokalplan 1-3-113, giver mulighed for en omdannelse af spritfabrikken til blandede bymæssige formål som boliger, teater, kunsthal, butikker, kontorer, hotel og restauration mv. på i alt ca. 81.000 m² inklusive de genanvendte eksisterende bygninger, hvilket svarer til en generel bebyggelsesprocent på ca. 160 % (lokalplanens side 12).

Lokalplan 1-3-113 blev vedtaget af byrådet den 19/6-2017 efter indstilling fra By- og landskabsforvaltningen. Lokalplanen medsendes. Referat af godkendelsen medsendes som **bilag 1**. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på kortbilag 2. Delområde C er ikke byggeretsgivende, jf. lokalplanens side 35. Placeringen af delområderne fremgår af lokalplanens side 76, der gengives her:



Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser (se lokalplanens side 40) fastsætter følgende regulering:

> ”Inden for lokalplanområdet må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 81.000 m2.
>
> Inden for delområde A, B, og D, hvor der fastsættes detaljerede bestemmelser, kan der etableres ny bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 55.000 m2. Desuden bevares eksisterende bygninger på i alt 16.000 m². Det resterende etageareal - delområde C (forventet ca. 10.000 m2) - kan ikke udnyttes, før der foreligger ny lokalplan eller lokalplantillæg.
>
> Det maksimale etageareal fordeles på de enkelte byggefelter.

De eksisterende bygninger i delområde A, som skal genanvendes, har et bruttoetageareal på 16.000 m². Byggeretterne til ny bebyggelse svarende til i alt 55.000 m^2 for de enkelte delområder fremgår af lokalplanens side 42- 46.

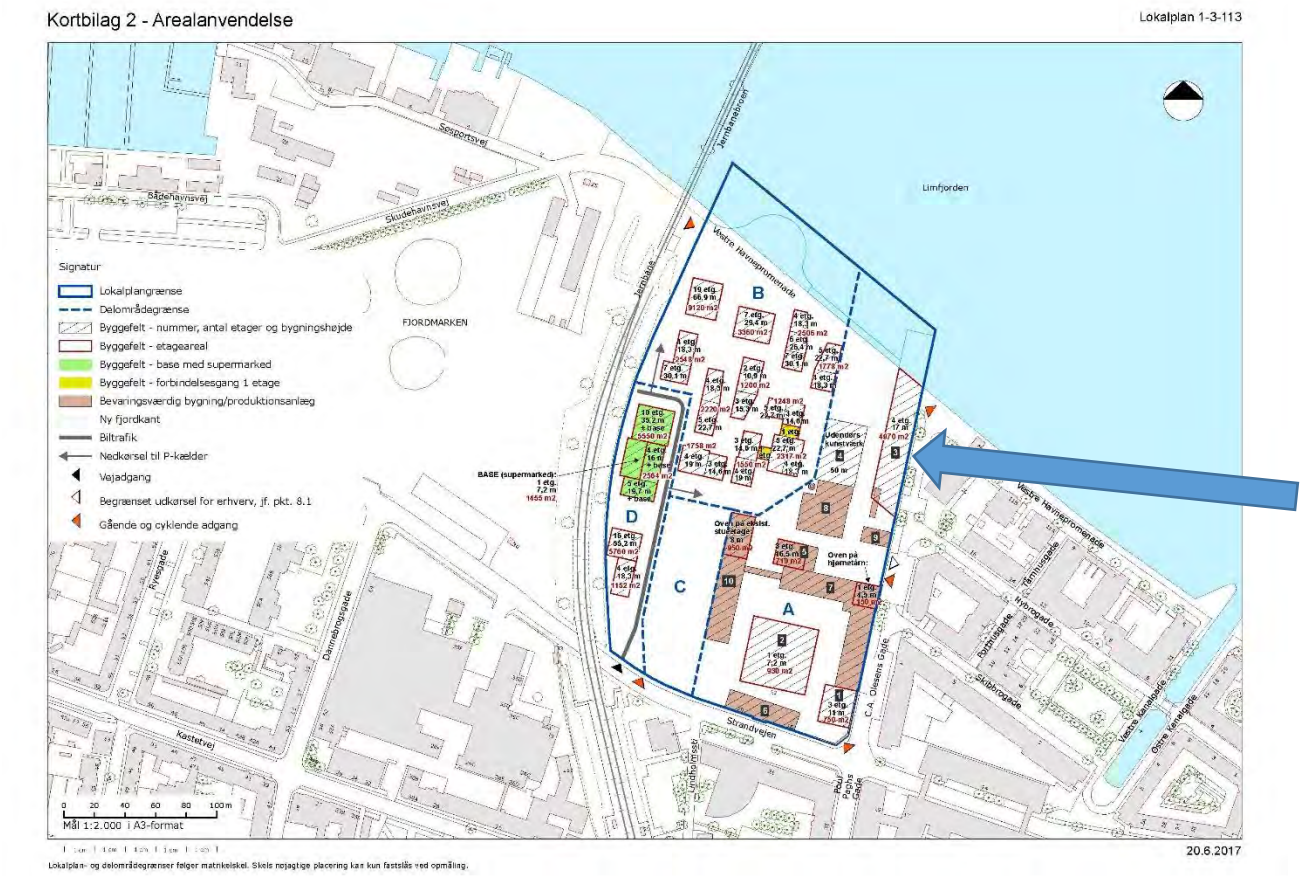
- For delområde B udgør bruttoetagearealet ca. 30.000 m^2.
- For delområde D 17.000 m2.
- For delområde A udgør bruttoetagearealet maks. 8.460 m^2.

Ikke-anvendte byggeretter indenfor et byggefelt kan anvendes af et andet byggefelt. Dette fremgår af lokalplanens side 40:

> ”Etageareal, der ikke udnyttes inden for byggefeltet kan, i begrænset omfang, overføres til andre byggefelter, hvis det dokumenteres, fx ved volumenstudier, at dette ikke skæmmer eller forringer områdets kvaliteter.”

1.2. Delområde A, byggefelt 3, Harbour Gate

Delområde A udgøres af 4 byggefelter og 6 bygninger (se lokalplanens side 76).

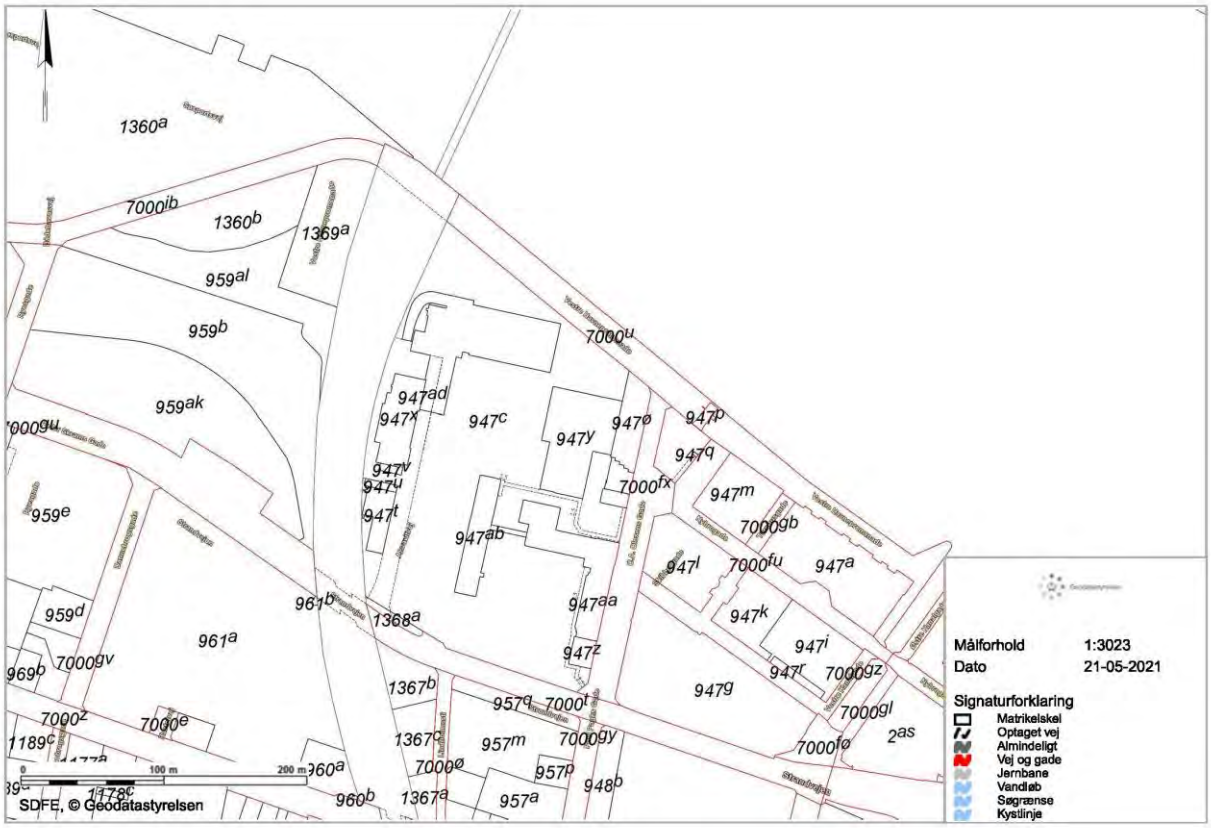


Det er byggefelt 3 (se blå pil), der vedrører grundejers ejendom Harbour Gate. For byggefelt 3 gælder:

> Anvendelse: Boliger (ikke i stueetage), restaurant, butikker. Maksimalt 4 etager. Højde: 17 meter. I alt maksimalt 4.970 m². Bygningen må ikke udgøre en barriere for passagen langs havnefronten - hverken visuelt eller funktionelt, jf. pkt. 8.3.

1.3. Ejerforhold

Byggefelternes matrikulære opdeling fremgår af nedenstående figur:



Ejerforholdene er som følger

- Aalborg Bygrunde, mat.nr. 947ad: Aalborg Ejendom ApS
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947ab: Opdelt i ejerlejligheder 1-2
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947c: Aalborg Ejendom ApS
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947t og 947x: Opdelt i ejerlejligheder 1-105
- Aalborg Bygrunde, mat.nr. 947u: Aalborg Ejendom ApS
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947y: Ejendomsfonden Artcenter Spritten
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947ø: Spritten A/S
- Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947aa: Opdelt i ejerlejligheder 1-5

Aalborg Bygrunde, mat. nr. 7000u er registreret som offentlig vej under betegnelsen Vestre Havnepromenade. Vejarealet er ejet af Aalborg Kommune.

1.4. Havnepromenaden, mat. nr. 7000u

I forhold til Aalborg Bygrunde, mat. nr. 7000u (havnepromenaden) anføres i Lokalplan 1-3-113 (s. 60) under Veje, stier og parkering, at:

> ”Der skal udlægges areal som havnepromenade til en forbindelse for gående og cyklende samt opholdsmuligheder, med et frit areal mellem kajkant og bygninger på minimum 10 meter.
>
> Undtaget er bygning 3, hvor fri passage, fx for redningskøretøjer, skal sikres under bygningen i en fri bredde af mindst 4 meter og en højde af mindst 3,5 meter. Åbningen skal dog være betydeligt større (minimum 10 meter målt ved terræn) for at sikre, at passagen har en åben og inviterende karakter, og for at sikre den visuelle forbindelse fra begge sider. Desuden skal åbningens indre flader - loft og vægge, belysningen og vindforhold understøtte den åbne og inviterende karakter. Der skal desuden være passagemulighed nord om bygningen på trappeanlæg eller lignende. Selve trafikarealet skal overalt have en bredde på mindst 4 meter.”

Det fremgår af referatet fra byrådets vedtagelse den 19/6-2017 (se **bilag 1**) under ”4. Salg af areal på havnefronten samt ny indretning af tilstødende arealer under og vest for jernbanebroen”, at:

> ”Aalborg Kommune ønsker at afhænde et areal på ca. 4.000 m² grundareal langs havnefronten med henblik på realisering af de rekreative arealer langs den nye havnepromenade. Dette areal er i dag udlagt til offentligt vejareal og benyttes alene til parkering og kørende færdsel langs kajen. Herudover vil en afhændelse af arealet medvirke til at sikre realisering af den planlagte sammenhængende nye bebyggelse ud mod fjorden, idet mindre dele af lokalplanens byggefelter på i alt ca. 2.228 m² etageareal er beliggende inden for dette areal. I forbindelse med aftalen om grundsalg er det desuden planen, at køberen af arealet skal forpligte sig til at etablere de rekreative arealer på havnefronten efter nærmere krav fra Aalborg Kommune.”

Det areal på ca. 4.000 $m^{2,}$ der her omtales i referatet, udgøres af en del af lokalplanområdets delområde A og delområde B, der svarer til vejarealet Aalborg Bygrunde, mat. nr. 7000u ud for Aalborg Bygrunde 947c og 947ø. Det areal, der omtales som *”mindre dele af lokalplanens byggefelter på i alt ca. 2.228 m² etageareal”*, udgøres af havnefronten ud for delområde 3, byggefelt 3, Harbour Gate, ud for Aalborg Bygrunde, matnr. 947ø, og dele af delområde B ud for Aalborg Bygrunde, matnr. 947c.

Forud for vedtagelse af lokalplanen havde Aalborg Kommune rekvireret en vurdering af byggerettighederne til dette areal (se **bilag 2**). Vurderingen fastsættes under Vurderingstema A til *”den kontante byggeretsværdi pr. m² for byggeri til boliger på "kajarealet""* ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold til 5.500 kr. pr. m² byggeret inkl. moms.

Vedr. klimasikring for dette areal er anført i Lokalplan 1-3-113 (s. 25), at

> ”det fastlagt, at byggeri under kote 2,5 m skal klimasikres. Dette kan gøres på mange måder - fx ved at sikre byggeri mod oversvømmelse eller ved at opføre byggeri, der kan tåle at blive oversvømmet.”

I januar 2019 udskrev Aalborg Kommune en Projektkonkurrence/Udbud med forhandling vedr. Spritfabrikken/Aalborg/Artcenter/og/Byrum (se **bilag 3**). Formålet med konkurrencen formidles offentligt som værende at ”generere klimasikring”. Baggrunden er, at havnekajens niveau mellem Spritten og Limfjordsbroen er omkring en halv meter under niveauet for de nyeste havnefronter (se **bilag 4, side 1**). Tanken er et sammenhængende projekt, så kommunen får højvandssikret og renoveret kajkanten. Det er Aalborg Kommune, der er ejer af arealet, og der er i budget 2019 afsat

henholdsvis 2 millioner, 8 millioner og 12 millioner kr. i kommunens budget for 2020, 2021 og 2022 til klimasikring af havnefronten (se **bilag 5**).

Klimasikringen af havnefronten er ikke omtalt i Lokalplan 1-3-113. Klimasikring omtales kun i forbindelse med valg af beplantning (side 23 og side 58), der skal være robuste, opholdsarealer, der skal være klimavenlige (side 59), og at byggeri under kote 2,5 m skal klimasikres (side 28). Det anføres, at klimasikring af byggeri kan gøres på mange måder - fx ved at sikre byggeri mod oversvømmelse eller ved at opføre byggeri, der kan tåle at blive oversvømmet.

Konkurrencen afsluttes i december 2020 med et forslag udarbejdet af landskabsarkitekt Kristine Jensen for projektet ”Ny havnefront ved Spritten” (se **bilag 6**)

2.”På opfordring fra en grundejer”, jf. pl § 21b, stk. 1

Det følger af planlovens § 21b, stk. 1, at udbygningsaftaler gyldigt kan indgås. Det er dog en gyldighedsbetingelse, at de indgås på grundejers opfordring. Derudover skal de som enhver anden aftale være baseret på frivillighed.

I det følgende redegøres for lovgrundlaget herunder baggrunden for lovens krav om, at udbygningsaftaler skal indgås på grundejers initiativ. Herefter redegøres for hændelsesforløbet vedrørende udbygningsaftale I og udbygningsaftale II.

På baggrund heraf konkluderes, at det er Aalborg Kommune, der har præsenteret grundejer for de to udbygningsaftaler, som denne klagesag omhandler.

Det er ikke sket på opfordring fra eller efter ønske fra klager.

Afslutningsvist vurderes, at baggrunden for, at Aalborg Kommunen præsenterer grundejer for to udbygningsaftaler, sker for at begunstige sig selv og altså af rent økonomiske årsager. Der redegøres for de planmæssige og forvaltningsretlige problematikker, den adfærd involverer.

2.1. Planlovens § 21b, stk. 1, fortolkning

Planlovens § 21b, stk. 1, har følgende ordlyd:

”På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone eller sommerhusområde, jf. § 11 a, nr. 1, samt for områder i landzone.”

Bestemmelsen er oprindelig indført i planloven ved lov 2007-06-06 nr. 537 om ændring af lov om planlægning (bypolitik), jf. dennes § 1, punkt 18, på baggrund af lovforslag 2007-03-28 nr. 204.

I bemærkningerne til lovforslaget under de almindelige bemærkninger lægges vægt på, at der er tale om:

> *”frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur”.*[1]

Det anføres om baggrunden for indførelsen af hjemlen til frivillige udbygningsaftaler, at:

> *”Såvel grundejere og bygherrer som kommuner har efterlyst klare regler om mulighederne for at indgå aftaler om udbygning og finansiering af infrastruktur. Sådanne aftaler vil bl.a. kunne rydde nogle af forhindringerne af vejen og kunne bidrage til at fremskynde en omdannelse. Lovforslaget indeholder et forslag om frivillige udbygningsaftaler, hvor grundejeren kan tage initiativ til at indgå en aftale om udbygning af infrastruktur i visse situationer.”*[2]

Det anføres tillige, at det kan være vanskeligt at skelne mellem de frivillige aftaler, og de aftaler, der ikke frivillige aftaler:

---

1 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 1. indledning, side 4.
2 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 2. baggrund, side 5-6.

"Indgåelse af aftaler mellem private og kommuner om finansiering af infrastrukturanlæg m.v. ved byomdannelse og byudvikling praktiseres i vid udstrækning allerede uden lovgrundlag, og parterne befinder sig derfor i en juridisk gråzone, hvor rammerne for indgåelsen af aftalerne er præget af uklarhed og manglende offentlighed. Det kan således være vanskeligt at vurdere, i hvilken udstrækning indgåelsen af sådanne aftaler i dag bygger på reel frivillighed fra grundejerens eller kommunalbestyrelsens side. Kommuner, grundejere og investorer kan således i dag have incitamenter til at tilskynde hinanden til at indgå aftaler om etablering af infrastrukturprojekter, som det ellers ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere."[3]

I tilfælde af, at udbygningsaftalen ikke beror på frivillighed, men en retsvildfarelse om, at det er en pligt, eller måske endda en følelse af, at det er nødvendigt for at få afsluttet planprocessen, opstår der den problematik, at grundejeren reelt føler sig forpligtet til at betale penge eller yde en realydelse til kommunen. Aftalerne indgås derfor ikke frivilligt. Følgelig har Justitsministeren overvejet, hvilke juridiske konsekvenser det vil kunne have:

Justitsministeriet har overvejet, om de udgifter, som en grundejer i henhold til den foreslåede ordning vil kunne komme til at afholde som en del af en udbygningsaftale, vil udgøre en skat i grundlovens § 43's forstand. Efter forslaget er det en betingelse for, at der kan indgås en udbygningsaftale, at vedkommende grundejer har opfordret kommunalbestyrelsen til at indgå aftalen. Ordningen bygger således på, at grundejeren frivilligt påtager sig at afholde udgifterne."[4]

Konklusionen af Justitsministerens overvejelser er således, at det er et grundkrav, at aftalen skal bero på frivillighed, idet en udbygningsaftale, der ikke beror på frivillighed, udgør en skat. Det kan kun gyldigt ske ved klar lovhjemmel.

Derfor anføres om hovedindholdet af lovforslaget om de frivillige udbygningsaftaler, at det ikke er tilsigtet med udbygningsaftale-instrumentet at fravige udgangspunktet om, at det er kommunens opgave (og økonomiske forpligtelse) at foretage fornødne investeringer:

"Det er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur og byggemodning af et byområde. Det er ikke hensigten med dette lovforslag at ændre på kommunernes pligt til at etablere infrastrukturanlæg, hvis grundejeren er tilfreds og ellers vil vente. Men det skal være muligt for en grundejer at tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Tilsvarende vil det stå kommunalbestyrelsen frit for at vurdere, om et ønske kan imødekommes."[5]

Udgangspunktet om opgavefordelingen og kravet om frivillighed underbygges tillige i bemærkningerne til punkt 18 under lovforslagets enkelte bestemmelser således:

"Forslaget ændrer ikke kommunalbestyrelsens planlægningskompetence eller ansvar for forsyningen med infrastruktur. Det er således alene i de tilfælde, hvor grundejeren selv ønsker, at en byggemodning sker hurtigere eller har ønsker om, at infrastrukturanlæggene skal være af en særlig kvalitet, eller at grundejeren ønsker ændrede eller udvidede byggemuligheder, at

---

3 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 7.

4 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 8.

5 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 7.

grundejeren ved hjælp af en udbygningsaftale kan bidrage til anlæggelse eller realisering af en planbestemmelse."[6]

Bestemmelsen er ikke omtalt i de to betænkninger, der er udarbejdet i forbindelse med lovændringens vedtagelse. Bestemmelsens ordlyd: *"på opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren"* og forarbejdernes meget tydelig fokusering på kravet om frivillighed er gentaget i de to gældende vejledninger på området: Naturstyrelsens og Erhvervsministeriets vejledninger fra 2014.[7] Det anføres således her:

"Det er afgørende, at udbygningsaftaler sker på opfordring fra en grundejer, jf. planlovens § 21 b, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan således alene indgå i et samarbejde, hvis grundejeren henvender sig frivilligt til kommunen, fordi grundejeren selv ønsker at indgå en udbygningsaftale om infrastruktur. Det vil typisk være grundejere, der ser en fordel i et infrastrukturanlæg, der kan forbedre værdien af grundejerens ejendom. Aftaler skal således være frivillige."[8]

I Miljøministeriets vejledning understreges det også, at aftaler skal være frivillige. Her begrundes det med, at

Grundejeren skal kunne se en fordel i at indgå en aftale og frivilligt tilbyde at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur. Kommunen kan ikke pålægge en grundejer at bidrage økonomisk til et projekt.[9]

I tjeklisten til Naturstyrelsens Vejledning fremgår endvidere, at kommunen bør vurdere, om kommunen har

"modtaget opfordring om indgåelse af udbygningsaftale fra grundejer? Hvis opfordringen er mundtlig, bør kommunen da af bevismæssige grunde sikre sig en skriftlig bekræftelse?"[10]

Såvel ordlyd som forarbejder fastslår entydigt, at det er et gyldighedskrav, at udbygningsaftalen er fremkommet på baggrund af en opfordring fra grundejer.

Naturligvis har kommunen en vejledningspligt, men den kan næppe strækkes så vidt, at ordlyden fraviges. Det vil eksempelvis være en uretmæssig fravigelse, hvis **kommunen** overtager ideudviklingen og herved definerer det reelle indhold og de økonomiske konsekvenser af aftalen.

---

6 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 22.

7 Jf. Naturstyrelsens Vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstillelse og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur efter planloven, 2014. Erhvervsministeriets vejledning nr. 9579 af 5/8-2014 om bygherres bidrag til udarbejdelse af lokalplaner, sikkerhedsstillelse og frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur efter planloven.

8 Jf. Naturstyrelsens Vejledning, 2014, side 14, Erhvervsministeriet vejledning nr. 9579, 2014, under 4.2.

9 Jf. Miljøministeriets vejledning om lokalplanlægning, 2009, side 76.

10 Jf. Naturstyrelsens Vejledning, 2014, (supplement til Bilag 2, Tjeklister, vejledning af 9922 af 28. september 2009 om lokalplanlægning), side 24.

2.2. Sagsfremstilling vedr. grundejer og Aalborg Kommune

I det følgende redegøres for Aalborg Kommunes brug af udbygningsinstrumentet, det vil sige den konkrete retsanvendelse i lyset af det faktiske hændelsesforløb, i forhold til spørgsmålet om, at udbygningsaftaler skal indgås på grundejers opfordring.

Grundejer købte byggefelt 3, Harbour Gate af A. Enggaard A/S, på baggrund af en optionsaftale fra 14/3-2014. Købsaftalen indgås den 7/2-2020 (se **bilag 7**).

I begyndelse af 2018 påbegyndes forhandlingerne mellem grundejer og Aalborg Kommune om grundejers køb af havnefronten i delområde 3 ved byggefelt 3 (Harbour Gate) ud for Aalborg Bygrunde, mat. nr. 947ø.

I løbet af 2019 udvides forhandlingerne med grundejers erhvervelse af arealer på C. A. Olesensgade, idet arealet kan bidrage til opfyldelse af grundejers P-norm. Til brug for afklaring af markedsværdien, som skal danne udgangspunkt for købesummen, anmoder (nuværende) grundejer om modtagelse af kommunens indhentede vurderingsrapporter. Stadsarkitekten besvarer anmodningen den 18/3-2020 (se **bilag 8**). Mailen gengives i sin helhed som billede nedenfor.

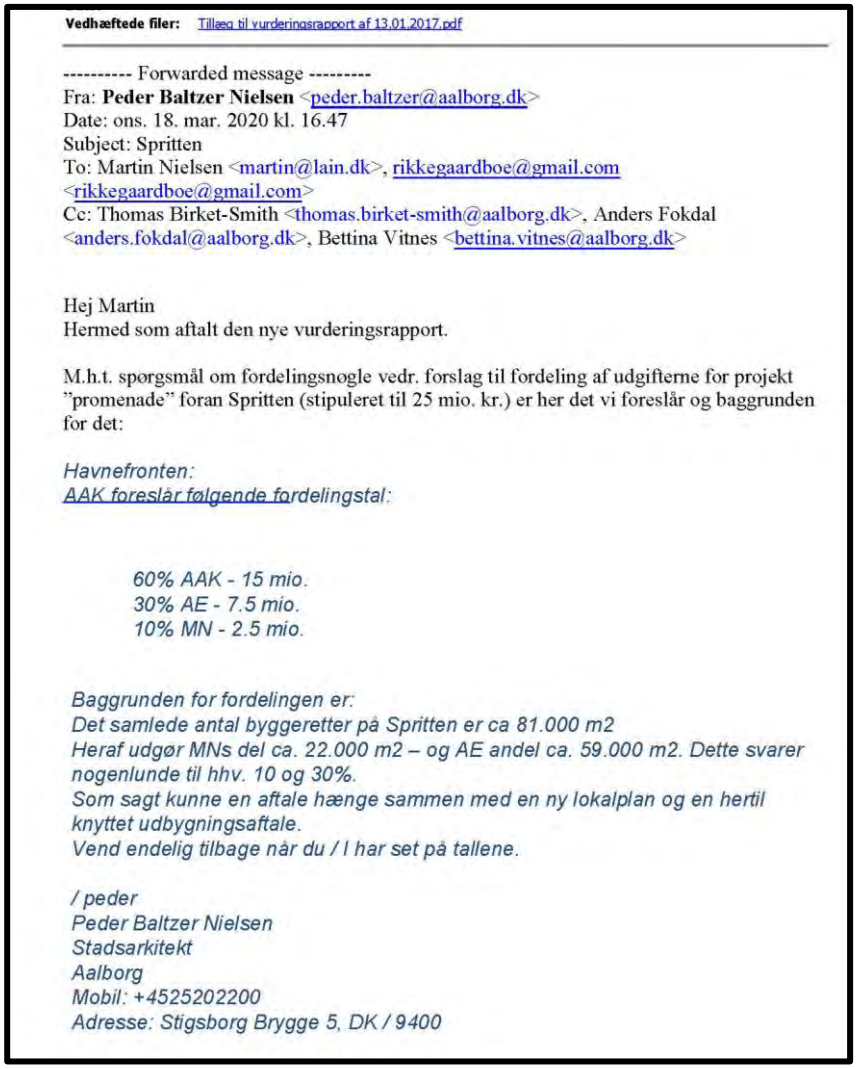
Mailen indeholder også Aalborg Kommunes forslag til en fordelingsnøgle for *"udgifterne for projekt "promenade" foran Spritten."*

Udgifterne til projekt "promenade" beløber sig til 25.000.000 kr. Beløbet foreslås af Aalborg Kommune fordelt således at grundejer ("MN") afholder en udgift på 10 %, svarende til 2.500.000 kr. Fordelingen kædes sammen med den forholdsmæssige fordeling mellem grundejerne af de samlede byggeretter på lokalplanområdet for Spritten, der udgør 81.000 m^2, i henhold til den eksisterende lokalplan.

Det anføres videre, at en aftale kan *"hænge sammen med en ny lokalplan og en hertil knyttet udbygningsaftale."*

Grundejer kender på dette tidspunkt hverken det mulige indhold af en ny lokalplan eller det mulige indhold af en udbygningsaftale.

Det er også overraskende for grundejer, at projekt "promenaden" skal bekostes af grundejer.



Vedhæftede filer: Tillæg til vurderingsrapport af 13.01.2017.pdf

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Peder Baltzer Nielsen** <peder.baltzer@aalborg.dk>
Date: ons. 18. mar. 2020 kl. 16.47
Subject: Spritten
To: Martin Nielsen <martin@lain.dk>, rikkegaardboe@gmail.com <rikkegaardboe@gmail.com>
Cc: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Bettina Vitnes <bettina.vitnes@aalborg.dk>

Hej Martin
Hermed som aftalt den nye vurderingsrapport.

M.h.t. spørgsmål om fordelingsnogle vedr. forslag til fordeling af udgifterne for projekt "promenade" foran Spritten (stipuleret til 25 mio. kr.) er her det vi foreslår og baggrunden for det:

Havnefronten:
AAK foreslår følgende fordelingstal:

60% AAK - 15 mio.
30% AE - 7.5 mio.
10% MN - 2.5 mio.

Baggrunden for fordelingen er:
Det samlede antal byggeretter på Spritten er ca 81.000 m2
Heraf udgør MNs del ca. 22.000 m2 – og AE andel ca. 59.000 m2. Dette svarer nogenlunde til hhv. 10 og 30%.
Som sagt kunne en aftale hænge sammen med en ny lokalplan og en hertil knyttet udbygningsaftale.
Vend endelig tilbage når du / I har set på tallene.

/ peder
Peder Baltzer Nielsen
Stadsarkitekt
Aalborg
Mobil: +4525202200
Adresse: Stigsborg Brygge 5, DK / 9400

Grundejer reklamerer herover den 25/3-2020 (se **bilag 9, under 1**). Mailen gengives i uddrag nedenfor:

Kaj mm
1 meddelelse

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 25. marts 2020 kl. 18.31
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Hej Peder

Tak for din mail af 18/3.

1. Omkring renovering af kaj og højvandssikringen, så har det jo hele tiden været vores forventning, at dette var kommunens opgave. Som vi talte om mandag 16/3, så har vi ikke mulighed for at betale til andel af renovering af eksisterende kaj fra roklubben til Tårnhusgade. Jeg har opmålt den samlede længde til ca.480 meter(se vedhæftet), og køber vi 18 meter til Harbour Gate bygningen så taler vi om ca. 4% svarende til ca. 1.200.000,-. Vi er dog indstillet på at betale de 1.200.000,- hvis vi bliver omkostnings neutral, hvilket kan ske ved at vi får nye ekstra byggeretter på kajarealet, udover dem vi skal købe af jer , eller at I taler med AE, sådan vi kan bygge på hans areal uden at skulle købe og betale for disse byggeretter.

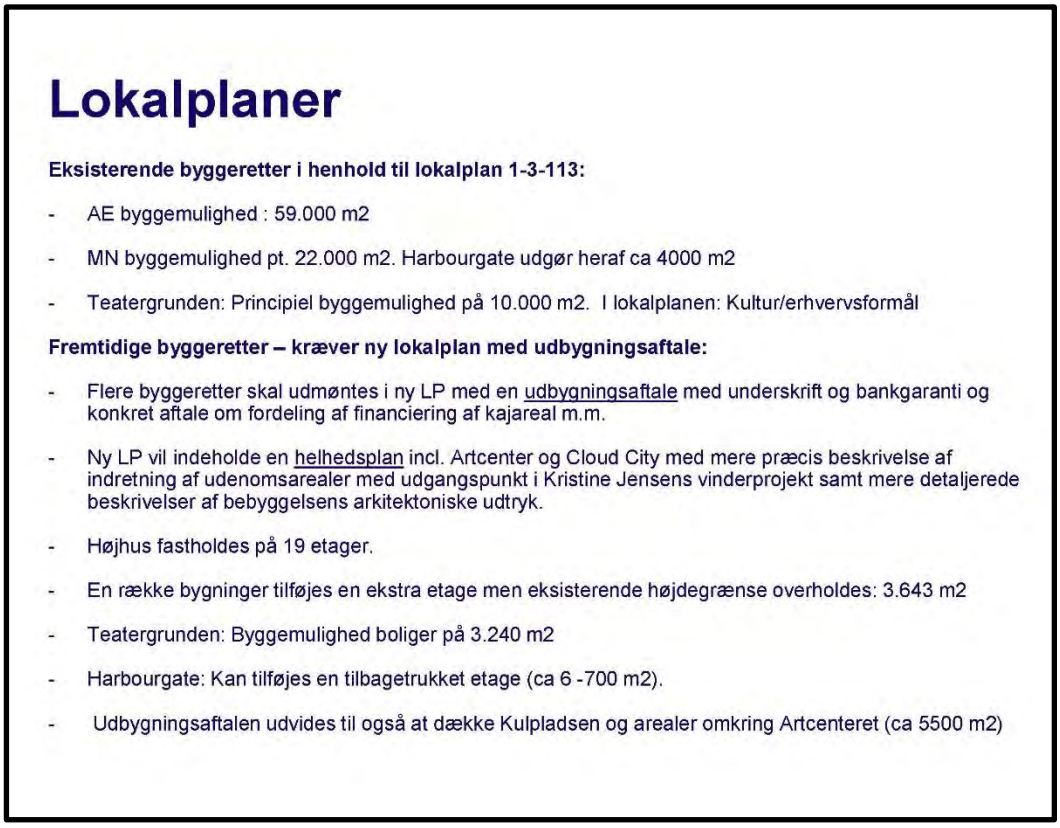
Ydermere skal vi begge sikrer os, at ny grænse dragning eller indbyrdes skæring, der er ift det "nye" kaj anlæg som AE laver til kloakken udenfor den oprindelige kajkant. Både ift etablering samt fremtidig drift.

Grundejer foreslår i stedet et tilskud på 1.200.000,00 kr., *"hvis vi kan blive omkostningsneutrale",* eksempelvis ved ekstra byggeretter.

I den følgende periode foregår flere mail-vekslinger. Den 15/4-2019 opsummerer grundejer status på de igangværende forhandlingerne på mail, hvor indholdet af en mulig "udbygningsaftale", prisen for havnearealet og byggeretspriser på kajen sammenkædes under punkt 4-6 (se **bilag 10, under punkt 4**).

Det fremgår af punkt 4 i denne opsummering, at grundejer endnu ikke kender indholdet af udbygningsaftalerne.

Den 27/5-2020 afholdes et møde om planerne, hvor Aalborg Kommune præsenterer plan/projekt på et slideshow (se **bilag 11, side 7**). På den 7. præsentationsside ses indholdet af udbygningsaftale I.



Af siden fremgår fordelingen af de oprindelige byggeretter/muligheder i Lokalplan 1-3-113 svarende til de i alt 81.000 m^2. Derudover fremgår muligheden for, at grundejer kan opnå fremtidige byggeretter i et større omfang. De fremtidige byggeretter gøres afhængig af indholdet af en ny lokalplan og en udbygningsaftale om *"fordeling af financiering af kajareal m.v."*. De mulige fremtidige byggeretter består af, at *"en række bygninger tilføjes en ekstra etage"*, og at Harbour Gate *"kan tilføjes en tilbagetrukket etage (ca. 6-700 m^2)"*.

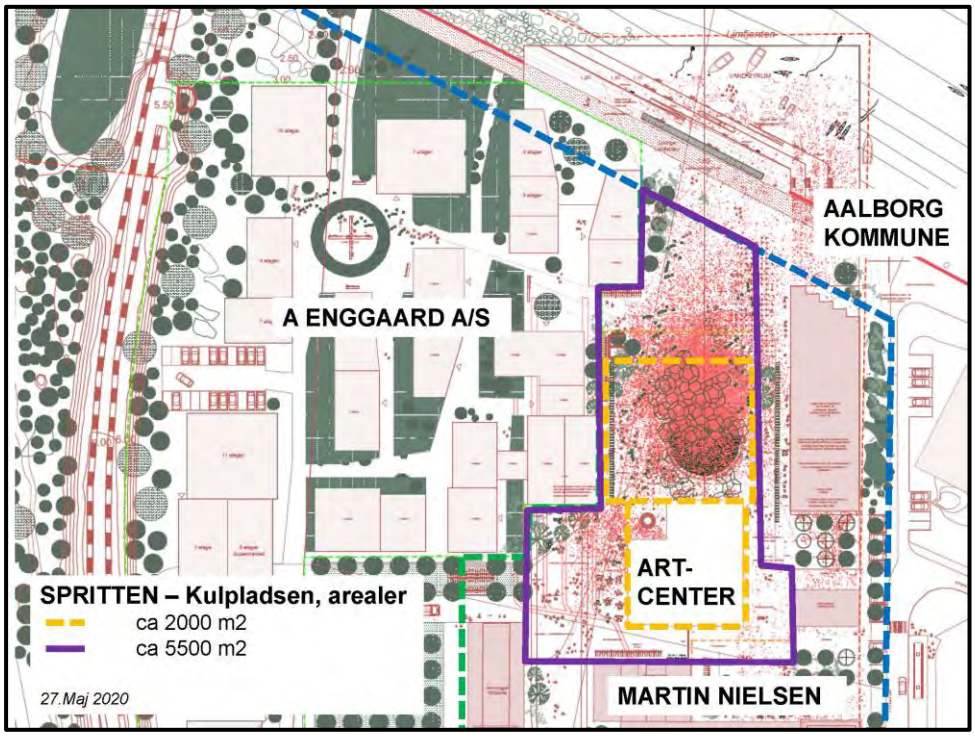
Bortset fra ovenstående oplysninger kender grundejer ikke indholdet af udbygningsaftale I. Indholdet af den mulige lokalplan nye lokalplan er heller ikke kendt. Dog fremgår det af siden, at kommunen ønsker at realisere Kristine Jensens vinderprojekt i den nye lokalplan. Det er vel og mærke kommunens ønske, at vinderprojektet omsættes til en ny lokalplan, ikke grundejers. Det fremgår også, at det er *"de fremtidige byggeretter"*, der *"kræver en ny lokalplan med udbygningsaftale"*.

Rækkefølgen var dog en anden. Det var ikke de "fremtidige byggeretter, der kræver en ny lokalplan. Det var kommunens forslag om en udbygningsaftale, der udløste et forhandlingsoplæg fra grundejer om, at en ekstraudgift i den størrelsesordning kun kunne afholdes, med en kompensation i form af ekstra byggeretter.

Retteligt er det altså Aalborg Kommunes forslag til udbygningsaftale, der udløser behovet for en ny lokalplan.

På sidste linje af siden anføres: *"Udbygningsaftalen udvides til også at dække Kulpladsen og arealer omkring Artcenteret (ca. 5500 m^2)"*. Det er den udvidelse af udbygningsaftalen, der senere omtales som udbygningsaftale II. Der er tale om et areal, der ikke ejes af Aalborg Kommune, men udgøres af grundejerforeningens fællesarealer. Det er første gang grundejer hører om en mulig

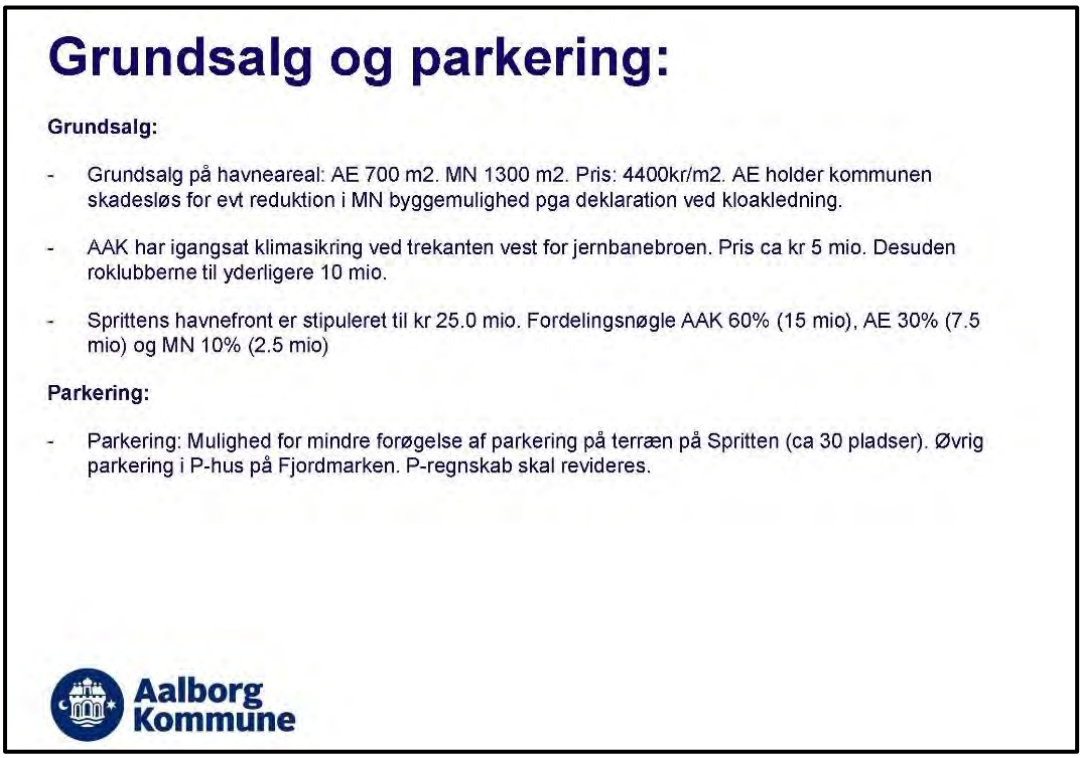
udbygningsaftale II. Udbygningsaftale II omfatter arealet, der præsenteres på 6. præsentationsside (se **bilag 11, side 6)**:



Kulpladsen udgøres af arealet indenfor den lilla streg, der aftaleretligt tilhører Grundejerforeningen Spritfabrikken, Aalborg, CVR 39672685, hvor de deltagende grundejere udgøres af Aalborg Ejendom ApS, Ejendomsfonden Artcenter Spritten, CVR 39732815, og Spritten A/S (nærværende grundejer).

Indholdet af udbygningsaftale II kommer ikke frem på mødet.

Den sidste side i præsentationen fra Aalborg Kommune den 27/5-2020 indeholder et oplæg til kvadratmeterprisen for havnearealet udfor Harbour Gate (byggefelt 3) 1.300 m" og for 700 m2 til AE. I oplægget gentages også fordelingsnøglen for udbygningsaftale I som 60-30-10 procent af den samlede udgift på 25.000.000,00 kr. Nu omtales projekt "promenade" dog som en klimasikring (se **bilag 11, side 8**). Siden gengives nedenfor.



Grundejer fremsender den 6/2-2020 en mail, hvor grundejer kommenterer oplægget (se **bilag 12**). Det fremgår heraf, at grundejer er i tvivl om indholdet af Aalborg Kommunes oplæg i forhold til udbygningsaftalerne. I forhold til udbygningsaftale I anføres:

> ***"Der var noget med udbygning af kaj og måske noget ude i vandet, som var en del af Kirstine Jensens tegnestues forslag til arkitektkonkurrencen"***

Og i forhold til udbygningsaftale II:

> ***"Vi er ikke helt sikre på om vi har forstået jeres tanker og ønsker ifht. GEFarealerne (red: Grundejerforeningens arealer). I talte om, at I var interesseret i måske at overtage nogle af arealerne, og måske ville håndtere noget af belægningen og fremtidig drift, men vi er usikre på hvad I egentlig mente (hvor, hvor meget, hvorfor)."***

Den 29/6-2020 fremsender Aalborg Kommune et oplæg til drøftelse, der skal ske på et møde allerede 1 times tid senere. Oplægget indeholder et notat, hvor både udbygningsaftale I og II beskrives (se **bilag 13**). Udgiftsfordelingen i udbygningsaftale I (60-30-10 %) er uforandret. Udbygningsaftale I afgrænses nu af Aalborg Kommune til:

> *"Havnefronten nord for Spritten mellem grænsen til roklubberne mod vest og til og med arealet ud for jobcenteret mod øst. Aftalen er excl. Kloakprojekt – lagt ud i Limfjorden"*

Afgrænsningen er ikke sket på foranledning af grundejer.

I notatet beskriver Aalborg Kommune også en foreløbig overslagspris for udbygningsaftale II vedrørende Kulpladsen og Artcenterets nærarealer - i alt ca. 5500 m^2.

Også udbygningsaftale II "*omhandler fordeling af udgifter til havnefront, jf. aftalt projekt, der tager udgangspunkt i Landsskabsplan udarbejdet af Kristine Jensens Tegnestue."* Ifølge overslaget er prisen 16.500.000 kr.

Fordelingsnøglen i udbygningsaftale II, der foreslås af Aalborg Kommune, er:
AAK: 60% (ca. 10 mio.)
AE: 20% (3.3 mio.)
MN: 30% (3.3 mio.).

Procenttallenes sum overstiger 100 %. Tallene i parentesen viser, at fordeling formentlig skal være: 60- 20- 20 Procent. Fordelingen 60-20-20 % lægges til grund i det følgende.

Udover oplysningerne, der præsenteres i notatet, kender grundejer ikke til det nærmere indhold af udbygningsaftale II.

Oplægget til udbygningsaftale II er heller ikke fremkommet på opfordring fra grundejer.

Den 14/8-2020 sender grundejer et referat af mødet den 29/6-2020 og fremsender samtidig en tilbagemelding vedr. de drøftede punkter (se **bilag 14**). Det fremgår af referatet under punkt 4 og også under tilbagemeldingen under punkt 4, at grundejer forsat ikke ønsker udbygningsaftalerne.

Grundejer anfører i referatet, at grundejer "*har svært ved at forstå og acceptere ekstraudgifter pålagt os"* og i tilbagemeldingen, at grundejer "*bliver nødt til at forstå jeres (red: Aalborg Kommunes) tanker bedre, og samtidigt må vi blive enige om pkt. 2 (red: vedr. byggeretterne), da dette selvfølgelig hænger sammen."*

Forhandlingerne fortsætter.

Grundejer forsøger vedvarende at finde ud af sammenhængen mellem Aalborg Kommunens ide om udbygningsaftaler, og om udbygningsaftalerne kan kompenseres via flere byggeretter. Se hertil **bilag 15 under punkt 6**, hvor grundejer den 14/9-2020 refererer sin undren.

Se endvidere **bilag 16 under punkt 6**, hvor grundejer den 2/10-2020 igen refererer sin udtrykte undren, men nu over at Aalborg Kommune tildeling AE forholdsvist flere byggeretter i den nye lokalplan, end grundejer. På mødet kom det nemlig frem, at AE skulle kompenseres med byggeretter for en værdi af 17.000.000,00 kr. mod at afholde en udgift i henhold til udbygningsaftalen på 7.500.000,00 kr., altså mindre end halvdelen.

Det er også på mødet kommet frem, at Aalborg Kommunes forhandlinger om byggeretter og udbygningsaftaler med de to grundejere AE og MN pågår individuelt og parallelt. Grundejer anmoder derfor om et fælles møde for at sikre lige behandling i relation til udbygningsaftalen.

Anmodningen besvares den 27/10-2020 af Aalborg Kommune (se **bilag 17 under punkt 6 med rødt**). I besvarelsen uddyber Aalborg Kommune udbygningsaftale I's procentfordeling og oplyser, at denne er proportional med parternes andel af de samlede byggeretter på ca. 81.000 m^2 i lokalplanen for "Spritten", lokalplan 1-3-113. Altså at Aalborg Kommune i den nye lokalplan/lokalplantillægget vil give MN en forøgelse med 1.200 m^2 og AE en forøgelse med 3.600 m^2 (ekstra etage) svarende til henholdsvis 5,7% og 6%.

Udbygningsaftale II anvender dermed en anden fordelingsnøgle en udbygningsaftale I. Begge med økonomisk favør til AE. De økonomiske konsekvenser af de to udbygningsaftaleforslag for henholdsvis grundejer og AE, er dermed ikke ens.

Grundejer kommenterer allerede næste dag den 1/11-2020 besvarelsen (se **bilag 18, under punkt 6 med blåt**) og udtrykker igen sin uenighed.

Aalborg kommune besvarer kort kritikken den 17/11-2020 med, at principperne skal drøftes nærmere, og at Aalborg Kommune indkalder til nabomøde (se **bilag 19, under punkt 6 med kursiv)**.

Mailen den 17/11-2020 afsluttes med en bemærkning om, at AE ønsker at flytte kloakledningen ind på selve kajen. Jeg vil komme tilbage til den bemærkning senere i **afsnit 2.3**.

Herefter går forhandlinger trægt. Grundejer forsøger flere gange at få gang i forhandlingerne, men intet sker.

Den 3/2-2021 fremsender grundejer på ny et forslag til Harbour Gate bygningen indenfor de foreslåede rammer i den nye lokalplan (se **bilag 20**). Forslaget afvises af Aalborg Kommune den 25/2-2021 (se **bilag 21**).

Begrundelsen er, at der er:

> *"udtrykt stor betænkelighed for de påtænkte ændringer af HG både i forhold til etager yderst mod fjorden, men også i forhold til en ekstra etage i HG's fulde længde."*

På den baggrund meddeler Aalborg Kommune:

> *"at Aalborg Kommune ikke vil arbejde for en ændring af bestemmelserne i lokalplan 1-3-113 for så vidt angår bestemmelserne for det byggefelt, der omhandler HG."*

Aalborg Kommunes begrundelse knytter sig til de mulige ændringer af lokalplan 1-3-113, som grundejer har udarbejdet for at imødekomme mulighederne i den af Aalborg Kommune foreslåede nye lokalplan. Det er sådan set forslag, der i det hele er motiveret af Aalborg Kommunes forslag om udbygningsaftale I, og villighed til at kompensere udgiften med flere byggeretter.

Meddelelsen udmønter sig i en umiddelbar respons fra grundejer samme dag (se **bilag 22**). Den 29/4-2021 meddeler grundejer Aalborg Kommune, at projektet er sat i bero, og alle medarbejdere er opsagt (se **bilag 23**). Begrundelsen er bl.a.:

> *"at vi ikke fik løst problemerne på Spritten indenfor den deadline, der var sat, hvor vi ikke ville "cash-burn" flere penge på et projekt, hvor der efter års arbejde er så mange løse ender. Det som satte hovedt på sømmet var, at jeg beregnede Harbour Gate casen igennem, hvor vi nu står til at miste dele af 1sal, fordi hovedkloakledningen nu pludselig går ind over vores byggefelt selvom den allerede for 2 år siden er lagt udenfor kajen."*

Og at grundejer har:

> *"oplevet at Aalborg Kommune ikke lever op til lighedsgrundsætningen inden for forvaltningen af Spritten. Og det forvaltningsretligt princip om, at forvaltningsmyndigheden skal træffes identiske afgørelser over for borgere i sager med identiske omstændigheder ikke bliver fulgt. Eksempelvis blev vi præsenteret for to udbygningsaftaler i maj 2020. Hvor der i*

udbygningsaftale I lægges på til en fordelingsnøgle på AAK 60%, AE 30% og Spritten A/S 10%. Men i udbygningsaftale II lægges der op til fordelingsnøglen 60% AAK, 30% AE og 30% Spritten A/S. Hvilket også bliver opponeret i en mail den 14. august 2020 fra Martin Nielsen. Det vil sige, vi skal betale uforholdsmæssigt mere til en udbygningsaftale ift. AE på trods af, de får flest byggeretter og har den bedste økonomi i projektet. Endvidere, er der ikke en logisk forklaring på, hvorfor de to fordelingsnøgler ikke er equivalente."

2.3. Sagsfremstilling vedr. Aalborg Kommunes interne planlægning

Allerede forinden Aalborg Kommune udskrev projektkonkurrencen, er det Aalborg Kommunens opfattelse, at klimasikringen skal bekostes af bygherre. Se **bilag 4**, **side 3 og 4**, hvor Nordjyske refererer stadsarkitekten for at have udtalt**:**

"Ud for Spritten, skal bygherren ifølge stadsarkitekten stå for klimasikringen. – Ud for Spritten skal man selv håndtere det jævnfør den arkitektkonkurrence, men vi har et ansvar for Jernbanebroen og vestpå, og det er det, som vi vil undersøge med de midler, der er sat af."

Og senere

"Jeg tror, der er en prioritering, der hedder Spritten som nummer ét, og så er der arealerne under jernbanebroen mod vest, der er nummer to, og det sidste er området fra Spritten og op mod Limfjordsbroen."

Det kan også konstateres, at Aalborg Kommune allerede i Magistratens Budgetforslag 2019-2022 i sin investeringsoversigt budgetterer med en indtægt på 10.000.000,00 kr. svarende til summen af grundejers og AE's andel af udgiften i udbygningsaftale I på henholdsvis 2.500.000,00 kr. og 7.500.000,00 kr. Budgettet vedtages af Aalborg Kommunens byråd den 11/10-2019 (se **bilag 24, forsiden**). Det er således allerede den 11/10- 2019 besluttet internt i Aalborg Kommune, at der skal tilvejebringes en indtægt gennem en udbygningsaftale på 10.000.000,00 kr.

Om indtægten på 10.000.000,00 kr. anføres i budgettet:

"Spritten, Havnefront fra Vestre Bådehavn til C.W. Obels Kanal. Omdannelsen til rekreative formål og klimasikring." (se **bilag 24, side 8**).

Det tyder på, at det allerede den 11/10-2019 er besluttet, at udbygningsaftalen, der skal tilvejebringe de 10.000.000,00 kr., skal angå havnefrontens omdannelse til rekreative formål og klimasikring.

Grundejer har på dette tidspunkt end ikke indgået købsaftale vedr. Harbour Gate, byggefelt 3. Købsaftalen indgås først den 7/2-2020 (se **bilag 7**).

Aalborg Kommune har ikke desto mindre allerede den 11/10-2019 vurderet, at den daværende ejer eller en ny erhverver af arealet ville fremsætte opfordring om indgåelse af en udbygningsaftale, der i alt ville indbringe en indtægt på 10.000.000,00 kr. til Aalborg Kommune.

Det fremgår også af det konkrete hændelsesforløb, at det er Aalborg Kommune, der præsenterer grundejer for de to udbygningsaftaler. Det sker på mødet den 27/5-2021, hvor Aalborg Kommune indledningsvist redegør for udbygningsaftalernes påtænkte indhold og økonomi.

Det kan endda i begyndelsen af forhandlingsforløbet ses, at grundejer er i vildrede om, hvad en udbygningsaftale er. Da grundejer får afklaret dette, kan det ses af forhandlingsforløbet, at grundejer forsat er uforstående overfor, hvorfor grundejer skal indgå som forpligtende part i de to udbygningsaftaler, herunder hvad det egentlige indhold af udbygningsaftaler er (se **bilag 14**). Faktisk lykkes det aldrig for grundejer at finde frem til indhold og begrundelse for udbygningsaftale II.

I forhold til udbygningsaftale I vidner det konkrete hændelsesforløb om et vedvarende pres på grundejer om at acceptere den foreslåede udbygningsaftale. Aalborg Kommune presser således vedvarende på, for at grundejer frivilligt skal afholde en udgift på 2.500.000,00 kr. vedrørende havnefrontens klimasikring, selvom grundejer helt fra start afviser.

Det fremgår også, at grundejer i forhandlingerne forsøger at forhandle sig til nogle fordele i form af byggeretter, der nedbringer de økonomiske konsekvenser af udbygningsaftalen. Dette vidner tillige om, at udbygningsaftalen reelt ikke er i grundejers interesser eller baseret på reel frivillighed. Forhandlingerne om en forøgelse af byggeretter udgør netop en økonomisk kompensation, så grundejer i det mindste stilles nogenlunde skadesløs. Det kan konstateres, at Aalborg Kommune er villig til at indgå handler om øgede byggeretter for at opnå samtykke til finansiering via en udbygningsaftale.

Planlovens § 21b giver imidlertid ikke hjemmel til, at en kommune kan betale en grundejer for at indgå en udbygningsaftale. Hverken med ekstra byggeretter i en lokalplan eller på anden vis.

Tilvejebringes en lokalplan med et indhold om øgede byggeret alene som følge af kommunens økonomiske interesse i en udbygningsaftale, er der tale om varetagelse af usaglige, rent økonomiske hensyn, der ikke er planretligt begrundede.

3. Indholdet af udbygningsaftaler, jf. pl § 21b, stk. 2 og 3

Udgangspunktet om, at udbygningsaftaler skal indgås på frivillig basis, fremgår også af de efterfølgende bestemmelser i planlovens § 21b. Kravet hænger sammen med, at udbygningsaftalerne i udgangspunktet skal være i grundejers interesse. Det er grundejers interesse *forud* for kommunens interesse. Naturligvis skal kommunen kunne acceptere grundejerens forslag, men det er ikke omvendt. Det er ikke grundejeren, der skal acceptere kommunens forslag om en udbygningsaftale.

Hverken med eller uden betaling i form af ekstra byggeretter.

Planlovens § 21b, stk. 2, fastsætter kravene til udbygningsaftalernes indhold. Planlovens § 21b, stk. 2, indeholder tre betingelser, hvoraf betingelse 1 og 3 er relevante i denne sammenhæng.

3.1. Planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1

Planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1 og nr. 3 har således følgende ordlyd:

Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at

1) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,

3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område, på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

I bemærkningerne til lovforslaget under de almindelige bemærkninger lægges i forhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 1 og nr. 3 lægges generelt vægt på, at der ikke må være tale om:

> *"at grundejeren påtager sig at finansiere infrastrukturprojekter, som det ellers - aktuelt eller på et senere tidspunkt - ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere."*[11]

I forhold til § 21 b, stk. 2, nr. 1, præciseres, at aftalen kan indgås med henblik på at forbedre kvalitet, når grundejer eks. ønsker en kvalitet, der er højere end det, som kommunalbestyrelsen har økonomiske ressourcer til at gennemføre.[12] Igen præciseres det, at udbygningsaftalen skal være funderet i ønsker fra grundejer, og at der skal være tale om noget, der er bedre end det kommunen har forpligtet sig til.

Som eksempel på hvad der kan være funderet i ønsket fra grundejer, anføres under bemærkninger til de enkelte bestemmelser at

> *"Grundejeren kan finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet og standard, end de planlagte kommunale løsninger, som f.eks. granitbelægning på et allerede asfalteret kajanlæg."*[13]

---

11 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 8.

12 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 9.

13 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 22.

Baggrunden herfor er, at grundejernes udgifter ellers vil kunne udgøre en skat i strid med grundlovens § 43.[14]

Udbygningsaftale I omfatter et areal, der tilhører Aalborg Kommune. Ifølge lokalplanens aktuelle bestemmelse om den planlagte infrastruktur på den østlige del af havnefronten (delområde A) fremgår – hovedsagelig – at den

> "*skal fremstå mere urban med fast kaj som en forlængelse af den eksisterende renoverede kaj mod øst, suppleret med et trappeanlæg eller lignende med opholdsmuligheder ned mod vandet. Ud for bygning 3 (Harbourgate) kan der etableres et større anlæg med opholdsmuligheder, mulighed for at lægge til med havkajakker m.m. og for passage nord om bygningen til fods og på cykel. Anlægget må ikke være højere end at der sikres ubrudt udsigt til fjorden fra havnepromenaden." (*Lokalplanen side 59)

Lokalplan 1-3-113 er udtryk for den aktuelt planlagte løsning.

Løsningen i Kirstine Jensens projekt (se **bilag 6**) omfatter nogle løsninger med markant højere ambitioner end Lokalplan 1-3-113. Kirstine Jensens projekt er imidlertid udtryk for kommunens plan om at opnå en højere kvalitet eller standard end den planlagte infrastruktur i området for Lokalplan 1-3-113 herunder på kommunens egne arealer og på en af grundejerforenings arealer. Kirstine Jensens projekt er ikke udtryk for grundejers ønske. Det er navnlig ikke grundejers ønske at tilvejebringe medfinansiering, der sikrer at andre grundejere, herunder kommunen, kan realisere Kristine Jensens – i øvrigt meget fine – projekt på deres del af lokalplanens område.

Tilsvarende gælder udbygningsaftale II. Det er endda tvivlsomt, om udbygningsaftale II kan indgås, da den netop ikke angår kommunal infrastruktur og ikke vedrører kommunens arealer.

3.2. Planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 3

Planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 3 forudsætter, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for at forbedre udbygningsmulighederne.[15] Forbedringen af udbygningsmulighederne skal være til fordel for grundejer og forbedre grundejeres muligheder.

Også i forhold til planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 3, lægges i forarbejderne vægt på, at grundejernes udgifter ikke må udgøre en skat i strid med grundlovens § 43.[16] I forhold til § 21 b, stk. 2, nr. 3, forklares formålet med bestemmelsen således i forarbejderne:

> *"Der er situationer, hvor en grundejer ønsker at bidrage til finansieringen af infrastrukturprojekter, som hvis de etableres, vil ændre forudsætningerne for udbygningen af et område, og hvor grundejeren med sit forslag om bidrag derfor har en forventning om, at kommunalbestyrelsen ændrer det gældende plangrundlag."*[17]

---

14 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 8.

15 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 9, og Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 23.

16 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 8.

17 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 10.

Som eksempel nævnes:

> *"Det kan f.eks. handle om byggemulighederne i et byområde, der i den gældende plan er fastsat ud fra den eksisterende vejbetjening, der har en begrænset kapacitet. Kommunalbestyrelsen har ikke planer om at ændre vejbetjeningen til området og er heller ikke forpligtet hertil, og det er derfor udlagt til en relativt begrænset udnyttelse til ny bebyggelse som f.eks. åben-lav bebyggelse. En rundkørsel kunne forbedre vejbetjeningen til området, og grundejeren foreslår derfor at bidrage til etableringen heraf. Derved ændres forudsætningerne for udnyttelsen af området til bebyggelse, og kommunalbestyrelsen finder det relevant at ændre plangrundlaget fra åben-lav til f.eks. tæt-lav bebyggelse."*[18]

Som eksempel nævnes endvidere:

> *"Det kan f.eks. være at grundejeren bekoster omlægningen af en eksisterende vej, som kommunen ellers ikke havde tanker om at flytte, hverken nu eller i fremtiden, men hvor flytning af vejen betyder, at grundejeren vil kunne etablere yderligere bebyggelse i området efter en ny plan."*[19]

Det fremgår af eksemplerne, at der skal være tale om et infrastrukturprojekt, hvor det er selve infrastrukturprojektet, der, hvis det lokalplanlægges, vil muliggøre forbedrede udbygningsmuligheder for grundejer. Dette understreges også senere, hvor det anføres:

> *"Grundejeren vil have en fordel af at fremsætte et forslag om at bidrage til forbedringer eller forandringer af infrastruktur, når det er en forudsætning for, at byggemuligheder på hans ejendom kan forbedres, eller der i øvrigt kan foretages ændringer i plangrundlaget, som medfører, at værdien af hans ejendom forbedres. Det kan handle om bidrag til forbedringer af infrastrukturanlæg, herunder et anlægs kapacitet, når det er en forudsætning for en højere udnyttelse af en ejendom eller område."*[20]

Det er i denne sag ikke selve infrastrukturprojektet på havnefronten, der vil forbedre byggemulighederne på grundejers ejendom. Tværtimod er det behovet for at finansiere udbygningsaftalerne, via tilvejebringelse af øgede byggeretter i ny lokalplan/tillæg til lokalplanen *som kompensation*, der giver grundejer en forbedring.

Det er jo rent faktisk Aalborg Kommunens pres om, at grundejer skal bidrage med betaling i udbygningsaftale I og udbygningsaftale II, der fører til, at grundejer kan opnå øgede byggeretter. Det er altså de økonomiske pligter i henhold til udbygningsaftalerne, der fører til en forbedring af byggemulighederne på grundejers ejendom. Det er ikke, som det kræves i planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 3, finansieringen af *infrastrukturprojekter, som hvis de etableres, vil ændre forudsætningerne for udbygningen af området for grundejer.*

Aalborg Kommune arbejder dermed med en løsning, hvor kommunen forhandler med en grundejer om ændring af en lokalplan, som en løftestang til grundejers indgåelse af en "frivillig" aftale om finansiering af noget, kommunen ønsker realiseret. Hermed presses en løsning igennem, hvor

---

18 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 10.

19 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 23.

20 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 23.

lokalplangrundlaget kun ændres, for at kommunen kan få finansieret et projekt. Det er et usagligt økonomisk hensyn, der ikke er foreneligt med planlovens princip om, at lokalplanens indhold skal være planmæssigt begrundet. Lokalplanens indhold vil i forhold til den del, der angår forøgelsen af byggeretter, udelukkende være økonomisk begrundet.

Såvel lokalplan som udbygningsaftale ville dermed – hvis den blev indgået – kunne tilsidesætte som ugyldig på grund af Aalborg Kommunens usaglige interesse varetagelse (magtfordrejning).

3.3. Planlovens § 21b, stk. 3

Planlovens § 21b, stk. 3, bidrage tillige med en afgrænsning af det mulige indhold af de frivillige udbygningsaftaler. Den har følgende ordlyd:

"Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen."

Under lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser anføres, at

> *"Det forslås i stk. 3, at udbygningsaftaler kun kan indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de infrastrukturanlæg i og uden for området, som skal etableres for at virkeliggøre en lokalplan. Bestemmelsen om udbygningsaftaler omfatter projekter, som medfører ændringer i plangrundlaget.*[21]

Også af forarbejderne til denne bestemmelses ordlyd fremgår det, at det skal være selve projektet, som medfører ændringer i plangrundlaget. Det skal med andre ord ikke være finansieringen af selve projektet, som medfører ændringer i plangrundlaget. I denne sag, er det kommunens krav om udbygningsaftaler, hvor grundejer skal medfinansiere, der medfører behovet for ændringer i plangrundlaget. Udbygningsaftalens finansiering kan netop kun tilvejebringes af kommunen, hvis kommunen er villig til at give flere byggeretter i ny lokalplan end den gældende lokalplan muliggør.

Som eksempler på fysiske infrastrukturanlæg, som der kan indgås udbygningsaftaler om, nævnes

- *Etablering eller omlægning af overordnede, kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppesteder til den kollektive transport, som gennemførelsen af det lokalplanlagte byggeprojekt udløser.*
- *Etablering af kanaler og andre vandområder eller opfyldning samt etablering af kaj og havneanlæg i eller i umiddelbar tilknytning til havneområder.*
- *Anlæg eller opgradering af adgangsveje, interne veje og (cykel)stier, parkeringsanlæg og belysning.*
- *Etablering eller opgradering og omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand og varme.*
- *Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og friluftsaktiviteter i form af parker, torve og pladser, og andre rekreative anlæg på land samt strand- og badeanlæg på landarealer og vandområder i havneområder eller i umiddelbar tilknytning hertil.*

[21] Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 23-24.

Det vil således typisk være tale om bidrag til infrastruktur, som medfører en værdiforøgelse af grundene."[22]

Alle eksemplerne har det til fælles, at der skal være tale om infrastruktur, som tilfører en konkret grundejer en mulighed for at opnå en bedre infrastruktur, end kommunen på tidspunktet er forpligtet til. Der skal være årsagssammenhæng.

De projekter, der er indeholdt i udbygningsaftale I og II vil ikke medføre en værdiforøgelse, der i sig selv kunne begrunde en interesse for grundejer. Det er helt tydeligt i hændelsesforløbet, at det i al fald ikke er grundejers opfattelse, at udbygningsaftalerne i sig selv tilfører nogen værdi til grundejers ejendom.

Det er alene muligheden for at opnå en kompensation, der gør at grundejer overvejer muligheden for at medvirke til udbygningen.

3.4. Indholdet af udbygningsaftale I

I det hele taget er det uklart, hvor interessen for udbygningsaftalerne egentlig opstår, og hvad det egentlig er for et indhold, udbygningsaftalerne skal have.

Derfor vendes i det følgende tilbage til Aalborg Kommunens mail den 17/11-2020, hvor det anføres, at AE nu ønsker at flytte kloakledningen ind på selve kajen (se **bilag 19**).

Forhistorien hertil er fremkommet på baggrund af grundejers anmodning om aktindsigt. Det ses af bilagene fra aktindsigten, at det netop er projektet omkring en kloakledning, der skal placeres på havnefronten, som grundejer skal bidrage til afholdelse af igennem udbygningsaftale I. Bidraget udgør en del af Aalborg Kommunes og AEs omkostninger til et projekt med et indhold og en fordelingsnøgle kommunen og AE har aftalt i fællesskab.

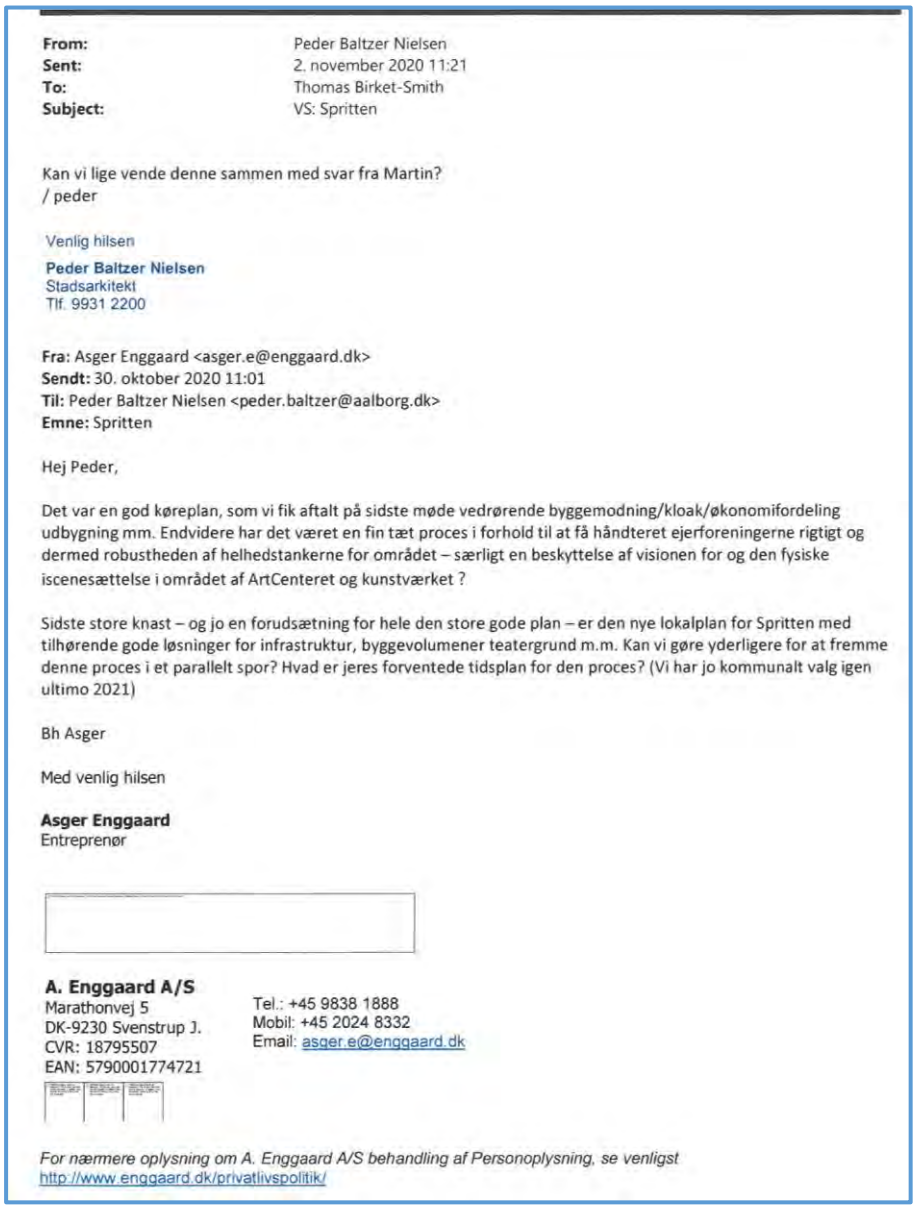
Det ses således, at AE den 1/7-2020 fremsender en skitsetegning af planerne om omlægning af hovedkloakledningen på Spritten. Udgangspunktet for omkostningerne hertil er, at AE afholder udgifterne til hovedkloakledningen og udstykningen, Aalborg Kommune resten. Grænsefladerne mellem de omkostninger, der skal angå AE og Aalborg Kommune fremgår af medsendte tegning. (se **bilag 25**). Her ses, at Aalborg Kommune skal afholde omkostningerne i det grønne område, mens grundejer AE skal afholde omkostningerne i det ikke farvede område.

Den 21/9-2020 behandles omkostningsfordelingen på et møde i Aalborg Kommune, hvor grundejer AE deltager. Forud for dette møde fremsender en sagsbehandler en intern kommentar til skitsetegningen (se **bilag 26**) Af denne skitsetegning fremgår det, at kommunen ændrer den af AE skitserede omkostningsfordeling.

Det grønne område, der før var anført som værende *"Omkostninger, der afholdes af Aalborg Kommune"*, overstreges, og i stedet anføres: *"Omkostninger afholdes af aftalt fordelingsnøgle."* Den eneste fordelingsnøgle, der er aftalt, er den, der fremgår af udbygningsaftalerne. Dette støttes af, den mail grundejer AE sender til Aalborg Kommune dagen efter og Aalborg Kommunes interne mail herom (se **bilag 27**):

---

22 Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser, punkt 18, side 24.



From: Peder Baltzer Nielsen
Sent: 2. november 2020 11:21
To: Thomas Birket-Smith
Subject: VS: Spritten

Kan vi lige vende denne sammen med svar fra Martin?
/ peder

Venlig hilsen

Peder Baltzer Nielsen
Stadsarkitekt
Tlf. 9931 2200

Fra: Asger Enggaard <asger.e@enggaard.dk>
Sendt: 30. oktober 2020 11:01
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Emne: Spritten

Hej Peder,

Det var en god køreplan, som vi fik aftalt på sidste møde vedrørende byggemodning/kloak/økonomifordeling udbygning mm. Endvidere har det været en fin tæt proces i forhold til at få håndteret ejerforeningerne rigtigt og dermed robustheden af helhedstankerne for området – særligt en beskyttelse af visionen for og den fysiske iscenesættelse i området af ArtCenteret og kunstværket ?

Sidste store knast – og jo en forudsætning for hele den store gode plan – er den nye lokalplan for Spritten med tilhørende gode løsninger for infrastruktur, byggevolumener teatergrund m.m. Kan vi gøre yderligere for at fremme denne proces i et parallelt spor? Hvad er jeres forventede tidsplan for den proces? (Vi har jo kommunalt valg igen ultimo 2021)

Bh Asger

Med venlig hilsen

Asger Enggaard
Entreprenør

A. Enggaard A/S
Marathonvej 5
DK-9230 Svenstrup J.
CVR: 18795507
EAN: 5790001774721

Tel.: +45 9838 1888
Mobil: +45 2024 8332
Email: asger.e@enggaard.dk

For nærmere oplysning om A. Enggaard A/S behandling af Personoplysning, se venligst
http://www.enggaard.dk/privatlivspolitik/

Det fremgår af denne mail, at AE er tilfreds med den *"gode køreplan"* vedrørende *"byggemodning, kloak/økonomifordeling udbygning m.m."* AE og Aalborg Kommune er dermed enige, om at det er en god plan med udbygningsaftalens fordeling 60-30-10 % i forhold til realisering af et projekt, der er tegnet og planlagt af AE.

Samme dag sætter Aalborg Kommune gang i processen af et lokalplantillæg til lokalplan 1-3-113 (se **bilag 28**), og der efterspørges også om Park og Naturs input til de to udbygningsaftaler.

Imidlertid må AE skrinlægge planerne vedr. kloakledningen, der allerede er placeret uden for kaj i vandet, som vist på skitesetegningen, da det viste sig, at *"løsningen ikke var mulig"*, (**se bilag 29**). I stedet skal kloakledningen placeres på kajarealet, indenfor kajkanten, altså et nyt sted.

Aalborg Kommune skrinlægger dermed også den påbegyndte ændring af lokalplan 1-3-113, (se **bilag 30**)

Hvis ovenstående antagelser er rigtige, er der altså tale om et projekt, som Aalborg Kommune aktuelt er forpligtet til at betale i henhold til en aftale med en anden grundejer. Der kan ikke indgås udbygningsaftaler for forhold, som kommunen aktuelt er forpligtet til at finansiere efter planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3.[23]

Aftaleforløbet er på alle måder kritisabelt, da Aalborg Kommune aftaler udbygningsaftalens indhold med en grundejer, og samtidig tilbageholder informationer i forhold til den anden grundejer, selv om begge skal være økonomisk forpligtet i udbygningsaftalen, jf. fordelingsnøglen 60-30-10 procent.

Grundejer deltog ikke på mødet den 30/10-2020, og er ikke orienteret om indholdet af *"den gode køreplan"*. Det fremgår også af den øverste interne mail i **bilag 27** (se billede ovenfor**)**, hvor Aalborg Kommune videresender AEs mail med ordenen *"skal vi lige vende denne samme med svar fra Martin?"*

Det svar fra Martin, der refereres til, er grundejers mail af 1/11-2020 (se **bilag 18**), hvor grundejer med blå tekst under punkt 6, markerer sin uenighed i forhold til de to udbygningsaftaler. Grundejer synes tydeligvis ikke, der er tale om en "god køreplan". Dels fordi indholdet er ukendt. Eksempelvis er skitesetegningen af det projekt, hvori medfinansieringen skal indgå, end ikke videresendt, og grundejer har ikke deltaget i møderne. Grundejeren er hverken orienteret, om at projekt "promenaden" eller projekt "klimasikring" reelt udgøres af projekt: "hovedkloakledningens placering i havnearealet". Grundejer er end ikke medorienteret om hovedkloakledningens placering i havneområdet, hverken i havnearealet eller på kajkanten.

Tilbage står en grundejer, der efter et helt års forsøg på at imødekomme Aalborg Kommunes ønske om udbygningsaftaler, har deltaget i forhandlinger og bidraget med tegninger til et lokalplantillæg, uden varslet modtager en mail den 25/2-2021, hvor arbejdet med et tillæg til *lokalplan 1-3-113 for så vidt angår bestemmelserne for det byggefelt, der omhandler Harbour Gate"* skrinlægges. (se **bilag 21, side 1**).

Selvom det i mailen anføres som begrundelse at, der er betænkeligheder vedr. grundejers ønsker om en "*etager yderst mod fjorden"* og en *"en ekstra etage i HG's fulde længde"*, er det nok nærmere på grund af de ændrede planer for hovedkloakledningens placering. Det anføres således også i bilag 21 at:

> *" Vi har i forvaltningen herefter undersøgt og forhandlet med Aalborg Forsyning om vilkårene for byggeri over den kloakledning, der planlægges omlagt fra sit forløb tværs over "Spritgrunden" til en placering på kajarealet / kommende promenade. Kloakforsyningen er sindet at godkende, at åbningen under HG - bygningen ved overbygning kan være minimum B: 9.5 og H: 8.5. Ved udkragning skal der være minimum 5.1 m til underkant af laveste udkragning." (se **bilag 21, side 2**)*

Det fremgår af citatet, at hovedkloakledningens placeres på kajarealet, vil indebære et krav fra kloakforsyningen om en respektafstand på minimum 8.5 meter i højden. Respektafstanden medfører, at det ikke vil være muligt at bygge Harbour Gate med en udkrængning over havnearealet, som forudsat i lokalplan 1-3-113.

---

[23] Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 10.

Grundejer har dermed været en del af et aftaleforløb om to udbygningsaftaler, der ikke er sket på opfordring af grundejer, og som knap kan betegnes som frivillige, og uden at Aalborg Kommune har ulejliget sig med at give grundejer reel indsigt i eller medbestemmelse på, hvad det drejede sig om.

Grundejer skal tilsyneladende heller ikke inddrages i koncept "ny udbygningsaftale I", da Aalborg Kommune efter at have skrinlagt lokalplan 1-3-113, konstaterer, at

> *"vi har brug for et udspil som viser om A Enggaard mener at udbygningsaftalen (AAK, AE, MN) skal bidrage til betaling af belægninger kystsikringen af området, hvor ledningen placeres på kajarealet. Hvis Aalborg Kommune skal bidrage via udbygningsaftalen, skal det være en del af grundlaget for at gå videre med konceptet."* (se **bilag 30**).

Det er altså igen kun den ene, af de tre parter i udbygningsaftale-konceptet, der skal inddrages i hvad udbygningsaftale I, skal omfatte nu, hvor den anden plan, er opgivet. Dette på trods af at grundejer nu tillige er i risiko for, at hovedkloakledningens nye placering på kajarealet også kan forringe mulighederne indenfor rammerne af den nugældende lokalplan.

Det er på det grundlag – og med den urovækkende erkendelse – at samarbejdet med Aalborg Kommune om udvikling af Harbour Gate er afsluttet.

4. Sammenfattende kritik af forløbet

4.1. Hændelsesforløbet i lyset af PL § 21b, stk. 1

Det fremgår af planlovens § 21b, at det er et krav, at udbygningsaftaler skal indgås på opfordring af grundejer. Det fremgår direkte af bestemmelsens ordlyd. Det fremgår af forarbejderne og af vejledningerne på området, Naturstyrelsens, Erhvervsministeriets og Miljøministeriets.

Der er tale om en snæver undtagelse til udgangspunktet om, at kommunen selv skal afholde omkostningerne til kommunale opgaver, jf. kommunalfuldmagten. Bestemmelsen skal derfor fortolkes indskrænket.

Hændelsesforløbet vedr. Harbour Gate vidner om tilvejebringelse af udbygningsaftaler, der sker på Aalborg Kommunes foranledning, muligvis på opfordring af en anden grundejer, men **ikke** på opfordring fra den grundejer, som indgiver nærværende anmodning om Ankestyrelsens tilsyn.

Det er i strid med planlovens § 21b, stk. 1, at Aalborg Kommune tilvejebringer og budgetterer med udbygningsaftaler, der forventes indgået af mulige fremtidige grundejere. Kommunens fremgangsmåde mangler fornøden lovhjemmel.

Når der budgetteres med udbygningsaftaler som en integreret del af en kommende planproces, anvendes udbygningsaftalerne i strid med formålet. Udbygningsaftaleinstrumentet får funktion, som en skat i strid med grundlovens § 43.

Hændelsesforløbet viser, at det for Aalborg Kommune blot handler om at finde "et og andet" infrastrukturprojekt, som grundejeren frivilligt kan acceptere. Såfremt grundejeren er ufrivillig, er Aalborg Kommune tillige indstillet på at fremme villigheden, med kompensationer i forhold til byggeretter, der i og for sig er udbygningsaftalen uvedkommende. Også det er i strid med planloven. Rent økonomiske hensyn som opnåelse af en accept af en i udgangspunktet ufrivillig udbygningsaftale, ved at forøge byggeretter i en lokalplan, er et usagligt hensyn. Det er magtfordrejning.

4.2. Hændelsesforløb i lyset af PL § 21b, stk. 2, nr. 1 og nr. 3

I forhold til § 21 b, stk. 2, nr. 1, præciseres, at aftalen kan indgås med henblik på at forbedre kvalitet, når grundejer eks. ønsker en kvalitet, der er højere end det, som kommunalbestyrelsen har økonomiske ressourcer til at gennemføre.[24] Igen præciseres det, at udbygningsaftalen, skal være funderet i ønsker fra grundejer, og at der skal være tale om noget, der er bedre, end det kommunen har forpligtet sig til.

Lokalplan 1-3-113 er udtryk for den aktuelt planlagte løsning, hvor løsningen i Kirstine Jensens projekt (se **bilag 6**), omfatter nogle løsninger med markant højere ambitioner end lokalplan 1-3-113. Kirstine Jensens projekt er udtryk for kommunens plan, men ikke grundejers behov for infrastruktur. Det er navnlig ikke grundejers ønske at tilvejebringe medfinansiering, der sikrer, at andre grundejere, kan realisere Kristine Jensens projekt, på deres del af lokalplanens område. Det gælder både udbygningsaftale I og udbygningsaftale II.

[24] Jf. bemærkningerne til lovforslag 2007-03-28 nr. 204, almindelige bemærkninger, 4. Lovforslagets hovedindhold, 4.1. Frivillige udbygningsaftaler, side 9.

Grundejers økonomiske bidrag udgør dermed en skjult skat, der reelt skal betales til kommunen. Skat skal opkræves med klar lovhjemmel.

Det er endda tvivlsomt om udbygningsaftale II kan indgås, da den netop ikke angår kommunal infrastruktur, og ikke vedrører kommunens arealer.

Det er i denne sag ikke, som det kræves i planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3, finansieringen af *infrastrukturprojekter, som hvis de etableres, vil ændre forudsætningerne for udbygningen af området for grundejer.* Tværtimod er det Aalborg Kommunes behov for at finansiere udbygningsaftalerne, via tilvejebringelse af øgede byggeretter i ny lokalplan/tillæg til lokalplanen *som kompensation*, der giver grundejer mulighed for en forbedring af lokalplanen.

Aalborg Kommunes forhandling om øgede bytteretter, som kompensation indebærer varetagelsen af usaglige økonomisk hensyn i lokalplanlægningen, der ikke er planmæssigt begrundet. Lokalplanens indhold vil i forhold til den del, der angår forøgelsen af byggeretter, udelukkende være økonomisk begrundet.

Såvel lokalplan som udbygningsaftale I og II ville dermed – hvis aftalerne blev indgået – kunne tilsidesætte som ugyldig på grund af Aalborg Kommunens usaglige interesse varetagelse (magtfordrejning).

4.3. Hændelsesforløbet i lyset af PL § 21b, stk. 3

I henhold til pl § 21b, stk. 3, kan udbygningsaftalen kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen**.** Det skal efter ordlyden være anlægget, som sådan, der medfører et forbedret plangrundlag.

Dette fremgår også af forarbejderne, at der skal *"være tale om anlæg, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren."*[25]Det er altså ikke - som det er tilfældet i nærværende sag – selve udbygningsaftalen, der skal medføre et forbedret plangrundlag.

I nærværende sag er det selve udbygningsaftale, der medfører et forbedret plangrundlag, fordi grundejer kan "købe" sig til flere byggeretter ved at indgå aftalen. Dermed får udbygningsaftalen et helt andet indhold end tilsigtet efter planlovens § 21b.

Kommunens aftalekoncept for udbygningsaftaler mangler fornøden lovhjemmel.

4.4. Uddybning af behovet for tilsyn

Grundejer er i forbindelse med processen, uønsket blevet præsenteret for et forslag til ikke mindre end to udbygningsaftaler, der er udarbejdet af Aalborg Kommune. Ingen af de to aftaler er fremkommet på opfordring fra grundejer. Der er tilsyneladende tale om udbygningsaftaler, der budgetteres med, og som udvikles løbende i lyset af de muligheder for medfinansiering, der byder sig. Målet er for Aalborg Kommune at realisere et vinderprojekt, som kommunen ønsker virkeliggjort, i et tæt sammenspil med grundejer (AE). Vel og mærke også for nærværende grundejers regning.

[25] Jf. Erhvervsministeriets Vejledning af 9922 af 28. september 2009 om lokalplanlægning, under 4.3.

Aalborg Kommune, har varetaget usaglige økonomiske og ikke planmæssigt relevante hensyn i forbindelse med udbygningsaftalernes sammenblanding med kompenserende byggeretter, der ville – hvis aftalerne var blevet indgået – kunne have ført til ugyldighed.

Sammenblandingen af interesserne udmønter sig i en utilsigtet anvendelse af planlovens bestemmelse om udbygningsaftaler, idet udbygningsaftalerne tilvejebringes på kommunens initiativ af fagforvaltningen med et indhold, der skal accepteres af grundejer. De anvendes tilsyneladende i forhandlingerne, som en nødvendig forudsætning for handlen vedr. havnearealet og tilvejebringelse af lokalplantillæg.

Hjemlen i planlovens § 21b anvendes dermed af kommunen til at opnå ekstra ydelser fra bygherre til forbedring af kommunale arealer/infrastruktur. Dette på trods af, at der ingen planretlig sammenhæng er mellem de tilbudte "byggeretter", og de ekstraydelser som bygherre skal udføre, for at opnå de ekstra byggeretter. Det er tvært imod det økonomiske tilskud via udbygningsaftalen (ikke dens indhold), der vil medføre et forbedret plangrundlag for grundejer.

Aalborg Kommunes brug af planlovens § 21b anvendes dermed uden for sit anvendelsesområde. Der er ikke hjemmel til indgåelse af den type aftaler. Processen er dertil meget problematisk i lyset af god forvaltningsskik og almindelige forvaltningsretlige principper.

Det bør ikke – som i aldrig - kunne betale sig økonomiske i en lokalplanproces at tilbyde kommunen en udbygningsaftale for herved samtidig at opnå en lokalplanændring, der alene på grund af tilbuddet, giver øgede byggerettigheder. Derved modtager kommunen en uretmæssig modydelse for en kommunalydelse, en gave, der tilmed finansieres via en begunstigelse til giveren, eks. i form af øgede byggeretter. Kommunes dispositioner skal komme enten alle kommunens borgere eller en sagligt afgrænset kreds til gode, jf. almennytteprincippet og ligebehandlingsprincippet.

Hertil kommer, at såvel byggeretter som udbygningsaftaler anvendes til at forbedre kommunens position i en proces, hvor to grundejere indenfor samme lokalplanområde, tilbydes en andel i lokalområdets samlede byggerets-sum, uden adgang til indsigt i det indhold, der tilbydes den anden grundejer. Dette er i strid med, at kommunerne skal varetage retssikkerhed og sørge for ensartet behandling af borgerne og virksomheder. Fremgangsmåde giver generelt mulighed for uretmæssig favorisering, da forhandlingerne er uigennemsigtig og muligt konkurrenceforvridende

Navnlig i den konkrete situation, hvor den ene grundejers (AE) mulighed for at acceptere udbygningsaftale i bytte for byggerettigheder, er ubegrænset, mens grundejers, er begrænset af de bindinger, der er på de fredede bygninger, medmindre der købes yderligere arealer af Aalborg Kommune eller grundejer AE.

Man får indtryk af, at kommunen fraviger almennytteprincippet og ligebehandlingsprincippet på grund af upassende påvirkning udefra, ja ligefrem at der pågår magtfordrejning. Dermed svækkes tilliden og legitimiteten til Aalborg Kommunens opgaveløsning, når der indgås udbygningsaftaler og udarbejdes lokalplaner i tillæg hertil.

Ankestyrelsen opfordres derfor til at oprette en tilsynssag.

Anmoder ønsker dels en stillingtagen til om det passerede hændelsesforløb er foreneligt med planlovens § 21b og de forvaltningsretlige grundsætninger. Såfremt Ankestyrelsen finder, at forløbet kan kritiseres, opfordres Ankestyrelsen til på eget initiativ at påse, hvorvidt de 12 udbygningsaftaler, der allerede er indgået, beror på samme fremgangsmåde. Listen over indgåede udbygningsaftaler medsendes som **bilag 31**.

De enkelte aftaler kan findes på http://kort.plandata.dk/searchlist/#/search/0851/90/V. Omstændighederne omkring aftalernes indgåelse kræver tilsynets egen tilvejebringelse af akter.

I tilfælde af, at den anvendte fremgangsmåde i nærværende sag om Harbour Gate er et generelt fænomen, bedes Ankestyrelsen forholde sig til, om den eventuelt uberettigede økonomiske berigelse, som kommunen har opnået ved indgåelse af kritisable udbygningsaftaler, bør tilbagebetales til de respektive grundejere.

Med venlig hilsen

Louise Faber
Advokat, ph.d.(-jur.)
faber@96318800.dk

Bilagsfortegnelse:

Lokalplan 1-3-113

Bilag 1	2017-06-19	Byrådets godkendelse af lokalplan 1-3-113
Bilag 2	2017-01-13	EDC-vurdering af byggerettigheder
Bilag 3	2019-01	Konkurrenceprogram, 2. udg.
Bilag 4	2018-12-31	Nordjyske, Arkitektkonkurrence skal generere klimasikring
Bilag 5	2019	AAK Budget til klimasikring
Bilag 6	2020-12-15	Skitseforslag helhedsplan Spritten Aalborg
Bilag 7	2020-02-07	Grundejer købsaftale vedr. 947ø
Bilag 8	2020-03-18	AAK udbygningsaftale og udgiftsfordeling ifht byggeretter
Bilag 9	2020-03-25	Grundejer svar på mail af 2020.03.18
Bilag 10	2020-04-15	Grundejer Re-cap, møde 2020.04.15
Bilag 11	2020-05-27	AAK-oplæg vedr. Spritten på møde 2020.05.27
Bilag 12	2020-06-02	Grundejer til AAK, kl. 9.22
Bilag 13	2020-06-29	AAK notat om 2 udbygningsaftaler
Bilag 14	2020-08-14	Grundejers Re-cap møde 2020.09.06
Bilag 15	2020-09-14	Grundejers Re-cap møde 2020.09.02
Bilag 16	2020-10-02	Grundejers Re-cap møde 2020.10.01
Bilag 17	2020-10-27	AAK svar på mail 2020.10.02
Bilag 18	2020-11-01	Grundejers svar på mail af 2020.10.27
Bilag 19	2020-11-17	AAK svar på mail af 2020.10.28
Bilag 20	2021-02-03	Grundejer bud på bygning Habourg Gate
Bilag 21	2021-02-25	AAK svar på mail af 2021-02.03
Bilag 22	2021-02-25	Grundejer svar på mail af 2021.02.03
Bilag 23	2021-04-29	Grundejer stopper og medarbejderne afskediges
Bilag 24	2019 -10-11	AAK Budget 2019 i uddrag
Bilag 25	2020-07-01	AE til AAK om omkostningsfordeling i udbygningsaftale
Bilag 26	2020-09-21	AAK til AE om omkostningsfordeling i udbygningsaftale
Bilag 27	2020-11-02	AE til AAK - god køreplan for udbygningsaftale
Bilag 28	2020-10-30	AAK intern om Tillæg til lokalplan 1-3-131 og de to udbygningsaftaler
Bilag 29	2020-11-27	AAK intern om Engaards udbygningsaftaler
Bilag 30	2020-12-04	AAK intern om Engaards udbygningsaftaler
Bilag 31	2021-06-04	Aalborg Kommune vedtagne udbygningsaftaler

Punkt 4.

Godkendelse af lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen - med miljørapport (1. forelæggelse)

2013-33911

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Udvalget anbefaler, at man afventer afgørelse fra Statsforvaltningen, inden der tages endelig stilling til spørgsmålet om offentligt udbud.
Udvalget anbefaler samtidig, at der inden endelig vedtagelse af lokalplanen skal foreligge en analyse af, hvordan værdien af de kommunale arealer optimeres.
Udvalget pålægger samtidig By- og Landskabsforvaltningen at undersøge muligheden for at optimere P-løsningen og eventuelle alternativer.

Jens Toft-Nielsen finder det grundlæggende positivt, at der åbnes op for ny visionær by- og kulturudvikling på "Spritten", men kan dog ikke godkende lokalplanen endeligt, så længe der indgår et nyt privat parkeringshus i Fjordmarken, og så længe den nye gang- og cykelsti fra Strandvejen til Kulturbro-Aalborg ikke er sikret i lokalplanen. Det er Socialistisk Folkepartis opfattelse, at ny parkering til "Spritten" ikke skal ske i en offentlig park og på tværs af en offentlig gang- og cykelsti, men skal foregå helt på egen grund, samt ved samarbejder med eksisterende private P-huse i nærområdet.

Mariann Nørgaard og Christian Korsgaard var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Thomas Krarup kan **ikke anbefale** indstillingen med bemærkninger om, at Det Konservative Folkeparti støtter omdannelsen af Spritten til kulturelle og boligformål. Men Aalborg Kommune skal have den højeste pris for de kommunale arealer, der skal indgå i projektet. Derfor ønskes arealerne solgt ved udbud.
Det Konservative Folkeparti kan ikke støtte etableringen af parkeringshus på Fjordmarken.

Lasse P. N. Olsen kan **ikke anbefale** indstillingen, med bemærkninger om, at Enhedslisten finder det grundlæggende positivt at omdanne Spritgrunden til kulturelle formål, til rekreative formål og til at holde Aalborgs industrihistorie i hævd, men Enhedslisten afviser et forslag til lokalplan, som indeholder et parkeringshus i Fjordmarken, højhusbyggeri i strid med Aalborg Kommunes politik for højhuse, samt indebærer byggeri helt ud til kajkanten. Det er endvidere Enhedslistens opfattelse, at salg af kommunale arealer bør ske ved udbud, evt. med udgangspunkt i en på forhånd fastsat mindstepris.

Mads Duedahl var fraværende.

Beslutning:

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag:

"1) Muligheden for at etablere et parkeringshus på Fjordmarken tages ud af planen.
2) Muligheden for at bygge højhuse tages ud af planen.
3) Muligheden for at bygge helt ud til kajkanten tages ud af planen,
4) Salg af kommunale arealer sker efter udbud med fastsættelse af en minimumspris."

For ændringsforslag 1 stemte 5 (Enhedslisten, Thomas Krarup (Det Konservative Folkeparti) og Jens Toft-Nielsen (Socialistisk Folkeparti)). Imod stemte 25.
Ændringsforslaget var herefter ikke godkendt.

For ændringsforslag 2 stemte 3 (Enhedslisten). Imod stemte 27.
Ændringsforslaget var herefter ikke godkendt.

For ændringsforslag 3 stemte 3 (Enhedslisten). Imod stemte 27.
Ændringsforslaget var herefter ikke godkendt.

For ændringsforslag 4 stemte (Enhedslisten, Thomas Krarup (Det Konservative Folkeparti), Christoffer Hjort Storm (Dansk Folkeparti) og Jens Toft-Nielsen (Socialistisk Folkeparti)). Imod stemte 24.
Ændringsforslaget var herefter ikke godkendt.

For indstillingen stemte 24. Imod stemte 6 (Jens Toft-Nielsen (Socialistisk Folkeparti), Thomas Krarup (Det Konservative Folkeparti), Christoffer Hjort Storm (Dansk Folkeparti) og Enhedslisten.

Indstillingen var herefter godkendt.

Jens Toft-Nielsen bemærkede følgende:
"Socialistisk Folkeparti finder det positivt, at der åbnes op for ny visionær by- og kulturudvikling på "Spritten"."
Jens Toft-Nielsen kan dog ikke anbefale at lokalplanen sendes i høring, så længe der indgår et nyt privat parkeringshus i Fjordmarken, og så længe den nye gang- og cykelsti fra Strandvejen til Kulturbroen bliver skåret over af P-huset og vejen til det.
"Det er vores opfattelse i Socialistisk Folkeparti, at ny parkering til Spritten ikke skal ske i en offentlig park og på tværs af en offentlig gang- og cykelsti, men skal foregå helt på egen grund, samt ved samarbejder med eksisterende private P-huse i nærområdet."

HP Beck var fraværende.

Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget behandlede sagen i mødet den 26. januar 2017 (punkt 11).

Socialistisk Folkeparti finder det grundlæggende positivt, at der åbnes op for ny visionær by- og kulturudvikling på "Spritten". Jens Toft-Nielsen kan dog ikke anbefale lokalplanen, så længe der indgår et nyt privat parkeringshus i Fjordmarken, og så længe den nye gang- og cykelsti fra Strandvejen til Kulturbro-Aalborg ikke er sikret i lokalplanen. Det er vores opfattelse, at ny parkering til "Spritten" ikke skal ske i en offentlig park og på tværs af en offentlig gang- og cykelsti, men skal foregå helt på egen grund, samt ved samarbejder med eksisterende private P-huse i nærområdet.

John G. Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.

Byrådet udsatte sagen i mødet den 13. februar 2017 (punkt 3) med henblik på fornyet behandling i By- og Landskabsudvalget.

Startredegørelse
By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse i møde 16. juni 2015 (punkt 14).

Fordebat
By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat i møde 19. marts 2015 (punkt 8).
Fordebatten var i perioden 3. – 4. måned 2015.
By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten i møde 16. juni 2015 (punkt 13).

Link til digitale planer
Lokalplan 1-3-113
Kommuneplantillæg 1.031

Oversigtskort

Formål og baggrund
I sommeren 2015 blev produktionen på Spritfabrikken indstillet. Der ønskes derfor igangsat en omdannelse af området til blandede bymæssige funktioner - boliger, butikker, hotel, erhverv og kulturinstitutioner.

Lokalplanens indhold
På baggrund af lukningen ønskes Spritfabrikken omdannet til en ny oplevelsesrig og bæredygtig bydel med blandede bymæssige formål på i alt ca 81.000 m². Der er særligt fokus på kulturarv ved omdannelse af de fredede produktionsbygninger, kunst i form af den 30 meter høje skulptur "Cloud City", indretning af kunsthal i en af de oprindelige bygninger samt etablering af Aalborg Teater i området. Der vil ud over dette blive etableret 6-800 boliger primært som nybyggeri i områdets nordvestlige del. De eksisterende bygninger i det sydøstlige område indrettes til hotel, dagligvarebutik, udvalgsvarebutikker, fødevaremarked, restauranter, chokoladefabrik, mikrodestilleri mm.

Området skal fremtræde med et moderne og nutidigt udtryk med respekt for både kvarteret og fabriksområdets eksisterende karakter. Der vil langs banen blive højhuse på henholdsvis 11, 16 og 20 etager. Øvrigt nybyggeri vil have et varieret udtryk med mellem 2 og 7 etager.

Byrummene skal indrettes attraktive og anvendelige og skal understøtte et mangfoldigt byliv. Den sydøstlige bydel skal med de eksisterende bygninger fremstå bymæssig med større offentlige byrum, mens den nordvestlige del skal have en mere grøn, privat karakter præget af de mange boliger.

Der skal etableres offentlige rekreative opholdsmuligheder og forbindelser både til og langs fjorden samt til de omgivende bydele og grønne områder. Spritfabrikken er stedet hvor det grønne fjordlandskab møder den tætte midtby. Bydelens vestlige del fremstår således mere grøn, og den østlige del mere bymæssig.

Områdets primære vejbetjening sker fra Strandvejen fra et nyt signalreguleret kryds. Herfra vil der være adgang til parkeringsanlæggene som er underjordiske på Spritfabrikkens område og suppleret af et parkeringshus placeret i Fjordmarken med adgang under jernbanen. Ud over vejanlægget betjenes området efter shared-space princippet.
Der skal etableres attraktive cykel- og gangforbindelser til omgivende bydele og langs havnefronten.

Havnefronten ud for Spritfabrikken udgør den sidste etape af havnefronten mod vest og danner overgang til de mere grønne arealer i Vestbyen. Adgangen fra øst sker under den nye markante Habourfront bygning som rækker helt ud til kajen. Videre mod vest vil der blive etableret trappeanlæg og lignende til ophold. Nærmest jernbanebroen opløses kajanlægget og bliver mere organisk formet og anlægges med grønne arealer og mulighed for adgang til vandet. Omdannelsen af havnefronten omfatter også det tilstødende område under jernbanebroen og umiddelbart vest herfor.
Den nye havnefront skal samtidig fungere som klimasikring i forhold til fremtidig forhøjet vandstand i fjorden.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til områdets anvendelse, detailhandel, højhuspolitik, højvandsikring og bygningers bevaringsværdier. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg 1.031, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillægget behandles som et selvstændigt dagsordenspunkt.

Ophævelse af lokalplaner
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-3-113 ophæves 'Lokalplan 09-004, Spritfabrikken', i sin helhed.

Desuden ophæves 'Lokalplan 09-050, Bolig- og erhvervsområde ved Vestre Havnepromenade', for det område, der er omfattet af Lokalplan 1-3-113.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg
Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af etablering af signalreguleret kryds mellem Strandvejen og den ny adgangsvej til Spritfabrikken.

Miljøvurdering
"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen og kommuneplantillægget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening med det resultat, at der er udarbejdet miljørapporter for planforslagene. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

I miljørapporterne beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan miljøpåvirkningerne skal overvåges.

Miljørapporterne findes hhv. som en del af kommuneplantillæggets redegørelse og som bilag til lokalplanen.

Økonomi
En realisering af lokalplanen vil påvirke den kommunale økonomi på flere måder:

1. Udbygningsaftale: Anlæg af signalreguleret T-kryds med svingbaner på Strandvejen
De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlægget, forventes at beløbe sig til ca. 2.652.000 kr., ekskl. moms. Udgiften skal i henhold til udbygningsaftalen afholdes af grundejeren.
Det forudsættes, at der skal afstås et areal på ca. 79 m² af matr. nr. 1368a, Aalborg Bygrunde, beliggende nord for Strandvejen og ca. 87 m² af det offentlige vejareal (matr. nr. ”t”), til den kommende private fællesvej.
Aalborg Kommune forudsætter som ejer af matr. nr. 1368a, Aalborg Bygrunde og det offentlige vejareal, at Grundejeren erhverver dette areal ved en særskilt aftale inden udbygningsaftalens indgåelse og lokalplanens endelige godkendelse.
Aalborg Kommune forestår alene den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det nævnte offentlige vejanlæg på det offentlige vejareal Strandvejen.

2. Salg af kommunalt areal i Fjordmarken til opførelse af parkeringshus.
Aalborg Kommune ønsker at afhænde et areal, som er en del af matr. nr. 959b og 959al i Fjordmarken, til opførelse af parkeringshus. Byggeriets grundareal forventes at blive ca. 2.250 m².

Betingelser for salget, er ikke udarbejdet pt., men Aalborg Kommune forventes i forbindelse med salget af arealet at fastsætte og tinglyse vilkår om pligt til etablering og opretholdelse af et antal offentligt tilgængelige parkeringspladser.
Økonomien for salget er pt. ikke afklaret.
Det er et krav i lokalplanen, at de i alt 159 offentlige parkeringspladser som nedlægges hhv. på havnefronten og i parkeringsanlægget i Fjordmarken skal genetableres i de nye parkeringsanlæg.

3. Anlæg, vedligeholdelse og drift af underføring af vejanlæg til parkeringshus under jernbanen.
I lokalplanforslaget indgår der et parkeringshus, som skal vejbetjenes via en ny tunnel under jernbanedæmningen vest for Spritfabrikken, som er en del af Banedanmarks ejendom. Oprindeligt krævede Banedanmark, at Aalborg Kommune i henhold til Banedanmarks generelle betingelser ved aftale skulle påtage sig alle forpligtelser som bygherre på anlægsprojektet vedr. etablering af underføringen samt efterfølgende at være ”ejer” af tunnellen i forhold til Banedanmark.

Banedanmark har nu meddelt, at den kommende ejer af parkeringshuset kan være bygherre på etableringen af tunnelanlægget under jernbanedæmningen på betingelse af, at Aalborg Kommune forpligter sig til at garantere for opfyldelsen af alle forpligtelser til færdiggørelse af anlægget, dvs. for opfyldelsen af bygherrens forpligtelser overfor Banedanmark både under og efter byggeriet. Herudover er det et ufravigeligt krav fra Banedanmark, at tilsyn og vedligeholdelse af tunnelanlægget skal udføres af Banedanmark, og at udgifterne hertil løbende skal betales af Aalborg Kommune.

På baggrund heraf vil Aalborg Kommune i forbindelse med salg af arealet til parkeringshuset stille krav om sikkerhedsstillelse i form af bankgaranti for de samlede anslåede udgifter til projektering og anlæg mv. af tunnelen samt tinglyse vilkår om pligt til løbende betaling af og pantesikkerhed for alle fremtidige udgifter til vedligeholdelse af tunnelanlægget. Den kommende ejer af parkeringshuset skal således i forbindelse med

købet af arealet til parkeringshuset stille sikkerhed overfor Aalborg Kommune for færdiggørelse af tunnelanlægget samt forpligte sig til fremover at betale Aalborg Kommune alle krav fra Banedanmark vedr. udgifter til drift og vedligeholdelse af tunnelen samt stille pant til sikkerhed for betaling af disse krav.

4. Salg af areal på havnefronten samt ny indretning af tilstødende arealer under og vest for jernbanebroen

Aalborg Kommune ønsker at afhænde et areal på ca. 4.000 m² grundareal langs havnefronten med henblik på realisering af de rekreative arealer langs den nye havnepromenade. Dette areal er i dag udlagt til offentligt vejareal og benyttes alene til parkering og kørende færdsel langs kajen. Herudover vil en afhændelse af arealet medvirke til at sikre realisering af den planlagte sammenhængende nye bebyggelse ud mod fjorden, idet mindre dele af lokalplanens byggefelter på i alt ca. 2.228 m² etageareal er beliggende inden for dette areal. I forbindelse med aftalen om grundsalg er det desuden planen, at køberen af arealet skal forpligte sig til at etablere de rekreative arealer på havnefronten efter nærmere krav fra Aalborg Kommune.

Bilag:

Udkast til lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen

Spritfabrikken - Udbygningsaftale signalreguleret kryds, Strandvejen

REV Lydnotat 08-2016 Spritfabrikken Vej og togstøj.pdf

TILLÆG TIL VURDERINGSRAPPORT AF 13.01.2017

VURDERING AF BYGGERETTER

”SPRITFABRIKKEN”

Beliggende:	Vestre Havnepromenade / Fjordmarken, 9000 Aalborg.
Sagsnr:	912-04705

1 Rekvirent 3
2 Vurderingsmænd 3
3 Vurderingsobjekt 3
4 Vurderingsformål 3
5 Vurderingstema 3
6 Modtagne dokumenter 4
7 Indhentede oplysninger 4
8 Specifikationer 4
8.1 Art og anvendelse 4
8.2 Grundareal 4
8.3 Bygningsarealer 5
8.4 Planforhold 5
8.5 Byrder og servitutter 5
8.6 Forurening 5
9 Besigtigelse 5
10 Beskrivelse 5
10.1 Kort 6
10.2 Afstande 7
11 Besvarelse 7
11.1 Markedsforhold 9
12 Forudsætninger 12
13 Habilitetserklæring 12
14 Copyright 12
15 Ansvar 13
16 RICS Danmark 13
17 Fremsendelse 13
18 Datering og underskrift 13
19 Standardbetingelser for vurdering 14

1 Rekvirent

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Att.: Jurist Knud Jacob Knudsen
knudjacob.knudsen@aalborg.dk
CVR-nr.: 29189420

2 Vurderingsmænd

Stig Theilmann
Ejendomsmægler, valuar, MRICS, MDE
Vesterbro 101, 9000 Aalborg
Telefon: 58587574
E-mail: sth@edc.dk

Frank Jensen
Direktør, partner
Vesterbro 101, 9000 Aalborg
Telefon: 58587572
E-mail: frje@edc.dk

3 Vurderingsobjekt

Byggeretterne omfatter følgende:

Beliggende	Ejer	Beliggende	Zone
”Kajareal”	Aalborg Kommune	Vestre Havnepromenade	Byzone
”P-areal”	Aalborg Kommune	Fjordmarken	Byzone

I det følgende benævnt byggeretter.

4 Vurderingsformål

Nærværende tillæg til vores vurderingen af 13.01.2017 skal anvendes i forbindelse med en opdatering af byggeretspriserne for de vurderede byggeretter.

5 Vurderingstema

Vurderingstema A:

Fastsættelse af den kontante byggeretsværdi pr. m² for byggeri til boliger på "kajarealet" ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Vurderingstema B:

Fastsættelse af den kontante byggeretsværdi pr. m² for et P-hus på et areal vest for Spritten ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Byggeretsværdien er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

6 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Lokalplan 1-3-113, dateret 23.06.2017.

I forbindelse med udarbejdelsen af den tidligere vurderingsrapport for området, dateret 26.11.2015 har vi modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Oversigtsplan med markering af byggefelter.
- Udkast til lokalplan 1-3-113, dateret november 2015.
- Udkast til adgangsforhold, veje, stier og parkering, dateret 6.11.2015.
- Udkast til matrikelkort, dateret 5.11.2015.
- Udkast til arealanvendelse, dateret 6.11.2015.
- Parkeringsstatistik for C.W. Obel P-huset.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende tillæg, har vi modtaget kopi af:

- Lokalplan 1-3-113, dateret 19.06.2017.

Herudover har vi på afholdt møde den 2. november 2015 modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af Knud Jacob Knudsen, Bettina Vitnes og Thomas Birket-Smith alle fra By- og Landskabsforvaltningen.

7 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet følgende oplysninger:

- Oplysninger fra www.høkergården.dk omkring ejerlejligheder til salg på ”Spritten”.

8 Specifikationer

8.1 Art og anvendelse

I nærværende vurdering forudsættes følgende anvendelse af de enkelte byggeretter:

”Kajareal”:	Ejer- og lejeboliger.
”P-areal”:	Parkeringshus.

8.2 Grundareal

I følge den tidligere udleverede oversigtsplanen over byggefelterne andrager de enkelte grundarealer følgende:

”Kajareal”:	3.859 m².
”P-grund”:	2.100 m².

8.3 Bygningsarealer

Det forudsættes, at der under besvarelsen af vurderingstema A og B ikke medfølger bygninger af nogen art.

8.4 Planforhold

Lokalplan 1-3-113 – Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen er gældende for området.

Lokalplanens bestemmelser giver ikke anledninger til bemærkninger.

8.5 Byrder og servitutter

Vi har ikke gennemgået tingbøgerne og de tilhørende akter.

Det forudsættes, at de på de enkelte områder tinglyste byrder og servitutter ikke er til hinder for den fremtidige udnyttelse af byggeretterne.

8.6 Forurening

Det forudsættes, at der ikke forefindes forurening på de vurderede byggeretter.

9 Besigtigelse

Områderne hvor byggeretterne er beliggende er genbesigtiget den 14.02.2020. Til stede ved besigtigelsen var alene Stig Theilmann fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

10 Beskrivelse

Nærværende tillæg til vurderingen af 13.01.2017 vil ikke omfatte en beskrivelse af området.

De vurderede byggeretter omfatter:

"Kajarealet", der er beliggende udenfor Spritfabrikken er beliggende direkte på havnekajen, og benyttes i dag til offentlig p-pladser og kørevej.

”P-arealet” er beliggende som en del af Fjordmarken, der er beliggende vest for Spritfabrikken. Området er i dag udlagt som rekreativt område.

10.1 Kort

Haldager
Vadum
Hvorupgård
190
Vodskov
Langholt
55
11
Aalborg Lufthavn
Hvorup
E39
583
Nørre Uttrup
Stae
Gjøl
Lindholm
E45
Egholm
Nørresundby
Hennedal
Rimmen
Aalborg
Nørholm
HASSERIS
Øster Sundby
02
180
Nørre Tranders
507
187
187
AALBORG SV
Klarup
Nyrup
Store Restrup
Frejlev
GUG
595
Storvorde
Gistrup
Google
Dall Villaby
Map data ©2020

55
Strandpark
Skansevej
Sankt Peders Gade
FJORDBYEN
55
180
Nørresund
Skydebanevej
Kastetvej
Strandvejen
Kastetvej
VESTBYEN
Annebergvej
Annebergvej
Aalborg
Aalborg Centrale Havnefront
Google
TEATERKVARTERET
Map data ©2020

10.2 Afstande

Vestre Havnepromenade 21	
Vestre Kanalgade (Strandvejen / Aalborg)	525 m.
Aalborg Vestby st	662 m.
Nordjyske Motorvej	3,0 km.

11 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse og de foreliggende dokumenter kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare de stillede vurderingstemaer:

Vurderingstema A:

Kr. 5.500,- pr. m² byggeret inkl. moms

Der skrives kroner femtusindefemhundrede 00/100

I forbindelse med besvarelsen af vurderingstema A har vi forudsat, at en ekstra pælefundering i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse vil udgøre kr. 500,- inkl. moms pr. m² brutto-etageareal. Såfremt udgiften til pælefunderingen måtte blive ændret i op- eller nedadgående retning, skal den anførte byggeretsværdi ligeledes ændres i op- eller nedadgående retning i forhold til en m² pris på kr. 500,- inkl. moms.

Idet det er vores opfattelse, at den højeste byggeretsværdi opnås i forbindelse med opførelse af ejerlejligheder, har vi benyttet nedenstående beregning i forbindelse med opgørelsen af byggeretsværdien under vurderingstema A:

Ejerlejligheder v/ kr. 32.500 pr. m²	Ekskl. moms	Værdi pr. m² inkl. moms
Anslået markedsværdi pr. m²		32.500
Totalentreprise mv.	14.400	- 18.000
Modningsomkostninger, forsyningstilslutninger mv.	800	-1.000
Salgsomkostninger	200	-250
Teknikerhonorar	7 %	-1.008
Byggerenter	3 %	-600
Developer fee	15 %	-4.875
Etablering af p-pladser	600	-750
Udgift til ekstra pilotering	400	-500
Byggeretsværdi		**5.517**
Afrundet byggeretsværdi		**5.500**

I forbindelse med fastsættelse af den anslåede gennemsnitlige markedsværdi på kr. 32.500 pr. m² har vi indhentet oplysninger over salgspriserne for "Høkergården", Akvavitvej, som er beliggende på "Spritten". Salget af ejerlejlighederne omfatter 42 ejerlejligheder, hvoraf der er solgt 18 ejerlejligheder. De resterende 24 ledige ejerlejligheder udgør et samlet BBR areal på 1.702 m². Den samledes udbudte salgspris for ejerlejlighederne udgør kr. 55.575.000 svarende til en gennemsnitlig salgspris pr. m² på kr. 32.653. Vi har således valgt, at fastholde vores oprindelige gennemsnitlige salgsværdi på kr. 32.500 pr. m².

Vurderingstema B:

Kr. 100,- pr. m² byggeret ekskl. moms

Der skrives kroner ethundrede 00/100

I forbindelse med besvarelsen af vurderingstema B, har vi anvendt og lagt følgende beregningsmodel til grund for besvarelsen:

P-hus på 13.500 m² – 500 p-pladser	Ekskl. moms	Værdi pr. m²
Anslået årlig lejeindtægt pr. p-plads	8.000	
Anslået årlige driftsudgifter pr. p-plads	800	
Anslået markedsværdi v/ 6 % i forrentning	4.444	4.444
Totalentreprise mv.	3.000	-3.000
Modningsomkostninger, forsyningstilslutninger mv.	300	-300
Salgsomkostninger	50	-50
Teknikerhonorar	7 %	-210
Byggerenter	3 %	-105
Developer fee	15 %	-667
Etablering af p-pladser	0	0
Udgift til ekstra pilotering	0	0
Byggeretsværdi		**112**
Afrundet byggeretsværdi		**100**

I forbindelse med ovennævnte markedsværdi for byggeretten på kr. 100 pr. m² parkeringshus har vi lagt til grund, at parkeringshuset skal opføres som et "åbent" parkeringshus. Såfremt parkeringshuset skal opføres som et "lukket" parkeringshus vil det alt andet lige medføre, at byggeretsværdien vil blive lavere.

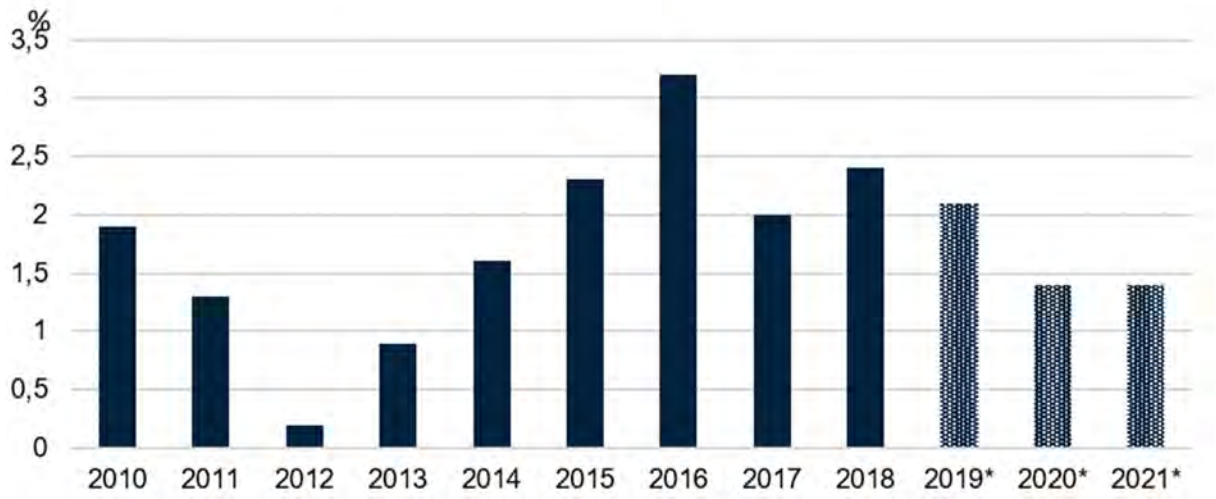
Det bemærkes, at de under besvarelsen af vurderingstema A og B anførte udgifter i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse er skønsmæssigt anslået. Såfremt der måtte ske ændringer i de anførte udgifter vil der være behov for, at foretage en ny beregning over de anførte byggeretsværdier.

11.1 Markedsforhold

Makroøkonomi: blød landing

Det økonomiske opsving er ved at aftage. Forventningerne til 2020 peger hovedsageligt mod lavere økonomisk vækst. Risikoen for en recession i Danmark er dog betydelig lavere sammenlignet med tidligere tider, i det økonomien ikke er overophedet, målt på forskellige makroøkonomiske faktorer. Den danske økonomi er overordnet set velfunderet til at kunne klare det negative pres fra en lavere global vækst. Men idet Danmark er en lille åben økonomi, kan det ikke undgås at den danske økonomi bliver påvirket, og væksten i de kommende år forventes derfor at aftage til 1,4 % i både 2020 og 2021, hvilket ses i den følgende graf:

Årlig BNP-vækst

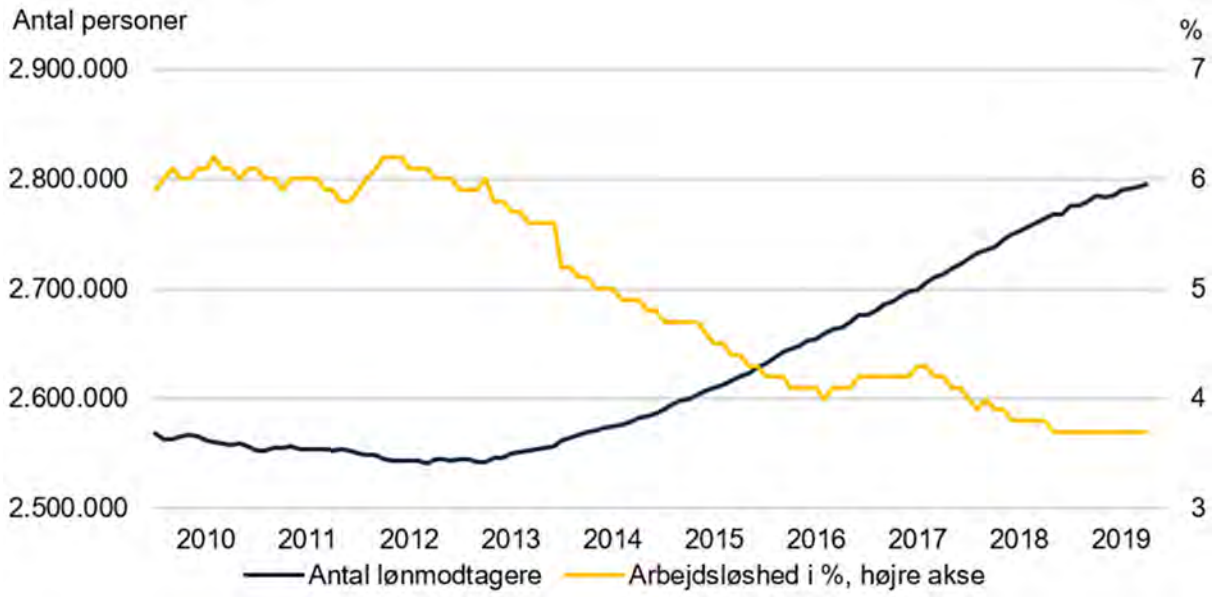


Kilde: Danmarks Statistik og EDC Erhverv Poul Erik Bech

Beskæftigelse: stabilitet fremfor vækst

Der har været et stort fald i arbejdsløsheden de seneste mange år, men denne tendens er dog ved at aftage, og fremadrettet vil vi se et mere stabilt arbejdsmarked. Arbejdsstyrken ser dog fortsat ud til at stige, hvilket er et resultat af de politiske reformer, som har betydet en forlængelse af pensionsalderen med et halvt år om året i perioden 2019-2022. Med en aftagende økonomisk vækst kan arbejdsstyrken dog formentlig også forventes at stabilisere sig omkring det nuværende niveau.

Antal lønmodtager og arbejdsløshed



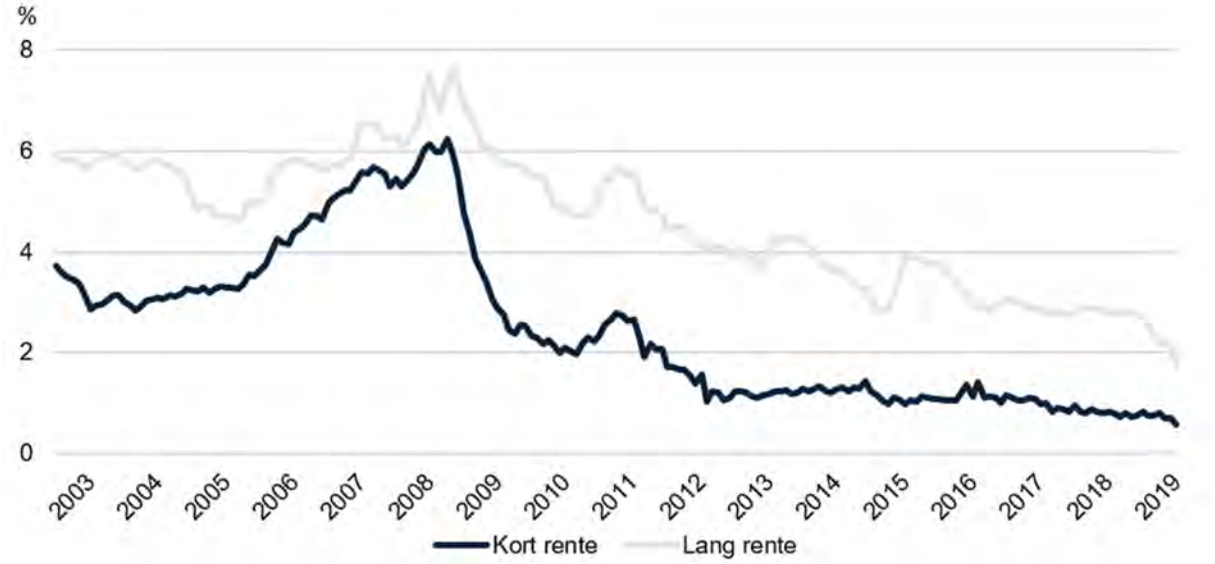
Kilde: Danmarks Statistik

Lave renter og stigende boligpriser

Inflationen landede for sjette år i træk under 1 %, og det generelle prisniveau ser derfor ikke ud til at stige væsentligt de kommende år. Boligpriserne forventes fortsat at stige i 2020 og 2021. I det seneste år er efterspørgslen særligt steget efter villaer efter flere års markante stigninger i ejerlejlighedspriserne, der betyder at familierne i højere grad søger mod forstaden, når de skal have mere plads, hvor det er muligt at få væsentligt mere for pengene.

Den lavere stigning i 2021 skyldes at privatøkonomien forventes at være aftagende, samt en formodning om svagt stigende renter. Boligmarkedet nyder dog forsat godt af de attraktive finansieringsmuligheder markedet tilbyder. Samtidigt er boligskattereformen blevet udskudt til 2024, hvilket giver mere ro på ejerlejlighedsmarkedet.

Gennemsnitlige realkreditrenter



Kilde: Danmarks Statistik
Note: Gennemsnitlige realkreditrenter inkl. bidrag. Den korte rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på op til og med et år. Den lange rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på ti år og derover.

Moderat vækst i privatforbruget

Det ses ofte at et opsving følges af højere forbrug, dette har ikke været tilfældet i de foregående år. Danskerne har reduceret deres forbrugsandel og har dermed øget deres opsparing. Yderligere har de anvendt de lave renter til at afdrage på deres realkreditlån. Tendensen med højere opsparing kan skyldes nervøsitet for en fremtidig aftagende økonomi, og at finanskrisen fortsat står klart i erindringerne.

Store dele af det private arbejdsmarked skal forhandle overenskomster i det nye år, hvilket tidligere har resulteret i høj lånevækst. Derudover vil fremgangen på boligmarkedet bidrage med et større råderum, der kan omsættes til forbrug. På boligområdet kan tilbagebetalingen af for meget boligskat også føre til et øget forbrug. Dette vurderes dog først at ske mod slutningen af 2020, hvor pengene vil blive udbetalt til boligejerne. Det forventes derfor at privatforbruget vil stige de kommende år.

Et splittet eksportmarked

2019 var et godt år for eksporten herhjemme, som endte med en rekordhøj vækst på 10 %. Især industrien, der står for 75 % af den danske eksport oplevede en markant stigende afsætning. Heriblandt havde Medicinalindustrien et rigtig godt år, som var med til at styrke den danske eksport. Industriens eksport kan komme under pres, da Maskin- og metalindustrien har oplevet faldende efterspørgsel, primært grundet aftagende vækst i udlandet.

Aftagende afsætningsmuligheder er formentlig noget vi skal vænne os til med en svagere verdensøkonomi, der alt andet lige medfører højere konkurrence om kunderne.

Eksporten varierer dog geografisk, og hvor eksporten til de europæiske nærmarkeder er faldende, trækkes den op af salget til USA og Kina.

Et internationalt år fyldt med afgørende begivenheder

Handelskrigen mellem USA og Kina har været i gang længe, men har nu omsider udsigter til en positiv aftale. Robert Lighthizer, USA's handelsrepræsentant udtalte i midten af december, at handelsaftalen var skrevet og nu kun manglede underskrift fra begge partner. En aftale der f.eks. vil resultere i et forbrug på omkring 200 mia. dollars fra kinesisk side.

Året begyndte usikkert i forbindelse med bombeangrebet mod den iranske general Qassem Soleimani, hvilket medførte bekymringer om starten på en ny krig. Det ligner vi slap med skrækken, men der er stadigvæk uro og usikkerhed om denne konflikt.

Boris Johnson fik flertal og dermed forlader Storbritannien EU d. 31. januar 2020. Betydningen af Brexit aftalen er stadigvæk uklar og kan have stor betydning i de kommende år. Briterne skal nemlig tage stilling til en lang række aftaler, der kan have stor betydning for deres samarbejdslande, heriblandt Danmark.

12 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen/byggeretterne ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
- der ikke er arkæologiske interesser på ejendommen/byggeretterne, som vil medføre udgifter for køber,
- køber afholder samtlige udgifter til tilslutningsafgifter, ledningsetablering samt stik,
- køber selv skal afholde omkostningerne til tilslutning af Aalborg Kommunes kloaksystem samt vandforsyning,
- ejendommen/byggeretterne ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot,
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen-/byggeretterne,
- der ikke påhviler ejendommen/byggeretterne utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
- der ikke påhviler ejendommen/byggeretterne utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen/byggeretterne udgifter, samt
- ejendommen/byggeretterne under besvarelsen af vurderingstema A og B overtages uden bygninger af nogen art.

13 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

14 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

15 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

16 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

17 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail tilligemed de nævnte bilag.

18 Datering og underskrift

Aalborg, den 18.02.2020

Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Stig Theilmann
Ejendomsmægler, valuar, MRICS, MDE
Tlf.: 58587574
E-mail: sth@edc.dk

Frank Jensen
Direktør, partner
Tlf.: 58587572
E-mail: frje@edc.dk

19 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,

- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,

- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,

- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,

- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,

- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt

- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.

Bilag 3

KONKURRENCEPROGRAM

ART CENTER

PROJEKTKONKURRENCE / UDBUD MED FORHANDLING /

SPRITFABRIKKEN / AALBORG / ARTCENTER / OG / BYRUM /

EJENDOMSFONDEN ARTCENTER SPRITTEN /
FONDEN ARTCENTER SPRITTEN / AALBORG KOMMUNE / REALDANIA
JANUAR 2019 /

Bilag 3

SPRITFABRIKKEN omdannes til et helt nyt bykvarter og kulturelt knudepunkt i det vestlige AALBORG. Her kommer boliger, ARTcenter, hotel, restauranter, mikrobryggeri, mikrodestilleri, chokoladefabrikation, foodmarket og forhåbentlig et stort teater. Det hele bundet sammen af spændende byrum mod havnen.

ART CENTER etableres som internationalt kunstcenter med udstillinger i både råt indrettede fredede fabriksbygninger og en ny high-end udstillingsbygning.

CLOUD CITY – et 30 meter højt og 44 meter langt værk udført af den argentinske kunster Tomás Saraceno bliver ARTcenters og bykvarterets fantastiske vartegn.

PROJEKTKONKURRENCE / UDBUD MED FORHANDLING /

SPRITFABRIKKEN / AALBORG / ARTCENTER / OG / BYRUM /

Bilag 3

KONKURRENCEPROGRAM

JANUAR 2019 /

Ejendomsfonden Artcenter Spritten / I SAMARBEJDE MED
Fonden Artcenter Spritten / Aalborg Kommune / Realdania

02 **introduktion** /

05 **forudsætninger** /
06 STEDET
23 OMDANNELSEN
37 PLANFORHOLD

43 **vision** /

45 **opgave** /
47 INTRODUKTION
49 ARTCENTER – TRANSFORMATION, NY TILBYGNING
58 TVÆRGÅENDE KRAV
61 BYRUM – HELHEDSPLAN
66 BYRUM – FØRSTE ETAPE
68 TID OG ØKONOMI

69 **betingelser** /
71 KONKURRENCENS UDSKRIVNING
73 FASE 1 – PROJEKTKONKURRENCE
76 FASE 2 – UDBUD MED FORHANDLING
79 EFTER KONKURRENCEN
80 DIGITALE BILAG TIL KONKURRENCEPROGRAMMET

Aalborg Kommune Realdania

INVITATION / TIL / PROJEKTKONKURRENCE /

Bilag 3

BAGGRUND /

FRA SPRITFABRIK TIL NYT DYNAMISK BYKVARTER

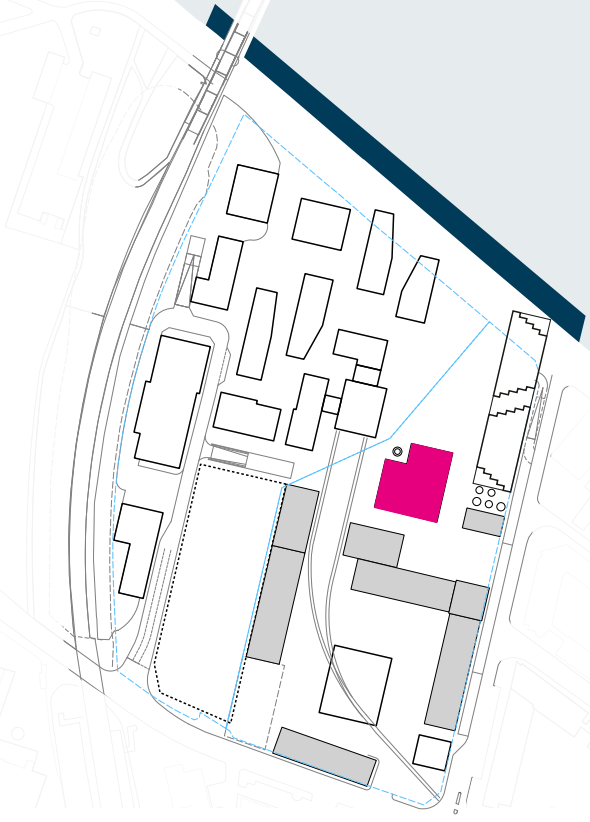
Spritfabrikken i Aalborg udgør et enestående kulturhistorisk bymiljø direkte ud til havnefronten i den vestlige del af Aalborg i overgangen mellem den tætte bymidte mod øst og de rekreative landskaber mod vest. Produktionen er nedlagt og fabriksområdet skal undergå en samlet transformation til et nyt levende bykvarter med boliger, erhverv, kulturliv og kunst. Transformationen sker i et tæt partnerskab mellem kommune, kulturinstitutioner, oplevelsesvirksomheder, forretningsdrivende og ejendomsudviklere

Omdannelsen af Spritfabrikken vil udgøre en vigtig brik i færdiggørelsen af Aalborg Havnefront og vil styrke Aalborg som en samlet kulturdestination med et stort udbud af kulturtilbud. De eksisterende fredede bygninger skal omdannes med stor respekt for den eksisterende arkitektur og kulturhistorie og samtidig rumme en række forskellige nye funktioner.

Bykvarteret kommer til at rumme 450-550 boliger primært som nybyggeri i områdets nordvestlige del. De bevarede og fredede fabriksbygninger indrettes til blandt andet ART-center, hotel, restauranter, fitness, mikrobryggeri, chokoladeproduktion, mikrodestilleri m.m. Vartegn for det nye bykvarter, og for hele Aalborg, bliver Cloud City Aalborg – et 30 meter højt monumentalværk, som opstilles på Spritfabrikkens vigtigste plads.

ET NYT ARTCENTER FOR SAMTIDSKUNST

Et centralt element i fornyelsen er etableringen af et ART-center som et nyt levende udstillingssted og kunstmiljø i Aalborg og Nordjylland. Etableringen af centret har – som de øvrige projekter på Spritfabrikken – været under forberedelse i et stykke tid. Der er udført adskillige indledende undersøgelser af eksisterende forhold, bygningshistorie, bevaringsværdier og potentialer, og der er både udarbejdet en overord-



Bilag 3

Med denne projektkonkurrence ønsker parterne bag det kommende ARTcenter – Ejendomsfonden Artcenter Spritten, Fonden Artcenter Spritten, Aalborg Kommune og Realdania – at finde den stærkest mulige løsning i et projekt, DER SKAL VÆRE IDENTITETSBÆRENDE FOR AALBORG LANGT UD I FREMTIDEN.

net forretningsplan for det kommende ARTcenter – og også nogle ret konkrete idéoplæg til centrets udformning.

Med udskrivningen af projektkonkurrencen ønsker parterne bag ARTcenter – Ejendomsfonden Artcenter Spritten, Fonden Artcenter Spritten, Aalborg Kommune og Realdania at finde den stærkest mulige løsning i et projekt, der skal være identitetsbærende for Aalborg langt ud i fremtiden.

PROJEKTKONKURRENCEN /

OPGAVEN: ARTCENTER OG BYRUM

Der skal udformes og indrettes et nyt ARTcenter med et samlet areal på ca. 3.200 m2 – heraf ca. 2.200 m2 som transformation af eksisterende fredede industribygninger og ca. 1.000 m2 i en ny tilbygning.

Der skal udarbejdes en helhedsplan for byrum, landskab og terræn – herunder en nærmere bearbejdning af en første etape i realiseringen. Udformningen skal blandt andet omfatte landskabsudformning og terrænbearbejdning i forhold til klimatilpasning mod Limfjorden samt en tæt integration mellem byrum, monumentalværket Cloud City og ARTcenter. Helhedsplanen omfatter ca. 47.000 m2 på selve Spritfabrikken, samt ca. 8.000 m2 på tilstødende arealer. Der er i konkurrencebudgettet afsat økonomi til realisering af en første etape af byrummene på 2.000 m2.

PROJEKTKONKURRENCE I TO FASER

Der udskrives en konkurrence i to faser. Første fase er en anonym projektkonkurrence med udpegning af to vindere til videre dialog og forhandling. Anden fase er udbud med forhandling med to vindere af første fase.

Det forventes, at de endelige vindere af udbuddet indgår kontrakter med ordregiver om rådgiveropgaver for henholdsvis etablering af ARTcenter og etablering af første fase af de omkringliggende byrum.

DELTAGERE I KONKURRENCEN

Der er udvalgt fem teams til deltagelse i konkurrencen:

Team **BERTELSEN & SCHEVING ARKITEKTER**
Team **BIG**
Team **PRAKSIS ARKITEKTER**
Team **SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS**
Team **SNØHETTA**

DOMMERKOMITÉ

Peter Spøer, formand for Ejendomsfonden Artcenter Spritten, formand for dommerkomiteen
Ulla Tofte, direktør for M/S Museet for Søfart, næstformand for Fonden Artcenter Spritten
Thomas Kastrup-Larsen, borgmester, Aalborg Kommune
Mads Duedahl, kulturrådmand, Aalborg Kommune
Peder Baltzer Nielsen, stadsarkitekt, Aalborg Kommune
Nina Kovsted Helk, filantropidirektør, arkitekt, Realdania
Eske Møller, projektchef, arkitekt, Realdania
Martin Nielsen, projektudvikler, Martin Nielsen Holding
Christoffer Harlang, arkitekt maa, professor PhD Kunstakademiets Arkitektskole, fagdommer
Helle Søholt, arkitekt maa, founding partner, dir. GEHL Architects, fagdommer

Vi har udskrevet en projektkonkurrence med mange komplekse elementer – og med deltagelse af branchens stærkeste rådgiverteams. Vi ser med store forventninger frem til resultatet af konkurrencen – og til det videre forløb.

PETER SPØER

Ejendomsfonden Artcenter Spritten

ARTCENTER / OG / SPRITFABRIKKEN / AKTØRER / OG / FINANSIERING

Bilag 3

ARTCENTER /

BYGHERRE Ejendomsfonden Artcenter Spritten

DRIFT Fonden Artcenter Spritten

RÅDGIVERE BYGHERRERÅDGIVER C.F. Møller / ØKONOMISK RÅDGIVER Core5

FINANSIERING Realdania og Aalborg Kommune

MONUMENTALVÆRKET CLOUD CITY /

BYGHERRE Ejendomsfonden Artcenter Spritten

DRIFT Fonden Artcenter Spritten

KUNSTNER Studio Tomás Saraceno

BYGHERRERÅDGIVER C.F. Møller

FINANSIERING Det Obelske Familiefond / A. Enggaard A/S / Ny Carlsbergfondet / Spar Nord Fonden / Augustinusfonden / Wagner Ejendomme / Købmand Hermann Sallings Fond

BYRUM /

BYGHERRE (areal inden for konkurrencebudget) Ejendomsfonden Artcenter Spritten

BYGHERRE (øvrige arealer) Aalborg Kommune og A. Enggaard A/S

FINANSIERING Aalborg Kommune, Realdania og A. Enggaard A/S

ØVRIGE AKTIVITETER PÅ SPRITFABRIKKEN /

BOLIGER, BUTIKKER, INFRASTRUKTUR, PARKERING MV / BYGHERRE OG FINANSIERING A. Enggaard A/S

BOLIGER, HOTEL, RESTAURANTER, MIKROBRYGGERI MV / BYGHERRE OG FINANSIERING Martin Nielsen Holding ApS

AALBORG NYT TEATER / BYGHERRE OG FINANSIERING Under afklaring

Bilag 3

forudsætninger

Bilag 3

stedet

SPRITFABRIKKEN / I AALBORG /

Bilag 3

SPRITFABRIKKEN ligger i den vestlige del af Aalborg – i overgangen mellem tætte bykvarterer og rekreative områder mod vest.

SPRITFABRIKKEN indgår i hele den sammenhængende fornyelse af Aalborgs havnefront, som er gennemført – eller er under gennemførelse.

DET NYE AALBORG /

Aalborgs nyere historie handler om transformation fra industriby til moderne videns-, kultur- og industriby. Byens velkendte skorstene ryger ikke længere så kraftigt. De tilbageværende industrivirksomheder har omstillet sig til intelligente og grønne produktionsmetoder, og nye typer af virksomheder er kommet til.

Aalborg er præget af en kraftig befolkningstilvækst og har en demografisk udvikling, hvor byen bliver yngre og yngre. Det er lykkedes at trække unge og familier til – bl.a. ved at skabe rammerne for et godt liv, attraktive boliger og et spændende kulturliv. Der er foretaget meget betydelige investeringer i kultur- og fritidsområdet, med blandt andet Musikkens Hus, Nordkraft, flere udstillingssteder og en række nye byrum. Alt sammen har været med til at skærpe Aalborgs nye position i en global kontekst. "The tough little big city" – som det hedder i byens kommunale markedsføring.

BYOMDANNELSE VED HAVNEN

Forandringerne i Aalborg kommer særligt til udtryk i byudviklingen ved fjorden. De seneste 10-20 år er en række tidligere industriområder blevet transformeret til nye spændende bykvarterer med boliger for et bredt spektrum af borgere og med kontorarbejdspladser, rekreative områder og en stribe kulturtilbud.

Omdannelsen har hele tiden haft rod i historien – med hensyntagen til Aalborgs særlige kulturarv og industrihistoriske DNA. Rå, rustikke industribygninger er nænsomt omformet til moderne arkitektur med rum for moderne mennesker. "Aalborg har cement i blodet, og det må gerne kunne ses – også i de helt nye bygninger, der skyder op på centralt beliggende arealer" – som det hedder i strategiplanen.

EN SAMMENHÆNGENDE HAVNEPROMENADE

En central tankegang i byudviklingen af Aalborg er forbedringen af kontakten mellem by og vand på begge sider af Limfjorden. Der er etableret en sammenhængende havnepromenade på store stræk i byen – nu mangler især det sidste led mod vest – ved Spritfabrikken.

DET NYE AALBORG
Fokus på kultur, kunst og ny arkitektur.

AALBORG "The tough little big city."

Bilag 3

Lindholm Brygge
Omdannelse af fabriksområde til bolig-, erhvervs- og uddannelses-område med bl.a nye boliger i silo-bygninger.
Realiseret ca. 2000-2010.

Spritfabrikken

Vestre Fjordpark
Nyt bynært rekreativt aktivitets-område med bl.a friluftsbad og badelagune.
Realiseret 2015-2017.

Foto: Aalborg Kommune

Den Centrale Havnefront
Trafikomlægning og etablering af sammenhængende promenade langs vandet i det centrale Aalborg. Samlet længde ca. 1 kilometer. Indretning af rekreative tilbud med bl.a aktivitetsområder, udkigsplatforme og havnebad. Opførelse af nye boligbebyggelser og kulturtilbud som Utzon Centret, Nordkraft og Musikkens Hus.
Realiseret ca. 2005-2015.

Bilag 3

Nørresundby Havnefront
Omdannelse af bl.a tidligere Slagterigrund til nyt bykvarter ved vandet. Udviklingen fortsætter nu øst for Limfjordsbroen.
Realiseret ca. 1995-2015.

Stigsborg Havnefront
Nyt bykvarter med boliger, erhverv og grønne områder. Aalborgs største byudviklings-område i nyere tid.
Under planlægning.

Østre Havn
Omdannelse af industrihavn til bolig- og erhvervsområde med bl.a ungdomsboliger og vandaktiviteter.
Under realisering.

NABOOMRÅDERNE /

AALBORG VESTBY

Spritfabrikken ligger i Aalborg Vestby mellem den centrale del af Aalborg Midtby og de grønne områder langs Limfjorden mod vest. Vestbyen har ca. 13.000 indbyggere. Aalborg Vestby har sin helt egen identitet med både klassiske by- og boligkvarterer og nye transformerede bykvarterer og uddannelsesområder primært ved havnefronten. Vestbyen er med station, mange arbejdspladser, mange uddannelsespladser, fritids- og kulturfaciliteter og ikke mindst den frie adgang til de rekreative områder ved Limfjorden allerede i dag et attraktivt byområde.

Med byområder der frigives til nye funktioner, nye kollektive trafikfaciliteter, fjordområder der renoveres og omdannes, samt boligområder, der opgraderes til højere kvalitet og standard er yderligere udvikling undervejs i bydelen. Omdannelsen af Spritfabrikken bliver det centrale omdrejningspunkt for det nye Vestbyen.

BOLIG, ERHVERV OG UNIVERSITET MOD ØST

Umiddelbart øst for Spritfabrikken ligger en nyere bydel primært opført omkring år 2000. Kvarteret rummer en blanding af boliger og erhverv, samt rekreative kvaliteter med havnepromenade og kanal. I den sydlige del, langs Strandvejen, ligger den tidligere C.W. Obel Tobaksfabrik, som sammen med Spritfabrikken og den tidligere tekstilfabrik (nu Dannebrogscentret) udgjorde nogle af de vigtigste virksomheder i det, der var Aalborgs første industrikvarter anlagt i starten af 1900-tallet. C.W. Obel rummer, ud over kommunale administrationsfunktioner og byret, en del af universitetets basisuddannelser. Dele af disse flyttes til Aalborg Øst, og der er derfor planer om omdannelse af det store bygningskompleks til primært boligformål.

LUFTFOTO 2016
Inden rydningen af alle de ikke-fredede bygninger.

Foto: Aalborg Kommune

BOLIGER, UDDANNELSE, STATION MOD SYD

Området syd for Spritfabrikken rummer dels klassiske boligejendomme, dels den relativt nyopførte handelsskole og endelig et parkeringsanlæg op mod Aalborg Vestby Station. Vest for banedæmningen og Strandvejen ligger Dannebrogscentret indrettet i en tidligere tekstilfabrik.

REKREATIVE AREALER, HAVN, UDSYN MOD VEST

Spritfabrikken afgrænses umiddelbart mod vest af jernbaneforbindelsen over Limfjorden. Banedæmningen skaber en grøn nord-syd-gående vold gennem området og skiller Spritfabrikken og midtbyen fra de grønne områder.

Der er i 2017 etableret en meget benyttet gang- og cykelforbindelse over broen (kaldet Kulturbroen). Broen møder havnefronten i Brolandingen – et vigtigt koblingspunkt, som står helt ubearbejdet både som havnepromenade og som forbindelse på tværs. Det er en udfordring i konkurrencen at nyindrette dette område som led i omdannelsen af havnefronten ved Spritfabrikken.

Vest for jernbanen ligger Fjordmarken – et af Vestbyens vigtigste grønne områder. Ud til Limfjorden ligger Vestre Bådehavn og et levende fritidsområde med maritime foreninger, bådoplagring mv. Yderligere vest for Skudehavnen ligger den nyomdannede Vestre Fjordpark med mange aktivitets- og fritidsmuligheder.

LIMFJORDEN MOD NORD

Nord for Spritfabrikken ligger Limfjorden, det store åbne fjordlandskab med udsigt til jernbanebroen/Kulturbroen og til byomdannelsesområderne i Lindholm og Nørresundby.

SPRITFABRIKKEN I DAG /

Spritfabrikken er trafikalt indrammet af C.A. Olesens Gade mod øst, Strandvejen mod syd, jernbanen mod vest og Vestre Havnepromenade mod nord. Det samlede grundareal er i alt 47.500 m² i byzone. Hertil kommer en del af havnekajen som ejes af Aalborg Kommune.

Havneområdet ved Spritfabrikken har – som andre havneområder i Aalborg – ved stormflod problemer med indtrængende fjordvand. Derudover er den vestlige del af kajen af træ og i meget dårlig stand.

Spritfabrikken er i dag ryddet for alle ikke-fredede bygninger, ligesom arealet ved havnefronten er ryddet. Ved porten er en række bygninger midlertidigt indrettet til foodmarket. Der er gjort klar til den kommende omdannelse af området.

Bilag 3

ØST FOR SPRITFABRIKKEN
Boliger, erhverv, universitet, havnepromenade, kanaler.

SYD FOR SPRITFABRIKKEN
Boliger, uddannelse, station.

VEST FOR SPRITFABRIKKEN
Rekreative arealer, lystbådehavn, det frie udsyn over Limfjorden.

ARKITEKTEN ALFRED COCK-CLAUSEN

Bygningsanlægget til De Danske Spritfabrikker er tegnet af arkitekten Alfred Kock-Clausen (1886-1983). Cock-Clausens arkitektur udfoldes primært i overgangsfasen mellem nyklassicisme og funktionalisme, og mange af hans værker udviser stiltræk fra art deco. Cock-Clausen var arkitekt for De Danske Spritfabrikker fra 1916 og projekterede det fabriksanlæg, der blev indviet i Aalborg i 1931.

SPRITFABRIKKEN
Malteribygningen og Silobygningen til venstre.
Administrationsbygningen til højre.

SPRITFABRIKKEN
Loft i Silobygningen.

SPRITFABRIKKEN TIDSLINJE

1881	De Danske Spritfabrikker grundlægges af C.F. Tietgen, Isidor Henius og C.A. Olesen
1923	De Danske Spritfabrikker får statskontrolleret monopol på fremstilling af sprit
1929-31	De Danske Spritfabrikker opfører fabriksanlægget i Aalborg
1941-44	Fabrikken udvides med bl.a Kedelhal 2 og Værkstedsbygningen forhøjes
1946	Aalborg Jubilæums Akvavit lanceres
1989	De Danske Spritfabrikker fusionerer med De Danske Sukkerfabrikker og Danisco
2008	Virksomheden købes af franske Pernod Ricard
2012	Virksomheden købes af norske Arcus Gruppen
2015	Produktionen på Spritfabrikken ophører og flytter til Norge
2016	A. Enggaard A/S køber Spritfabrikkens arealer og bygninger
2016	Martin Nielsen Holding får option på de fredede bygningsanlæg
2016-18	Projektforberedelser
2018	Ejendomsfonden Artcenter Spritten etableres
2019	Ejendomsfonden køber bygninger og grundareal til Artcenter og Cloud City Aalborg
2019	Ejendomsfonden udskriver projektkonkurrence om Artcenter og byrum

Bilag 3

SE MERE /
Bilag 11. Fredningsafgørelse, Slots- og Kulturstyrelsen.

SPRITFABRIKKEN er opført 1929–1931 og står som et af hovedværkerne i dansk industriarkitektur i overgangen mellem nyklassicisme og funktionalisme.

SPRITFABRIKKEN er det største sammenhængende fredede industrianlæg i landet. Anlægget er ikke bare en fysisk, men også mentalt meget stærk markør. Spritfabrikken indgår i Aalborgs DNA.

KILDER til dette og følgende afsnit:
Fredningskendelse, Kulturstyrelsen, 2017.
Registrering Spritfabrikken Aalborg, 2014. Udført af Vera Noldus og Dorthe Bendtsen.
Danmarks industrielle miljøer, Henrik Harnow, 2011

HISTORIE OG BYGNINGSANLÆG /

DE DANSKE SPRITFABRIKKERS HISTORIE

Aktieselskabet De Danske Spritfabrikker blev stiftet i 1881 af cand. pharm C.A. Olesen. Selskabet overtog hurtigt en række af landets spritfabrikker og opnåede i 1923 et monopol på fremstilling af sprit.

De Danske Spritfabrikker A/S' fabriksanlæg i Aalborg er opført i årene 1929-31. Projekteringen af fabrikken er udført af selskabets driftskontor under ledelse af ingeniør Svend Ringsted. Selskabets faste arkitekt, Alfred Cock-Clausen, stod for udformningen af alle facader samt kontorbygningen. mens landskabsarkitekt G.N. Brandt stod for beplantningsplanen.

Anlæget er funderet på ca. 5000 pæle. På den sydlige del af grunden, nærmest byen, er der piloteret til fast grund, mens bygningerne nærmest Limfjorden står på et såkaldt svømmende pælefundament, hvor pælehovederne er fastgjort i en 50 cm tyk jernbetonplade.

Der er siden opførelsen gennemført relativt få om-, ny- og tilbygninger i anlægget. De vigtigste i forhold til projektkonkurrencen er:
1941: Værkstedsbygningen forhøjes med en etage, som indrettes til folkestuer.
1944: Der opføres en ny kedelhal, der skal supplere den eksisterende, og som bygges sammen med denne.

Fra omkring år 2000 har Spritfabrikken haft skiftende ejere. Fabrikken blev i 2013 overtaget af den norske spirituskoncern Arcus-Gruppen, som i 2014 lukkede produktionen i Aalborg for at samle den i Norge. Spritfabrikken ejes i 2019 af det nordjyske entreprenørfirma A. Enggaard A/S.

SPRITFABRIKKENS BYGNINGSANLÆG

Anlægget er opført i nyklassicistisk arkitektur med facader i rød tegl. Hovedadgangen til anlægget er den diagonalstillede gamle jernbaneport ved krydset mellem Strandvejen og C.A. Olesens Gade.

Anlæggets centrale bygninger er fabriksbygningen, brænderitårnet og aftapningsbygningen. Fabriksbygningen er på den nordlige langside sammenbygget med Kartoffelvaskeriet (fornyet 1961) og Kogerbygningen. Bag det centrale bygningskompleks ligger dels Kedelhallerne med Værkstedsbygningen og dampskorstenen, dels den høje, smalle Kulfilterbygning. En luftbro forbinder Fabriksbygningens vestgavl med Malteribygningen og Silobygningen. Ud mod Strandvejen ligger kontorbygningen, der i dag anvendes til liberale erhverv.

Udearealerne er i dag belagt med asfalt, men har ifølge de oprindelige tegninger og beskrivelser haft brostensbelægning. Der er i dag kun få rester af den oprindelige brostensbelægning, hvori også svage spor efter det gamle jernbanespor tegner linjer gennem området. Mellem Brænderitårnet og Kedelhallerne står fire mægtige tanke med blandt andet de karakteristiske inskriptioner "Indhold Aalborg Akvavit 4 millioner glas".

Bilag 3

KULTURARV OG FREDNING /

Kulturarvsstyrelsen udnævnte i 2007 De Danske Spritfabrikker i Aalborg til et af 25 nationale industrielle kulturarvsminder.

Kulturstyrelsen udarbejdede i 2014-2015 en kortlægning af anlæggets fredningskvaliteter som forberedelse for en eventuel fredning. Denne kortlægning er sammenfattet i det efterfølgende:

MILJØMÆSSIG VÆRDI

De Danske Spritfabrikker udgør et særdeles markant element i Aalborg, et skarpt afgrænset område mellem by, fjord og jernbane. Med sin karréstruktur er anlægget omhyggeligt tilpasset den bymæssige sammenhæng, der mod syd og øst indgår i Aalborgs Vestby. Spritfabrikken fungerer som fikspunkt i byen og kan med sine karakteristiske landmarks, jernbaneporten, den høje skorsten, neonbogstaverne, luftbroen og sømærket med firmalogo ses vidt omkring og er karaktergivende for området. Anlæggets miljømæssige værdi knytter sig navnlig til den eksisterende profil med brænderitårn og skorsten som højeste punkter samt til de indre rumdannelser mellem de dominerende bygninger.

KULTURHISTORISK VÆRDI

De Danske Spritfabrikker i Aalborg står som et af landets fornemste industrihistoriske monumenter. For sin tid var det en mønsterfabrik, hvor naturvidenskabelig viden blev omsat til teknologisk praksis i et gennemrationaliseret produktionsforløb. Effektivitet, standardisering og hygiejne var i højsædet, hvilket blandt andet udmøntede sig i faciliteter af høj standard for arbejderne. De Danske Spritfabrikker er samtidig en vigtig repræsentant for den centraliseringstendens, som fra slutningen af 1800-tallet dominerede store dele af dansk industri, og som for spritfabrikkernes vedkommende førte til 50 års monopolstatus fra 1923 til Danmarks indtræden i EF. De Danske Spritfabrikker står endvidere som et tydeligt eksempel på en bevidst brandingstrategi. Selskabets designprogram, som omfavnede alt fra bygninger til tryksager og emballage, videregav et indtryk af orden og soliditet og er kendt i hele Danmark. Designprogrammets elementer manifesterer sig fortsat i bygningsanlægget.

DE DANSKE SPRITFABRIKKER
Prospekt af det oprindelige fabriksanlæg.

ARKITEKTONISKE VÆRDIER

De Danske Spritfabrikker er et hovedværk i dansk industriarkitektur i overgangen mellem nyklassicisme og funktionalisme. Ved opførelsen var der tale om landets hidtil største jernbetonbyggeri og tillige et dristigt projekt, som krævede pilotering med 5000 pæle. Anlægget er resultat af et frugtbart arkitekt-ingeniør-samarbejde, hvor både funktionalitet og æstetik er tilgodeset. De røde teglstensfacader er velkomponerede og arkitektonisk bearbejdede med enkle og effektfulde dekorative detaljer. De murede facader indgår i et klart hierarkisk samspil med de in situ-støbte detaljer og bygningsdele. Bygningerne har et klart funktionsbestemt udtryk, og der eksisterer et tydeligt hierarki mellem de forskellige bygningskroppe. Bygningerne er såvel indvendigt som udvendigt kendetegnet af gennemarbejdede, standardiserede løsninger i gedigne materialer og med en håndværksmæssig udførelse af høj kvalitet. Samlet set fremstår anlægget særdeles harmonisk og helstøbt.

BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

De bærende fredningsværdier knytter sig til bygningernes velkomponerede teglstensfacader med dekorative elementer og betonstøbte bygningsdele, deres eksisterende volumener og indbyrdes hierarki som ramme om den samlede fortælling om spritfabrikationen. Endvidere knytter de bærende fredningsværdier sig til de originale døre, porte, vinduer og vinduesåbninger. I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til produktionsbygningernes synlige konstruktive princip, store rumligheder, støbte trapper med Hasleklinkebelægning, originale døre, flisebeklædninger på gulve og vægge, herunder fliser med firmalogo, samt til alt oprindeligt interiør i brænderitårn og toldmålerrum. Endelig er den eksisterende skiltning med firmanavn og firmalogo samt neonbogstaver bærende fredningsværdier.

FREDNINGEN AF SPRITFABRIKKEN

I december 2015 har Kulturstyrelsen fredet de vigtigste dele af Spritfabrikkens oprindelige anlæg. Fredningskendelsens konsekvenser for projektkonkurrencen er kort beskrevet på side 42.

Bilag 3

AFTAPNINGSBYGNINGEN
Facade mod C.A. Olesens Gade.

BRÆNDERITÅRNET Med det 18 meter høje hovedrum.

JERNBANEPORTEN
Administrationsbygningen til venstre, Aftapningsbygningen til højre

Bilag 3

KEDELHAL 1 til venstre og **KEDELHAL 2** med den karakteristiske gavl mod Limfjorden til højre.

Bilag 3

ARTCENTER skal indrettes i et bygnings-kompleks bestående af to kedelhaller og en værkstedsbygning.

ALLE TRE BYGNINGER er fredede og udgør tilsammen et værdifuldt kulturmiljø – med mange fine historiske og arkitektoniske detaljer – og med store muligheder som fremtidigt udstillingssted.

SE MERE /
Bilag 12. Spritfabrikken, Bygningsanalyse. NIRAS, 2014.

SE MERE /
Bilag 13. Registrering, Spritfabrikken Aalborg, 2014.
Udført af Vera Noldus og Dorthe Bendtsen.

BYGNINGSKOMPLEKSET /

Bygningskomplekset består af tre dele, der er bygget på forskellige tidspunkter: Kedelhal 1 – den lave kedelbygning – og Værkstedsbygningen er opført i 1931 sammen med det øvrige fabriksanlæg, mens Kedelhal 2 – den høje kedelhal – er opført i 1941-44, hvor Værkstedsbygningen samtidig blev forhøjet med en etage. Alle bygninger er som det øvrige anlæg opført som jernbetonbyggeri.

Kedelhallerne og Værkstedsbygningen står som en sammenhængende enhed, der følger det samme, overordnede facadeskema som de øvrige, bevarede bygninger på Spritfabrikken: rødt murværk i krydsforbandt med enkle facadeudsmykninger i form af vinduesindfatninger i røde eller gule teglsten, støbte gesimser samt store jernvinduer og rødmalede porte og døre. Bygningerne er funderet på træpæle under en pladsstøbt vandtæt krybekælder. Under den lave kedelbygning og værkstedet er krybekælderen sandfyldt, mens krybekælderen under den høje kedelbygning er lidt dybere og anvendt til afløb og installationer.

Den høje skorsten, som står mod nord i vinklen mellem Værkstedsbygningen og Kedelhal 2, er af nyere dato. Skorstenen er fredet og et vigtigt orienteringspunkt både internt i anlægget og i forhold til hele Aalborg.

KEDELHAL 1

Den lave kedelbygning er hovedsagelig i én etage og har en let tagkonstruktion med nittede stålgitterspær. I den sydlige ende er der nogle indskudte betondæk og et loftrum med et ventilationsanlæg, der kun har adgang fra sekundære stål-trapper. Bygningens hovedrum er ét meget stort og højt rum afsluttet af synlige stålgitterspær og betonplader mellem spærene. Konstruktionen har et frit spænd over hele bygningen. Konstruktionen er karakteristisk og tydeligt anderledes end i de øvrige bygninger i anlægget.

KEDELHAL 2

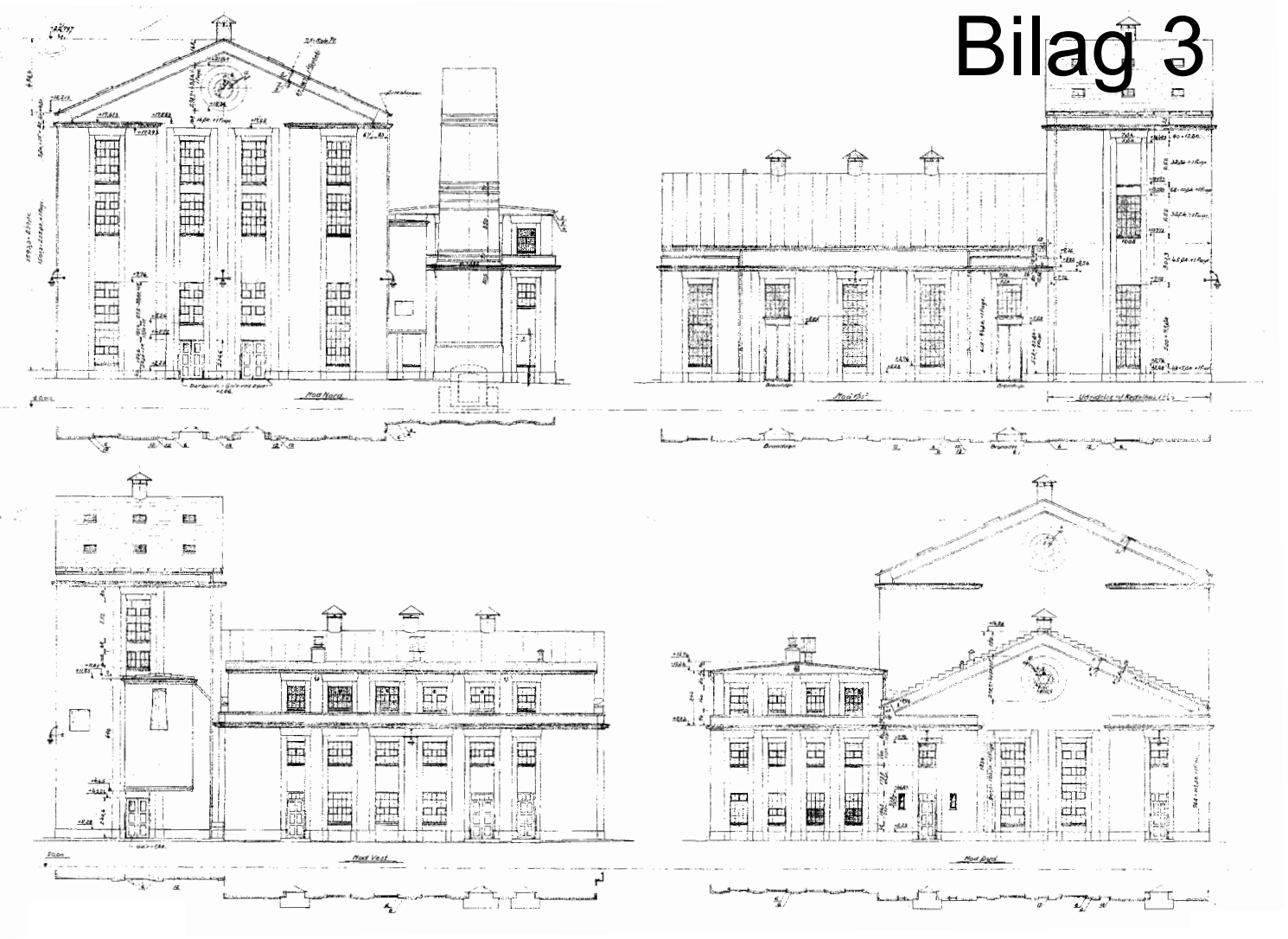
Stueetagen i Kedelhal 2 er lavloftet, mørk og føles næsten kælderagtig. Der er synlig konstruktion med kraftige, fritstående betonsøjler. Rummet har rå og slidte vægge med rester af maling og kulstøv m.v., og væggene har synlige spor af forskalling, der er med til at understrege det rå udseende.

Der er i øjeblikket to eksisterende trapper, som leder op til 1. etage. Der er stor effekt i at ankomme fra stueetagens lave rum til 1. salens meget høje, åbne og lyse rum. Rummet her er en rigtig "industrikatedral" med sit enorme volumen og smukke lysindfald fra store jernvinduer mod øst og nord. Trappen mod øst er en oprindelig betontrappe med klinkebelægning, jerntrinforkanter og jernværn. Der er et smukt lysindfald fra østfacadens jernvinduer med ruder af trådglas. Rummet har med sit dramatiske volumen og rå udtryk med aftryk og spor på vægge og søjler et stort potentiale som fremtidigt udstillingssted.

VÆRKSTEDSBYGNINGEN

Værkstedsbygningen har et regulært rum i stueetagen med en indvendig trætrappe op til et lagerrum i den nordlige halvdel på 1. sal. I resten af bygningen er der kontorer og omklædning. Taget er let med lave trægitterspær på stålsøjler. Der er adgang til bygningen fra vest samt indvendig forbindelse til kedelhallen mod øst.

Bilag 3

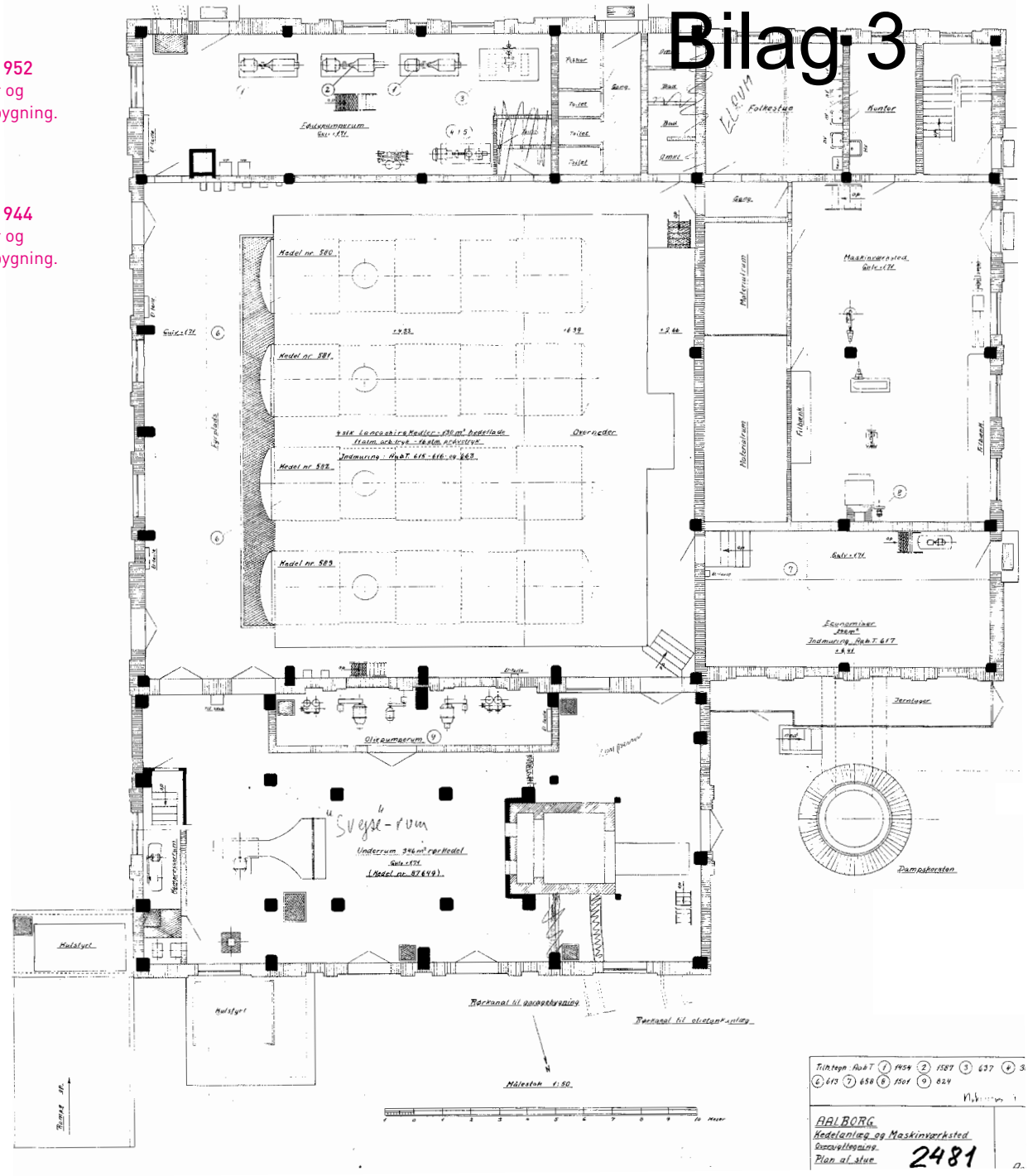


KEDELHAL 2 Højloftet rum på 1. sal.

Bilag 3

TEGNING 1952
Kedelhaller og Værkstedsbygning. Stueplan.

TEGNING 1944
Kedelhaller og Værkstedsbygning. Facader.

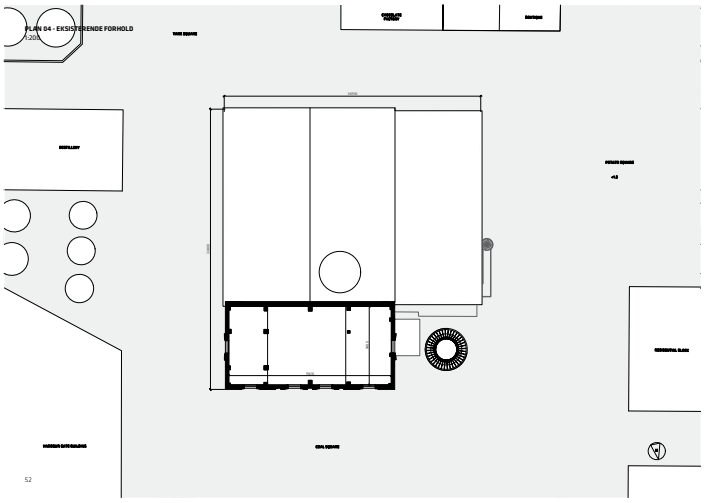


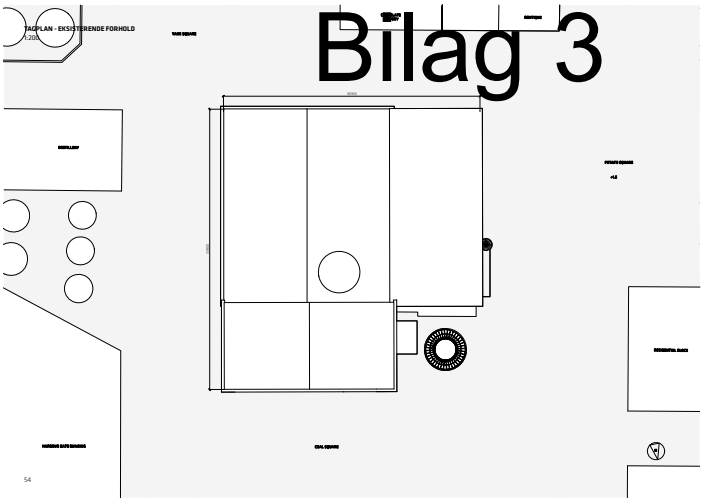
SAMMENFATNING – BESKREVET I 2014 REGISTRERINGEN

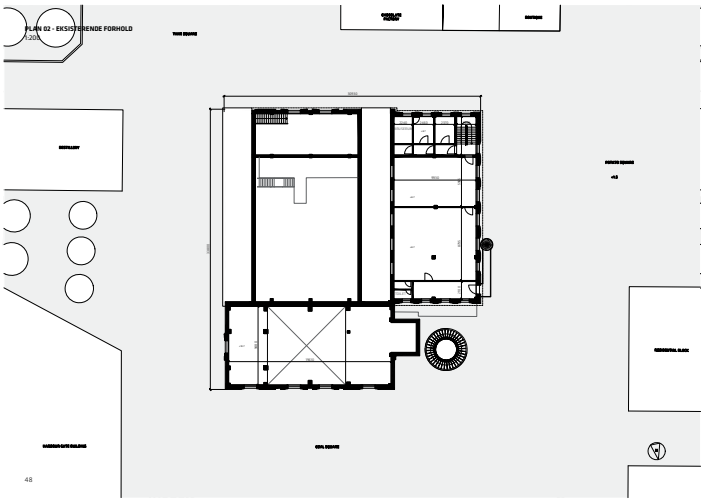
Kedelhallernes og Værkstedsbygningens særlige kvaliteter knytter sig til følgende:

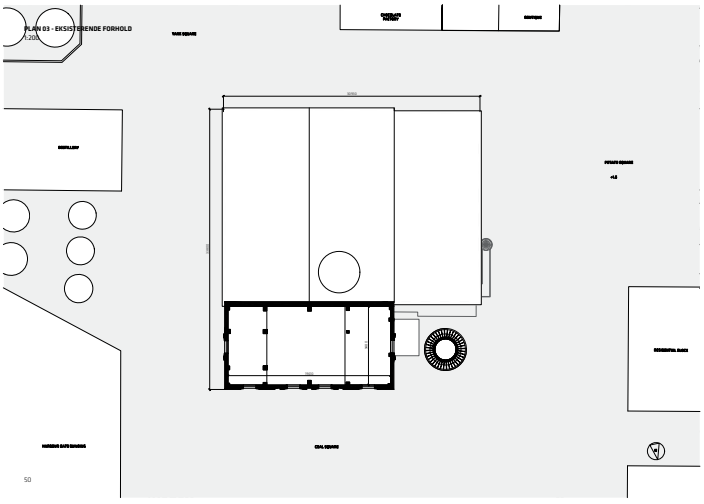
- Den sammensatte bygningskrop med forskellige højder og tagformer.
- Det for anlægget karakteristiske facadeskema i blank mur med enkle murværksdekorationer og med de særlige træk, der gælder for kedelbygningerne: siderisalitter/murfremspring, sadeltage.
- De synlige, indvendige konstruktioner.
- Det meget store og højloftede rum i den ældste kedelbygning med indskudte etager mod syd og udvalgt inventar.
- Det meget store og højloftede rum i den nyeste kedelbygning med indskudte etager mod øst og vest og rå overflader.
- Oprindelige døre.
- Jernvinduerne, både de runde og de firkantede.
- Betontrapper inklusive klinkebelægning, trinforkanter og værn.

Bilag 3









OPMÅLINGER

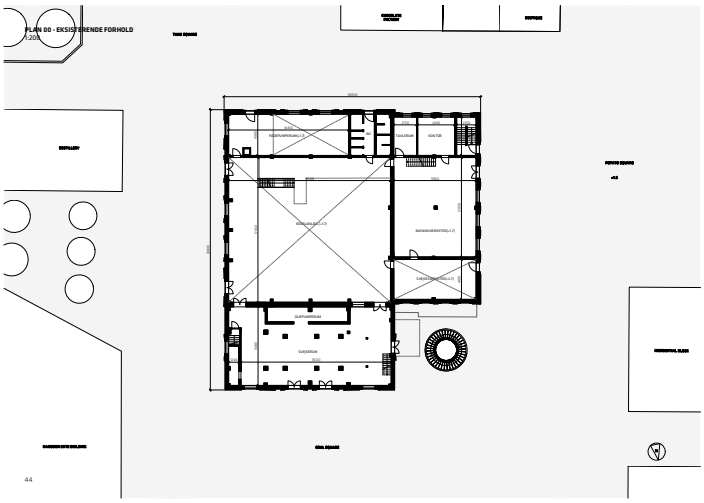
De viste opmålinger på side 20 og 21 er medtaget i programmet på grund af deres overskuelighed. Mere præcise og opdaterede opmålinger af Kedelhaller og Værkstedsbygning fremgår af Bilag 05. Bygningstegninger.

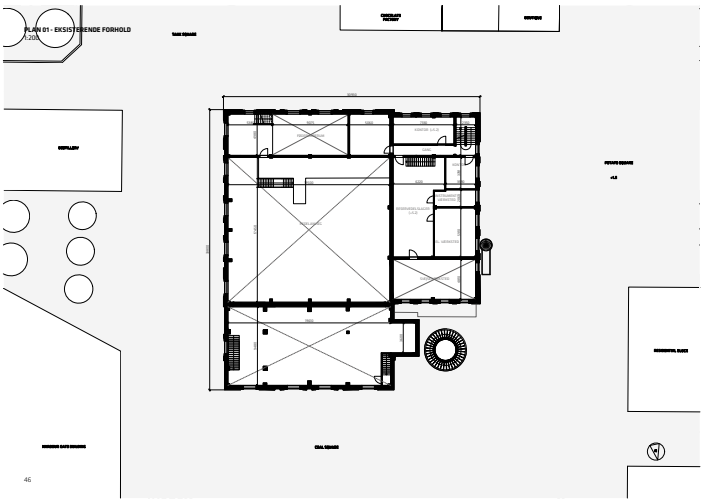
OPMÅLING 2017

Plantegninger Kedelhaller og Værkstedsbygning. Udført af BIG.

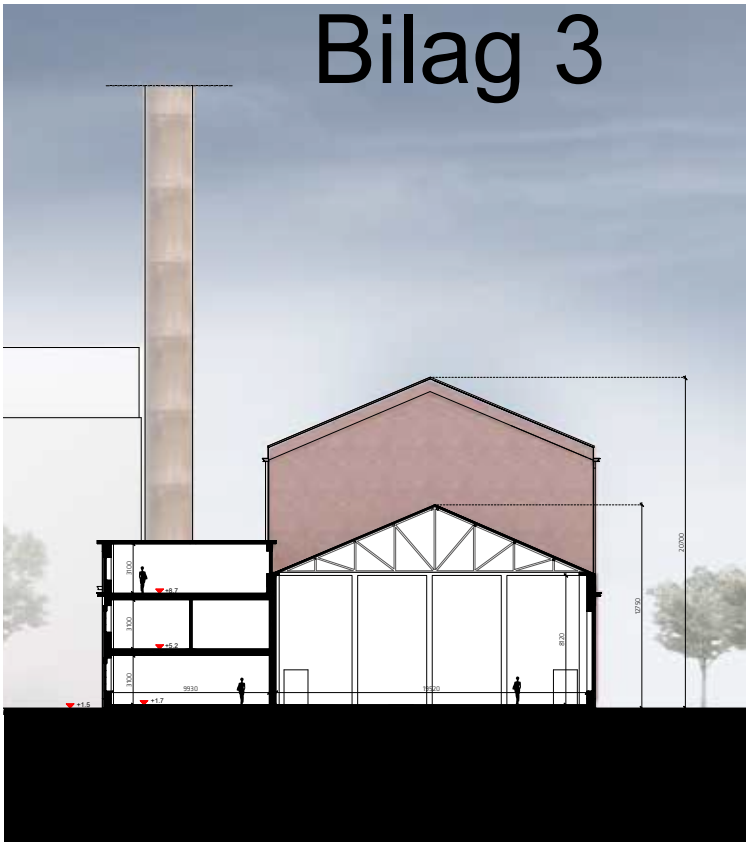
SE MERE /

Bilag 05. Bygningstegninger, eksisterende forhold.

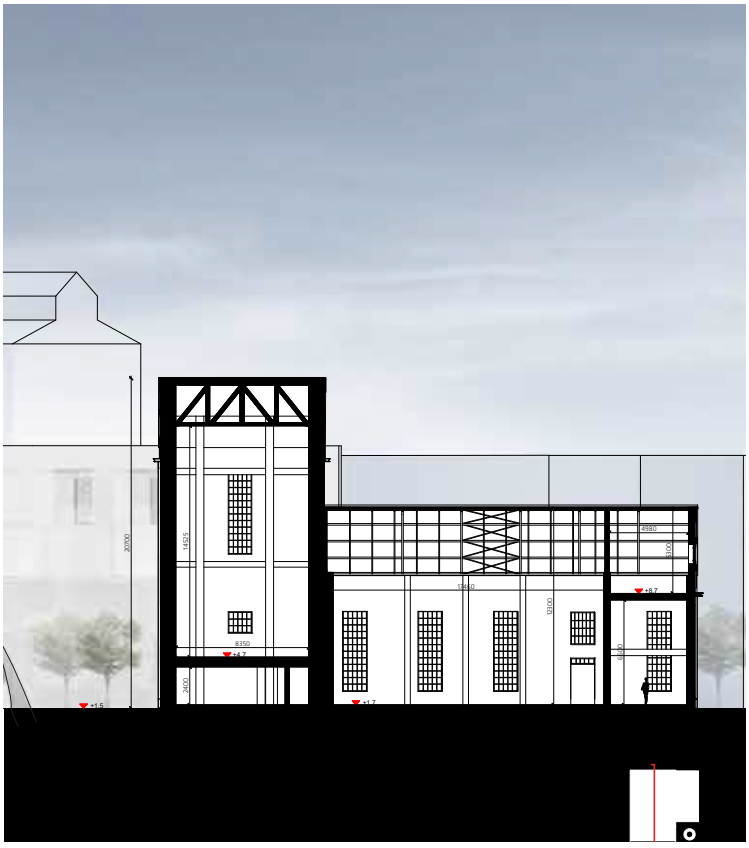




Bilag 3



OPMÅLING 2017
Snit Kedelhaller og Værkstedsbygning.
Udført af BIG.



Bilag 3

KEDELHAL 1
Det store rum.

KEDELHAL 1
Med Kulfilterbygningen til højre.

KEDELHAL 2
Facadedetalje.

Bilag 3

omdannelsen

Bilag 3

SØSPORTSVEJ
SKUDEHAVNSVEJ
VESTRE HAVNEPROMENADE
JERNBANE
STRANDVEJEN
C.A. OLESENS GADE
NYBROGADE
SKIBBROGADE
STRANDVEJEN

Bilag 3

SPRITFABRIKKEN er under omdannelse fra tidligere fabriksmiljø til et helt nyt bykvarter med fokus på kunst og kultur.

TRANSFORMATIONEN af Spritfabrikken har potentiale til at blive en af de mest banebrydende urbaniseringer i Nordeuropa i nyere tid.

ET NYT BYKVARTER
OVERSIGT OVER AKTØRER OG PROJEKTER

BYGHERRE: Ejendomsfonden Artcenter Spritten

1 ARTcenter
Kedelbygning + Værkstedsbygning + ny tilbygning

2 Cloud City Aalborg – nyt monumentalværk

BYGHERRE: Martin Nielsen Holding

3 Hotel, restaurant, boliger
Fabriksbygning + Brænderitårn

4 Hotel, restaurant, fitness
Aftapningsbygning

5 Mikrodestilleri – Kulfilterbygning

6 Chokoladeproduktion – Kogerbygning

7 Mikrobryggeri – Silobygning

8 Ny torvehal / madmarked

9 Ny boligbebyggelse – Harbour Gate

BYGHERRE: A. Enggaard A/S

10 Nye bebyggelser med boliger og enkelte butikker

P Parkeringsanlæg

11 UKENDT BYGHERRE: Eventuelt Nyt Aalborg Teater

ET NYT BYKVARTER /

Gennem et nyt og innovativt partnerskab mellem kommune, fonde, kulturinstitutioner, oplevelsesvirksomheder, forretningsdrivende og ejendomsudviklere skal det gamle fabriksmiljø på Spritfabrikken transformeres til en helt ny bydel. Transformationen har potentiale til at blive en af de mest banebrydende urbaniseringer i Nordeuropa i nyere tid.

AKTØRER – EJERFORHOLD

Der er mange aktører i omdannelsen af Spritfabrikken. Hovedaktørerne er områdets ejere – se også kortet overfor:

- A. Enggaard A/S. Developer og entreprenør. Ejer hovedparten af arealerne på det tidligere Spritfabrikken.
- Martin Nielsen Holding. Ideudvikler og og drivkraft bag monumentalværket Cloud City og ARTcenter. Har option på udvikling af de øvrige bevarede fabriksbygninger samt på opførelse af en enkelt ny bygning (Harbourgate).
- Aalborg Kommune. Ejer arealerne langs havnepromenaden, samt arealerne i C.A. Olesens Gade.
- Banedanmark. Ejer arealer omkring baneterrænnet.
- Ejendomsfonden ArtCenter Spritten. Ejer – eller kommer til at eje – de arealer, som skal rumme ARTcenter samt monumentalværket Cloud City.

MANGE DELPROJEKTER

Transformationen af Spritfabrikken rummer en række enkeltprojekter, som tilsammen skal udgøre en enestående symbiose. Projekterne er vist på kortet side 24, og er ganske kort beskrevet på de følgende sider.

Bilag 3

ADGANG OG INFRASTRUKTUR /

Den primære adgang til Spritfabrikken sker fra Strandvejen, hvor der etableres et lysreguleret kryds umiddelbart øst for jernbanebroen. Herfra anlægges en vej med adgang til underjordiske parkeringsanlæg samt til parkeringspladser og varetilkørsel på terræn.

P PARKERINGSANLÆG

Placering og udformning af parkeringsanlæggene er nærmere beskrevet på side 65.

DELPROJEKTERNE /

1 ARTCENTER

Projektet er nærmere omtalt efterfølgende.

2 CLOUD CITY – MONUMENTALVÆRK

Projektet er ligeledes nærmere omtalt efterfølgende.

3 HOTEL, RESTAURANT, BOLIGER

Fabriksbygningen og Brænderitårnet omdannes og indrettes til hotel, restauranter og et mindre antal boliger øverst. Omdannelsen er under projektering og der forventes ibrugtagning i 2021.

4 HOTEL, RESTAURANT, BOLIGER

Aftapningsbygningen omdannes og indrettes også til hotel, restauranter (sammen med Fabriksbygningen) samt et fitnesscenter. Omdannelsen er under projektering og der forventes ibrugtagning i 2021.

5 MIKRODESTILLERI

Kulfilterbygningen er planlagt omdannet og indrettet til et mikrodestilleri. Destilleriet vil i særlig grad medvirke til at videreføre hele Spritfabrikkens stærke historie og fortælling. Omdannelsen er under projektering, forventet ibrugtagning er endnu ikke fastlagt.

6 CHOKOLADEPRODUKTION OG SALG

Kogerbygningen er planlagt omdannet og indrettet til produktion og salg af gourmetchokolade mv. Omdannelsen er under projektering, forventet ibrugtagning er endnu ikke fastlagt.

7 MIKROBRYGGERI

Silobygningen er planlagt omdannet og indrettet til mikrobryggeri. Omdannelsen er under projektering, forventet ibrugtagning er endnu ikke fastlagt.

8 NY TORVEHAL / MADMARKED

Der er planlagt en ny torvehal med madmarked i gårdrummet mellem de bevarede fabriksbygninger og den gamle jernbaneport. Torvehallens nærmere omfang og udformning er under afklaring.

9 NY BYGNING – HARBOUR GATE

Harbour Gate er en fire etager høj bygning ud til havnefronten. Bygningen "læner sig" ud over vandet samtidig med, at der er fuld offentlig passage langs havnepromenaden samt en passage tværs gennem bygningen. Bygningen er projekteret af BIG.

Harbour Gate kommer til at rumme ca. 20 boliger. Stueplan indrettes til restauranter med udeservering. Bebyggelsen får underjordisk parkeringsanlæg. Opførelsen af Harbour Gate forventes at starte senest sommeren 2019, og der forventes ibrugtagning i 2021.

SE MERE /
Bilag 08. Projektmateriale Harbour Gate, 2019. BIG.

10 NYE BEBYGGELSER MOD VEST

Den største investering på Spritfabrikken lægges i områdets vestlige og nordvestlige del. Her skal A. Enggaard A/S stå for opførelsen af et antal bygninger med overvejende boliger, men også enkelte butikker. Bebyggelsen forventes samlet at komme til at rumme 450-550 boliger.

Bebyggelsens anvendelse, placering og højder er fastlagt i Lokalplan 31-1-113. Den nærmere udformning af de enkelte bygninger fastlægges i den løbende projektering.

De første bygninger opføres i den sydvestligste del ved den nye indkørsel til Spritfabrikken. Bygningerne nærmest det kommende ARTcenter og monumentalværket Cloud City forventes opført til samtidig indvielse med disse – forventet 2021.

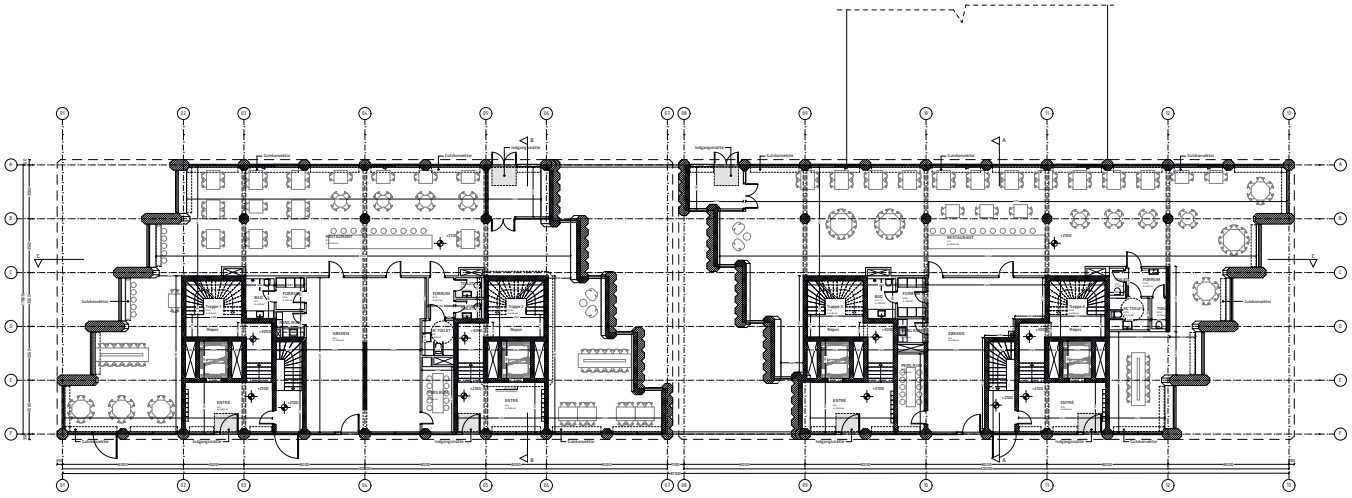
11 NYT AALBORG TEATER

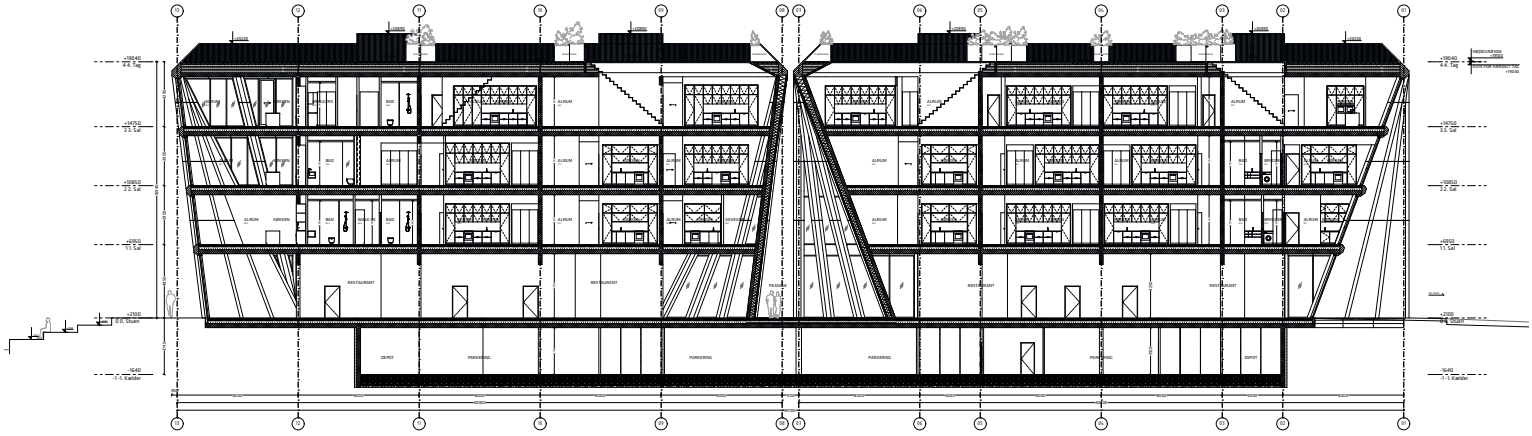
Der er planer om at etablere et nyt teater i Aalborg i Malteribygningen og en supplerende ny bygning. Der er ikke udarbejdet projekt for det nye teater, idet projektets finansiering fortsat er under afklaring. I forbindelse med teatret skal der etableres supplerende parkeringsanlæg.

Der skal udarbejdes en særskilt lokalplan for denne del af Spritfabrikken, når teaterprojektet skal realiseres.

Bilag 3

HARBOUR GATE
Projekt udarbejdet af BIG, 2019.





Bilag 3

ARTcenter skal formidle møder mellem ambitiøs, international kunst og brugerne, så kunsten opleves som relevant for den enkelte.

ARTcenter skal indgå i – og styrke – Aalborg som samlet kulturdestination

ARTcenter skal producere og vise kunst på højt niveau af toneangivende nationale og internationale kunstnere.

ARTcenter skal henvende sig til et bredt publikum i alle aldre – også børn.

ARTcenter skal være ramme om skiftende udstillinger – der er ingen permanente samlinger.

ARTcenter skal ikke som et museum bevare den eksisterende kulturarv, men derimod bidrage til udviklingen af ny kulturarv.

ARTcenter skal tilbyde "rå" og utraditionelle udstillingsrum som ramme for visning af installationskunst og stedsspecifikke projekter.

ARTcenter skal tilbyde high-end udstillingsrum med sikringsforhold, klimastyring og fleksibilitet, der kan tilgodese udlånskrav fra private samlinger og internationale museer.

ARTcenter skal invitere kunstnere til at lave projekter direkte til de unikke udstillingsrum.

ARTCENTER / KONCEPT / OG / ORGANISATION /

Bilag 3

ARTCENTER skal være et nyt internationalt kunstcenter, der tilbyder kunstoplevelser til et bredt publikum i alle aldre i en unik kombination af et historisk bygningsværk og en nytænkende arkitektonisk udvidelse.

Tomás Saracenos monumentale værk CLOUD CITY bliver ARTcenters faste hoved-attraktion og fysiske vartegn.

KONCEPT OG PROGRAM /

De foreløbige tanker om vision, udstillingskoncept og program for det kommende ARTcenter er:

OVERORDNET UDSTILLINGSKONCEPT

ARTcenter skal være et kunstcenter i international klasse. ARTcenter har som kunstcenter fokus på et højprofileret udstillingsprogram. I modsætning til et museum har ARTcenter ingen samling af kunst, som skal opdateres og vedligeholdes. ARTcenter har dermed mulighed for at bruge alle ressourcer på at udvikle nye udstillinger og derigennem formidle kunsten. ARTcenter kan arbejde fleksibelt og reagere hurtigere på ideer og aktuelle tendenser i kunsten og i forhold til ARTcenters brugere.

ARTcenter skal producere og vise kunst på højt niveau af toneangivende danske og internationale kunstnere med et udstillingsprogram, der genererer nye værker i et tæt og unikt samarbejde mellem kunstnerne og ARTcenter. ARTcenters tilgængelige formidling af udstillinger og værker skal kontekstualisere kunsten for brugerne og skabe ny forståelse og ny entusiasme for kunst. Projektet vil dermed bidrage substantielt til den kulturelle og oplevelsesmæssige oprustning af Aalborg, som har fået fart de senere år.

Kunsten er et filter, der sorterer i og reflekterer over al den information og alle de billeder, som vi bombarderes med i dagens pluralistiske og omskiftelige samfund. Samtidskunsten tilbyder sjældent færdigevaluerede betydninger eller entydige svar. Men den tilbyder en model for kritik og refleksion i mødet med en stadig mere kompleks verden. Det er et nyttigt redskab i en tid, hvor fastlåste systemer, forståelser og repræsentationer er brudt ned, og hvor den enkelte i højere grad aktivt må forhandle og sammensætte sig sin egen forståelse af verden og finde individuel betydning. De traditionelle, strukturelle fællesskaber (familien, fagfællesskabet, arbejdspladsen, det politiske tilhørsforhold, socialklasse og køn) er i opbrud, og her kan kunsten tilbyde et muligt alternativ i form af et åbent, ikke-forudindtaget, dynamisk fællesskab, som hele tiden kan forandres og udvikles i udvekslingen med andre. Kunsten kan bidrage med et anderledes eller dybere blik på nutiden og dermed inspirere til en kritisk refleksion over den verden, som vi lever i.

SE MERE /
Bilag 20. Art Center Aalborg – strategi og dna. Marianne Torp, 2017.

ART CENTER OG CLOUD CITY

Tomás Saracenos monumentale værk Cloud City bliver ARTcenters fysiske vartegn, men også kunstcentrets pejlemærke i forhold til sin overordnede vision: at formidle møder mellem ambitiøs, international kunst og brugerne, så kunsten oplæves som relevant for den enkelte.

Bilag 3

Cloud City er netop et værk af meget høj international kunstnerisk kvalitet, og det er et værk, der inviterer brugerne til en direkte og oplevelsesbaseret udveksling. Se mere om Cloud City på side 33-34.

ARTCENTER OG DE FYSISKE RAMMER

ARTcenter etableres dels som transformation af bevarede, fredede tidligere fabriksbygninger, dels i en ny tilbygning.

ARTcenter skal tilbyde spændende og "rå" udstillingsrum, der bevarer den industrielle arkitekturs særkende med store rumvolumener, dagslys fra store fabriksvinduer og mange oprindelige arkitektoniske detaljer. Disse karakterfyldte udstillingsrum vil være ideelle for visningen af installationer og stedsspecifikke projekter af internationale samtidskunstnere, hvoraf mange netop foretrækker at arbejde i utraditionelle rum. På den måde vil projektet kunne udnytte og aktivere det oprindelige bygningsæstetiske potentiale direkte i udstillingsprogrammet, hvor kunstnernes værker og projekter bliver til "site specific" – i dialog med stedets særlige bygningsmiljø.

ARTcenter skal samtidig tilbyde regulære, high-end udstillingsrum med al den sikring, klimastyring og fleksibilitet, som kræves for at kunne låne værdifulde værker fra internationale museer og private samlinger.

Samlet set vil ARTcenter dermed i enestående grad kunne tilgodese nogle af de allermest interessante trends på den internationale udstillings- og kunstscene.

ORGANISATION OG DRIFT /

EJENDOMSFONDEN ARTCENTER SPRITTEN

Opførelsen af ARTcenter, monumentalværket Cloud City og de nærliggende byrum varetages af den selvstændige erhvervsdrivende fond Ejendomsfonden Artcenter Spritten.

Ejendomsfondens formål:

- På alment velgørende, almennyttigt grundlag at anlægge, ombygge, opføre, vedligeholde og udleje bygninger med videre, til brug for en kulturinstitution på højt internationalt niveau i de gamle spritfabrikker i Aalborg, herunder at realisere Tomàs Saracenos ideer til et udendørs kunstværk.
- I form af uddeling at støtte fortrinsvist aktiviteter i og udvikling af Artcenter Spritten og dernæst almennyttige kulturelle formål i Aalborg Kommune.

Ejendomsfondens bestyrelse:
Peter Spøer, bestyrelsesarbejde (formand) / Stefan Hermann, Professionshøjskolen Metropol / Christian Roslev, Aalborg Kommune / Kim Freilev, C.W. Obel Ejendomme / Stine Lea Jacobi, Realdania.

FONDEN ARTCENTER SPRITTEN

Driften af Artcenter, monumentalværket Cloud City og de nærliggende byrum varetages af den selvstændige erhvervsdrivende fond Fonden Artcenter Spritten.

Fondens formål:

- På almennyttigt grundlag at drive og udvikle en kulturinstitution på højt international niveau i de gamle spritfabrikker i Aalborg.
- Ved kulturinstitution forstås at skabe fysiske og organisatoriske rammer om kunstnernes forsøg på at skabe åndelige oplevelser for byens borgere og turister fra hele verden.

Fondens bestyrelse:
Stefan Hermann, Professionshøjskolen Metropol (formand) / Ulla Tofte, M/S Museet for Søfart / Bente Graversen, Aalborg Kommune / Søren Svendsen, Aalborg Lufthavn / Michael Bjørn Nellemann, Det Obelske Familiefond.

KUNSTNERISK LEDELSE

Når ARTcenter er realiseret, vil den daglige ledelse varetages af en kunstfaglig direktør med det fornødne kuratoriske, administrative og praktiske personale.

Projektets kunstfaglige profil er i etableringsfasen sikret gennem tilknytningen af chefkurator på Statens Museum for Kunst, Marianne Torp, som har udviklet en strategi for ARTcenter.

Bilag 3

ART CENTER

Bilag 3

”Cloud City vil være Tomás Saracenos mest omfattende og radikale værk til dato. Ved havnefronten vil værket med sin fine, fraktale gennemsigtighed besætte himlen og nå ud til byen Aalborg.

At få et så betydningsfuldt kunstværk til Aalborg vil vække interesse nationalt såvel som internationalt. Når man bevæger sig omkring værket, skaber det overraskelser og fysiske tiltrækning, og når det er tomt, vil det dirrende skille sig ud som kontrast til himlen.

Tomás Saraceno er i øjeblikket en af verdens mest betydningsfulde kunstnere. At få et så betydningsfuldt kunstværk i Danmark vil ændre vores måde at opleve kunst på i vores samfund.”

Gitte Ørskou, mag.art, museumsdirektør, KUNSTEN

SKITSEPROJEKT CLOUD CITY
Udarbejdet af Studio Tomás Saraceno, 2014.

MONUMENTALVÆRKET / **CLOUD CITY** /

Bilag 3

SE MERE /
Bilag 07. General Guidelines. Tomás Saraceno.

HOVEDATTRAKTIONEN i ARTcenter og i hele bydelen Spritfabrikken bliver Cloud City – et gigantisk, permanent, udendørs værk skabt af den argentinske stjernekunstner Tomás Saraceno.

CLOUD CITY har potentiale til at blive vartegn ikke alene for Spritfabrikken og Aalborg, men for hele Danmark.

Realiseringen af værket Cloud City støttes af en lang række FONDE – se side 4.

ET MONUMENTALVÆRK /

Cloud City er et gigantisk 30 meter højt kunstværk, som opføres i byrummet mellem det kommende ARTcenter og havnepromenaden (på den tidligere Kulplads).

Publikum kan komme ind og ud af monumentalværket fra det kommende ARTcenter og derfra bevæge sig rundt i værket. Cloud City bliver en helt central del af oplevelsen i det nye ARTcenter.

KUNSTNERISK IDÉ

Med den frihed til utopi og poesi, som netop kunsten kan tillade sig, foreslår Tomás Saraceno med Cloud City løsninger på sociale og politiske udfordringer som klimaforandringer, overbefolkning og migration. Værket forholder sig dermed kritisk (og konstruktivt) til samfundsmæssige spørgsmål, som berører os alle. Samtidig medtænker værket brugernes oplevelse gennem deltagelse.

KONSTRUKTION OG DESIGN /

Cloud City er 30 meter højt, 44 meter langt og 27 meter bredt. Den bærende konstruktion udformes i stål, mens modulernes sider udføres i såkaldt "dichroic" hærdet glas, som har en changerende, multifarvet overflade. Modulerne danner en konstruktion, hvis form er inspireret af cumulusskyer (kuppelformede skyformationer, der minder om blomkålshoveder).

KOBLING MED ARTCENTER

Der er i det foreløbige projekt disponeret med tre adgangsveje til Cloud City. Der er planlagt adgang direkte fra terræn, og værket vil derudover møde det kommende ARTcenter – den gamle Kedelhal eller evt. en tilbygning – i to koblingspunkter øverst i konstruktionen. Se mere på tegningerne side 34 og i Bilag 07.

Konstruktionen af værket er – gennem en nøje sammensætning og placering af de mange moduler – designet til at være selvbærende. Der vil imidlertid i den nærmere udformning af koblingspunkterne skulle tages højde for de konkrete belastninger i både værk og ARTcenter bygning.

KOBLING MED TERRÆN / BYRUM

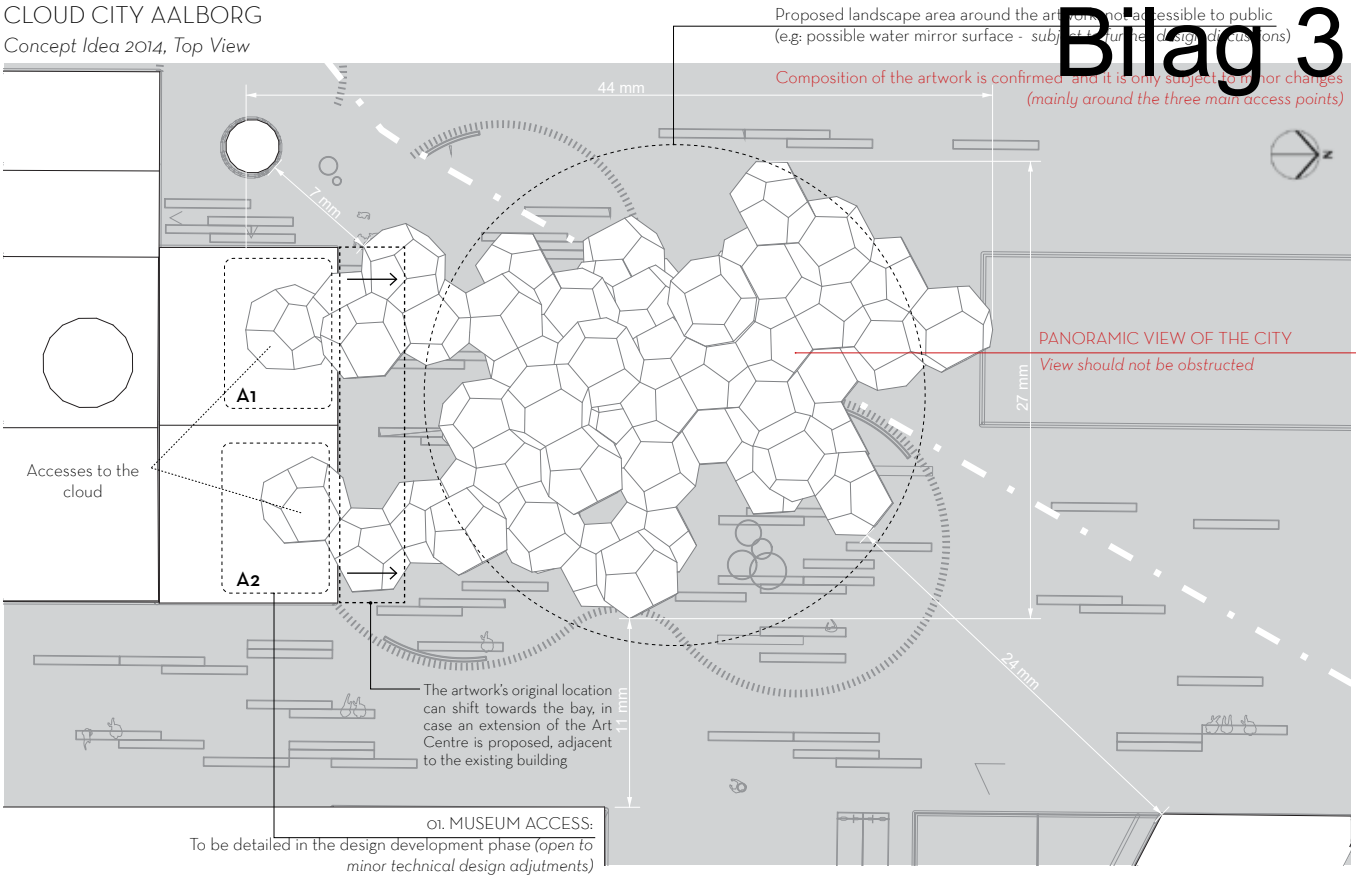
Værket Cloud City kræver – blandt andet af sikkerhedsmæssige årsager – en særlig bearbejdning af de allernærmeste udearealer omkring værkets sokkel. Studio Tomás Saraceno har foreslået, at der i byrummet etableres et veldefineret og beskyttende areal, som på en naturlig måde begrænser publikums direkte kontakt med værket.

SKITSEPROJEKT
Udarbejdet af Studio Tomás Saraceno, 2014.

Bilag 3

CLOUD CITY AALBORG

Concept Idea 2014, Top View

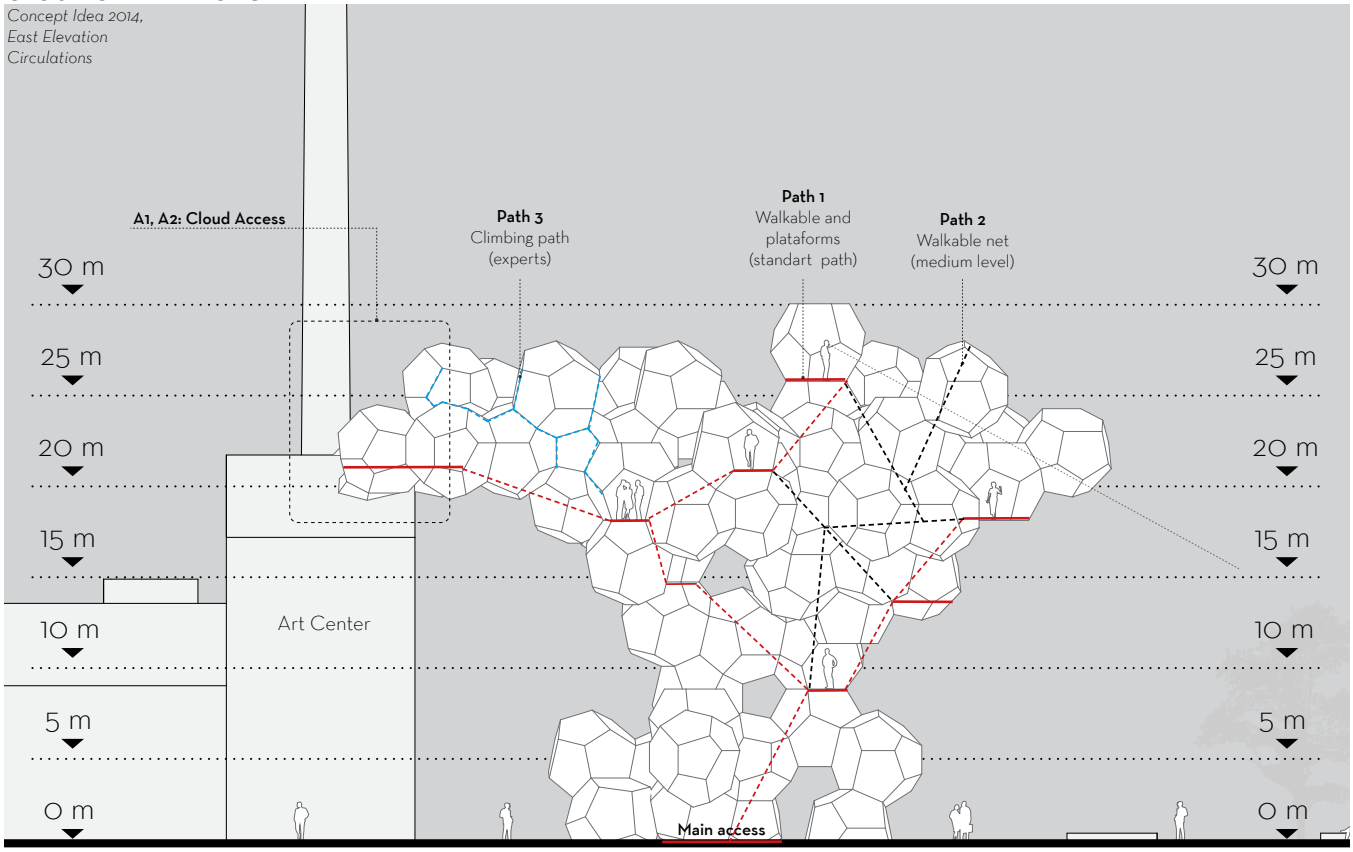


SKITSEPROJEKT CLOUD CITY

Udarbejdet af Studio Tomás Saraceno, 2014.

CLOUD CITY AALBORG

Concept Idea 2014,
East Elevation
Circulations



Bilag 3

OVERSIGT OVER / **FORARBEJDER** / OG / UDARBEJDEDE **SKITSEFORSLAG** / Bilag 3

2018
AALBORG CLOUD CITY
GENERAL GUIDELINES
Skitseprojekt til opførelse af monumentalværket Cloud City.
Bestilt af: Ejendomsfonden Artcenter Spritten
Udført af: Studio Tomás Saraceno
Bilag nr. 07 – pdf 52 sider

2017
SPRITFABRIKGRUNDEN AALBORG
KVALITETSPROGRAM
Overordnet designmanual for udviklingen af Spritfabrikkerne. Skal understøtte, at visioner og intentioner implementeres i den fremtidige omdannelsesproces.
Bestilt af: Aalborg Kommune
Udført af: Henning Larsen Architects, A. Enggaard A/S, Niras
Bilag nr. 19 – pdf 91 sider

2017
ART CENTRE MONAA, AALBORG
– STRATEGI OG DNA
Oplæg til vision, strategi og koncept for nyt udstillingssted for moderne kunst.
Bestilt af: Martin Nielsen Holding ApS
Udført af: Marianne Torp
Bilag nr. 20 – pdf 10 sider

2017
FORUNDERSØGELSE OG PROGRAMMERING
Udarbejdet som beslutningsgrundlag for medfinansiering af udviklingen af Spritfabrikken.
Bestilt af: Realdania
Udført af: Elgaard Architecture, Balslev, BIG
Bilag nr. 22 – pdf 224 sider

2016
DESIGNMAPPE
MONAA ART CENTER
Skitseforslag til indretning af Art Center på Spritfabrikkerne.
Bestilt af: Martin Nielsen Holding ApS
Udført af: BIG
Bilag nr. 23 – pdf 68 sider

2016
SKITSEFORSLAG
SPRITFABRIKKEN I AALBORG
Skitseforslag til bebyggelsesplan for Spritfabrikkerne samt skitseforslag til Harbour Gate, Flagskibsbutik, Torvehal, Hotel, Møbel showroom samt Tilføjelser.
Bestilt af: Martin Nielsen Holding ApS
Udført af: BIG
Bilag nr. 24 – pdf 98 sider

2015
FREDNINGSFORSLAG
DE DANSKE SPRITFABRIKKER, AALBORG
Forarbejde til bygningsfredning. Bygningshistorie og bygningsbeskrivelse inklusiv omfattende tegnings- og fotomateriale.
Bestilt og udført af: Slots- og Kulturstyrelsen
Bilag nr. 25 – pdf 113 sider

2014
REGISTRERING OG UNDERSØGELSE
DE DANSKE SPRITFABRIKKER I AALBORG
Registrering af Spritfabrikkernes arkitektur og historie samt kortlægning af kvaliteter og genanvendelsespotentialer.
Bestilt af: A. Enggard A/S
Udført af: Vera Noldus og Dorthe Bendtsen
Bilag nr. 13 – pdf 153 sider

2014
SPRITFABRIKKEN, SAMLET BYGNINGSANALYSE
Teknisk registrering og tilstandsvurdering af Spritfabrikkens bygninger.
Bestilt af: A. Enggard A/S
Udført af: NIRAS
Bilag nr. 12 – pdf 107 sider

Bilag 3

planforhold

LOKALPLAN 1-3-113 / SPRITFABRIKKENS / OMDANNELSE /

Bilag 3

AALBORG KOMMUNE har vedtaget en samlet lokalplan for Spritfabrikken. Lokalplanen opsummerer de mange forarbejder i en række rammer for udviklingen af området.

Nogle rammer – fx byggefelter og trafik – er faste bindinger i projektkonkurrencen. Andre rammer – fx udformningen af landskab og byrum – har mere karakter af principper, som netop skal udfordres og kvalificeres gennem konkurrencen.

SE MERE /
Bilag 09. Lokalplan 1-3-113

IDÉSKITSE FRA LOKALPLAN.
Illustration: Henning Larsen Architects

LOKALPLAN 1-3-113 /

Lokalplan 1-3-113 skaber rammerne for, at Spritfabrikken kan omdannes til et område med blandede byfunktioner med fokus på kunst og kulturarv og rekreative opholdsarealer og med mulighed for parkering under terræn. Spritfabrikken kan omdannes til blandede bymæssige formål som boliger, teater, kunsthal, butikker, kontorer, hotel og restauration mv.

Der lægges op til bebyggelse på i alt ca 80.000 m² inklusive de genanvendte eksisterende bygninger, hvilket svarer til en generel bebyggelsesprocent på ca. 160 %.

Lokalplanen er suppleret af et kvalitetsprogram, som ikke er formelt bindende, men som beskriver en række principper og inspirationskilder for områdets bygherrer. Kvalitetsprogrammet behandler emner som udformning af ubebyggede arealer, bebyggelsens karakter, samspillet mellem byrum og bygninger samt anbefalinger i forhold til valg af bæredygtige løsninger.

I det følgende beskrives nogle af de væsentligste forhold i lokalplanen af betydning for projektkonkurrencen.

BYGGEFELTER OG BEBYGGELSE

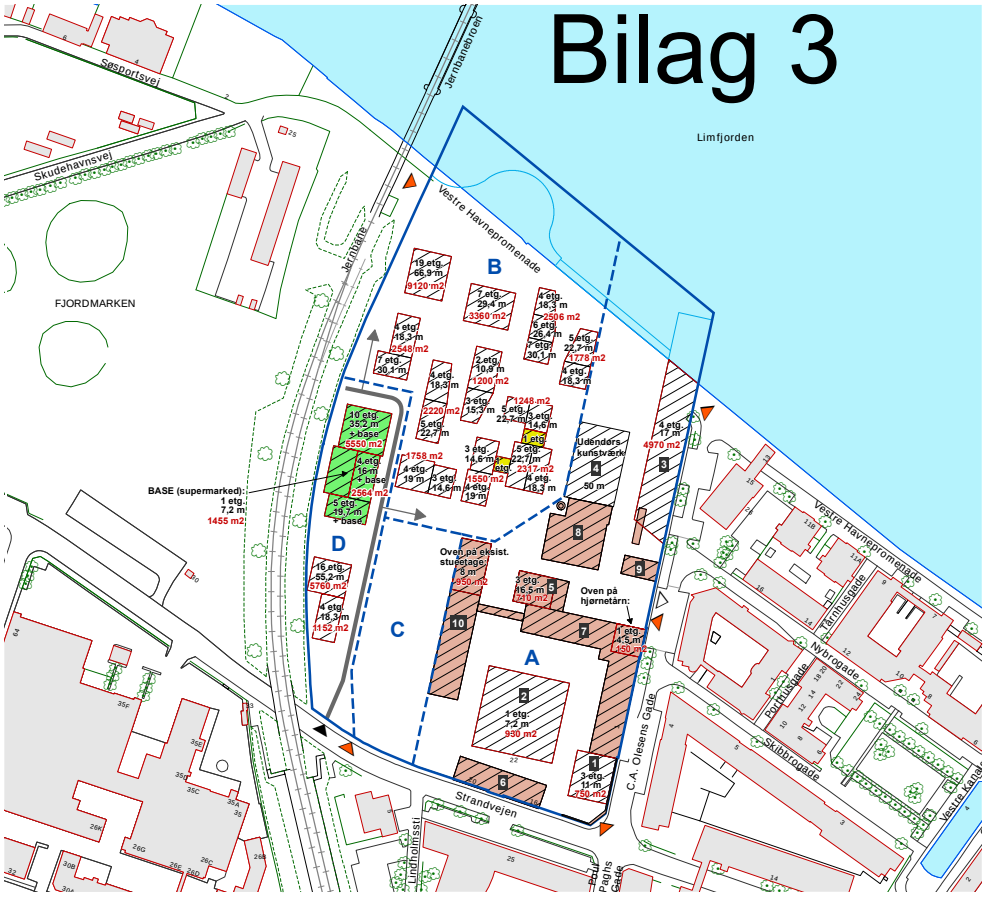
Lokalplanen rummer fire delområder, som det fremgår af kortene side 39. Delområde A er udlagt til blandet bolig-, erhvervs- og kulturformål med fritidsformål og rekreative formål på havnefronten. Delområde B er primært udlagt til boligformål med et mindre antal offentlige funktioner. Byggefelter og højder fremgår af illustrationen side 39. Delområde D er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde md bl.a dagligvarebutik. Delområde C afventer afklaring på anvendelse.

Bygningernes stueetager skal, for at understøtte bylivet, ud mod de vigtige byrum have åbne (transparente) og i en vis udstrækning aktive (oplukkelige) facader. I boligområderne skal bygningernes indgangspartier orienteres ud mod de mindre, mere private, byrum for at skabe liv og møder mellem beboerne.

Bilag 3

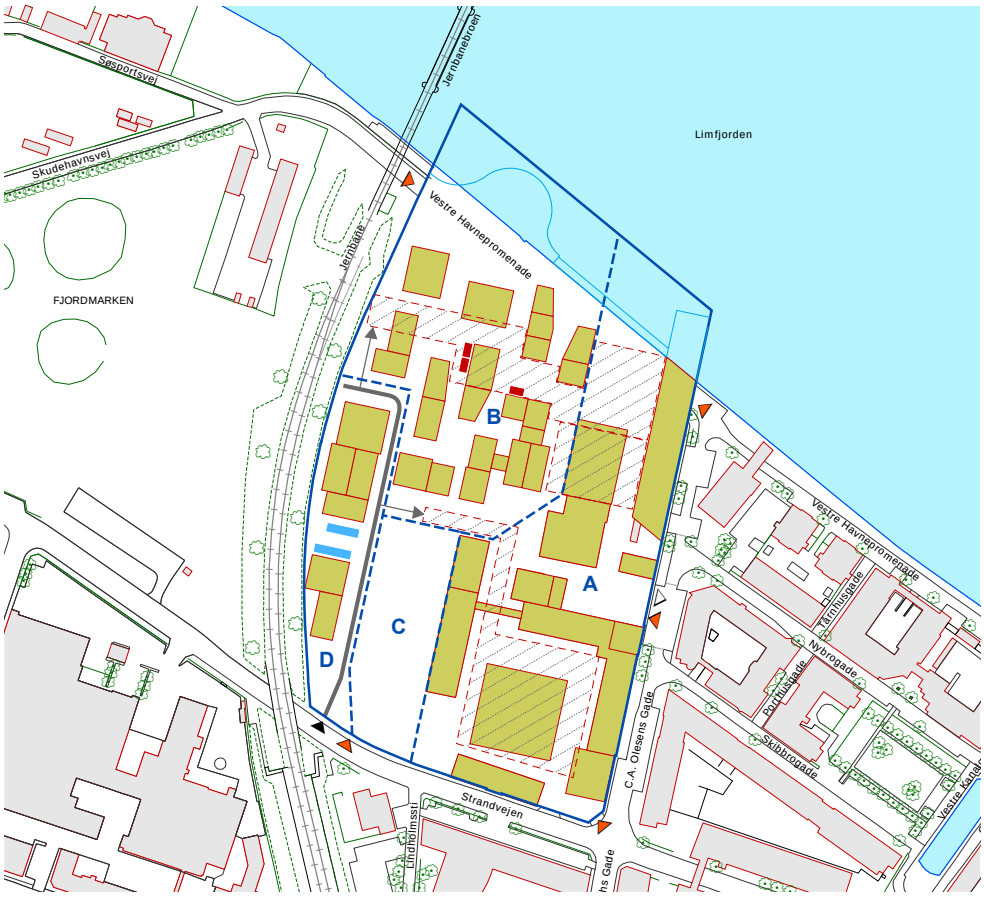
AREALANVENDELSE
Lokalplan 1-3-113 – kortbilag 2

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt - nummer, antal etager og bygningshøjde
- Byggefelt - etageareal
- Byggefelt - base med supermarked
- Byggefelt - forbindelsesgang 1 etage
- Bevaringsværdig bygning/produktionsanlæg
- Ny fjordkant
- Biltrafik
- Nedkørsel til P-kælder
- Vejadgang
- Begrænset udkørsel for erhverv, jf. pkt. 8.1
- Gående og cyklende adgang



VEJE, STIER, PARKERING
Lokalplan 1-3-113 – kortbilag 3

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Biltrafik
- Vejadgang
- Gående og cyklende adgang
- Begrænset udkørsel for erhverv, jf. pkt. 8.1
- Omrids af P-kælder
- Nedkørsel til P-kælder
- Handicapparkering
- Parkering



Bilag 3

TRAFIK

Den primære adgang til området sker fra Strandvejen, hvor der etableres et trebenet, lysreguleret kryds umiddelbart øst for jernbanebroen. Herfra anlægges en vej med adgang til de underjordiske parkeringsanlæg, parkeringspladser og varetilkørsel til dagligvarebutik, handicapparkeringspladser på fladen samt til den øvrige del af området. Adgangen foregår efter 'shared space'-principper, således at ærinde- og servicekørsel kan få adgang til de enkelte bygninger på de bløde trafikanters præmisser.

C.A. Olesens Gade bibeholdes som adgang til Vestre Havnepromenade, men den eksisterende mulighed for bilkørsel mod vest langs fjorden nedlægges. Også fra vest ad Skudehavnsvej afbrydes tilkørselsmuligheden for biler vest for jernbanebroen.

For bløde trafikanter vil havnefronten ud for Spritfabrikken udgøre en vigtig videreførelse af Aalborgs omdannede havnefront og sikre forbindelsen til de grønne områder mod vest. Der skal desuden etableres en god sammenhæng med cykel/gangbroen til Nørresundby.

Der er meget gode forbindelser til kollektiv trafik tæt på lokalplanområdet. Vestbyen Station ligger umiddelbart på den anden side af Strandvejen.

PARKERING

På Spritfabrikkens område anlægges der tre underjordiske parkeringsanlæg. Det ene anlægges under den sydlige plads, det andet under den nye boligbebyggelse i den nordvestlige del af området og endelig anlægges et tredje under pladsen, der vender ud mod fjorden og under bygningen langs C.A. Olesens Gade. Der suppleres med en parkeringsplads med korttidsparkering ved dagligvarebutikken med indkørsel fra adgangsvejen.

Handicapparkering foregår som udgangspunkt i parkeringskældrene. Der skal derudover anlægges tre parkeringspladser for handicapbusser på terræn og desuden udlægges arealer, hvor der kan etableres yderligere pladser.

Endelig vil der være mulighed for i et begrænset omfang og periode, at etablere parkering på fladen fx. i delområde C.

Kravet til parkering tager udgangspunkt i gældende p-norm, men tilpasses et princip om dobbeltudnyttelse og nærheden til station og +BUS. Dobbeltudnyttelse vil sige, at aktiviteter, der ikke tidsmæssigt er sammenfaldende, kan dele parkeringen og dermed reducere det samlede antal pladser.

KLIMASIKRING

For at imødegå klimaændringer er det fastlagt, at byggeri under kote 2,5 m skal klimasikres. Dette kan gøres på mange måder – fx ved at sikre byggeri mod oversvømmelse eller ved at opføre byggeri, der kan tåle at blive oversvømmet. Derudover skal havnefronten hæves til kote 1.90 – svarende til byens øvrige renoverede havnefronter.

PRINCIPPER FOR LANDSKAB OG BYRUM

Lokalplanen indeholder en række principper for udformning af landskab og byrum. Principperne er ledsaget af princip-diagrammer, en samlet illustrationsplan samt diverse visualiseringer af mulige fremtidige forhold.

Et af formålene med denne projektkonkurrence er at konkretisere lokalplanens principper for landskabs- og byrumsudformning og så at sige "bringe skitserne til næste niveau" frem mod realisering.

I opgavebeskrivelsen side 61-67 er indarbejdet de rammer og principper, som udgør konkrete bindinger for deltagerne. Lokalplanens illustrationsplan samt visualiseringer er derudover alene at betragte som inspiration.

BYRUMSHIERARKI
Diagram fra Lokalplan 1-3-113.

Bilag 3

ILLUSTRATIONSPLAN
Lokalplan 1-3-113 – kortbilag 4.
Skitse til inspiration.
Illustration: Henning Larsen Architects.

IDÉSKITSE FRA LOKALPLAN
Spritfabrikken set fra Limfjorden med udformning af boligbyggeri i den vestlige del af området. Skitse til inspiration.
Illustration: Henning Larsen Architects.

FREDNING / OG BEVARING /

Bilag 3

KULTURSTYRELSEN har i 2015 fredet en del af Spritfabrikken. Hovedsigtet med fredningen er at fastholde muligheden for at opleve det oprindelige anlæg i sin helhed samt at bevare vigtige bygningsdetaljer.

Etableringen af ARTcenter og fornyelsen af byrummene kommer derfor til at realiseres i tæt dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.

FREDEDE BYGNINGER OG ANLÆG
Markeret med gult.

FREDNING AF SPRITFABRIKKEN /

Kulturstyrelsen har i december 2015 truffet beslutning om fredning af De Danske Spritfabrikkers anlæg i Aalborg. Fredningen er sket med baggrund i anlæggets store arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og har til formål at "sikre opretholdelsen af De Danske Spritfabrikker som et hovedværk i dansk industriarkitektur og et vidnesbyrd om en produktion af national betydning". Fredningen omfatter følgende bygninger og anlæg:

- fabriksbygning med trappetårn
- brænderitårn
- aftapningsbygning
- kogerbygning
- malteribygning med sammenbygget silobygning og forbindelsesbro til fabriksbygning
- kulfilterbygning
- røtunnel mellem kulfilterbygning og brænderitårn
- kedelhaller med værkstedsbygning
- dampskorsten
- jernbaneporten med murstykker og murpiller
- de fem nittede jerntanke nord for kulfilterbygningen
- kontorbygning (1931 af Alf. Cock-Clausen og D.D.S.F.'s driftskontor, med senere tilføjelser)

SE MERE /
Bilag 11. Fredningsafgørelse

FREDNINGENS BETYDNING – ARTCENTER

Fredningen indebærer som udgangspunkt, at alle indgreb, der rækker ud over almindelig vedligeholdelse, skal godkendes i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.

Indretningen af ARTcenter vil kræve både udvendige og indvendige ændringer i de eksisterende fredede Kedelhaller og Værkstedsbygningen – såvel fjernelse af eksisterende bygningselementer som tilføjelse af nye. Fredningsafgørelsen fra 2015 forholder sig ikke konkret til indgreb i facader og konstruktioner, ud over en anbefaling af, "at nyere murgennembrydninger så vidt muligt retableres",

Der må forventes en tæt dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om balancen mellem den historiske autenticitet og funktionaliteten i bygningernes nye anvendelse som ARTcenter.

FREDNINGENS BETYDNING – BYRUMMENE

Fredningen indebærer, at der skal tages overordnet hensyn til helheden i anlægget og aflæseligheden af industrihistorie og hierarkiet mellem de enkelte bygninger i anlægget.

Fredningen rummer ikke konkrete bindinger på udformningen af byrum ud over en anbefaling af, "at den tidligere jernbanesporføring respekteres som et element til forståelse af anlægget".

Bilag 3

vision

Bilag 3

Spritfabrikken skal være et dynamisk bykvarter med fokus på kulturliv og kunstoplevelser.

ARTcenter og Cloud City skal være en attraktion for Aalborg, for regionen og for besøgende fra hele verden.

Spritfabrikken skal sammensmelte fredet industriarkitektur og ny arkitektur til fremtidens kulturarv.

ARTcenter skal producere og vise kunst på højt niveau af tone-angivende nationale og internationale kunstnere.

ARTcenter og Cloud City skal positionere sig som en af de vigtigste kulturdestinationer i Europa.

Spritfabrikken skal formidle overgangen mellem Aalborgs tætte bymidte og de rekreative arealer mod vest.

Spritfabrikken skal være et attraktivt fikspunkt langs Aalborgs sammenhængende havnepromenade.

ARTcenter skal formidle møder mellem ambitiøs, international kunst og brugerne, så kunsten opleves som relevant for den enkelte.

ARTcenter og Cloud City skal tiltrække 100.000 unikke besøgende det første år efter åbningen.

Spritfabrikken skal være et unikt boligområde ved vandet i Aalborg.

Bilag 3

opgave

Bilag 3

ARTCENTER skal etableres i et unikt kulturarvsmiljø med fredede og stærkt identitetsbærende bygninger.

Det er helt afgørende, at forslagsstillerne arbejder med – og ikke mod – anlæggets bærende bevaringsværdier, således at stedets karakter styrkes og ikke svækkes.

EN CENTRAL UDFORDRING i konkurrencen er at udforme en ny tilbygning, som både forholder sig til Cock-Clausens nyklassicistiske industriarkitektur – og til Tomás Saracenos ekspressive monumentalværk.

KULTURARVEN
Spritfabrikkens industrielle historie og arkitektur

Bilag 3

KONKURRENCEOPGAVEN omfatter to hovedelementer i omdannelsen af Spritfabrikken:

1. **Etablering af et ARTcenter**

2. **Udformning af områdets byrum – helhedsplan og første etape**

ARTCENTER OG BYRUM /

Der skal udformes og indrettes et nyt ARTcenter med et samlet areal på ca. 3.200 m2 – heraf ca. 2.200 m2 som transformation af eksisterende fredede industribygninger og ca. 1.000 m2 i en ny tilbygning.

Der skal udarbejdes en helhedsplan for byrum, landskab og terræn – herunder en nærmere bearbejdning af en første etape i realiseringen. Udformningen skal blandt andet omfatte landskabsudformning og terrænbearbejdning i forhold til klimatilpasning mod Limfjorden samt en tæt integration mellem byrum, monumentalværket Cloud City og ARTcenter.

Helhedsplanen omfatter ca. 47.000 m2 på selve Spritfabrikken, samt ca. 8.000 m2 på tilstødende arealer. Der er i konkurrencebudgettet afsat økonomi til realisering af en første etape af byrummene på 2.000 m2.

Et fælles omdrejningspunkt for opgaven er Tomás Saracenos monumentalværk Cloud City, som bliver opført i byrummet ved ARTcenter.

KONKURRENCEOMRÅDE /

Konkurrenceområdet for etablering af ARTcenter og udformning af byrum er beskrevet under opgaven på henholdsvis side 48 og 60.

KONKURRENCENS TO FASER /

Hovedfokus i konkurrencens fase 1 – projektkonkurrencen – er på hovedgreb, placering af tilbygning og udformning af ARTcenter, samt på forslag til helhedsplan for byrum og landskab, herunder tværgående løsninger af klimatilpasning/terrænbearbejdning. I fase 1 udarbejdes overslagsbudgetter for realisering af ARTcenter og byrum første/etape.

I konkurrencens fase 2 – udbud med forhandling – kvalificerer deltagerne i fase 2 deres forslag fra fase 1 og supplerer med mere detaljerede løsninger og tekniske beskrivelser. I fase 2 udarbejdes en præcis økonomi for realisering af ARTcenter samt byrum/første etape.

Bilag 3

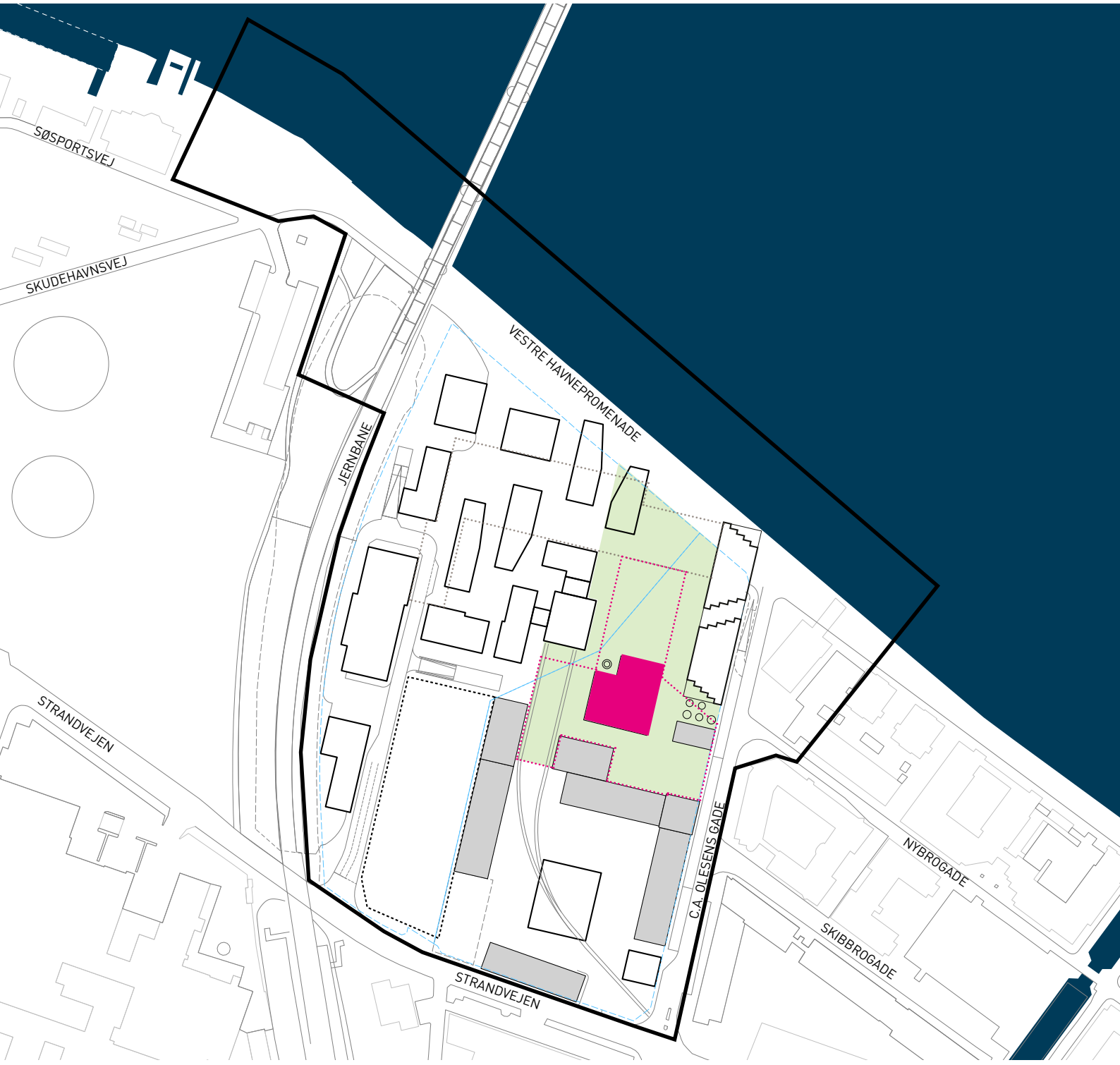
ARTcenter / transformation af eksisterende bygninger

ARTcenter / ny tilbygning – maksimalt byggefelt

Underjordisk parkering til nye boligbebyggelser

Placering af monumentalværk, byrum/første etape

Byrum / helhedsplan



ARTCENTER / TRANSFORMATION OG / NY TILBYGNING /

Bilag 3

SE MERE /
Bilag 20. ARTcenter – strategi og DNA

DELTAGERNE skal komme med forslag til udformning og indretning af et nyt ARTcenter med et samlet etageareal på ca. 3.200 m2 – heraf ca. 2.200 m2 som transformation af eksisterende fredede bygninger og ca. 1.000 m2 i en tilbygning.

ARTCENTER skal indrettes i tæt samspil med monumentalværket Cloud City, som opføres på pladsen mellem ARTcenter og fjorden.

ARTCENTER skal tilgodese de visioner og det overordnede udstillingskoncept, som er sammenfattet på side 28–30.

HELHEDSGREB /

ARTcenter skal indrettes ved transformation af Kedelhallerne og Værkstedsbygningen samt ved opførelse af en ny tilbygning i tilknytning til disse bygninger. ARTcenter skal tilgodese de visioner og det overordnede udstillingskoncept, som er sammenfattet side 28-30 og i Bilag 20.

TRANSFORMATION OG NY ARKITEKTUR

Etableringen af ARTcenter skal balancere hensynet til bevaringsværdierne og den industrielle kulturarv på Spritfabrikken med funktionelle hensyn og ikke mindst ambitionen om at skabe nye muligheder og oplevelser på Spritfabrikken. Det er helt afgørende, at forslagsstillerne arbejder med – og ikke mod – anlæggets bærende bevaringsværdier, således at stedets karakter styrkes og ikke svækkes.

Udformningen af ARTcenter skal tage udgangspunkt i de tidligere fabriksbygningers helt særlige karakter med store rumvolumener, dagslys fra store fabriksvinduer og mange bevaringsværdige arkitektoniske detaljer. Disse ikoniske kvaliteter skal bevares som en del af den samlede kulturarvsfortælling på Spritfabrikken.

Udformningen af ARTcenter skal samtidig spille op til projektets vision om en ny og unik kunstoplevelse. Denne oplevelse understøttes dels af det ekspressive værk Cloud City, men skal også understøttes af et dynamisk samspil mellem den eksisterende fabriksarkitektur og formgivningen af tilbygningen.

Der skal arbejdes med de visuelle sammenhænge mellem eksisterende og nyt, mellem inde og ude, mellem ARTcenter, monumentalværk og Limfjorden.

PLACERING AF NY TILBYGNING /

OMFANG OG HØJDE

Den nye tilbygning skal rumme ca. 1.000 m2 etageareal inklusiv alle fordelingsarealer samt forbindelser til de eksisterende bygninger og til monumentalværket. Tilbygningen kan være i en eller flere etager.

BYGGEFELT

Tilbygningen skal placeres inden for det maksimale byggefelt, som er vist på kortet side 48. Tilbygningen skal placeres under hensyntagen til:

- at der skabes optimal sammenhæng og optimalt flow mellem de forskellige dele af ARTcenter
- at der skabes optimal sammenhæng mellem ARTcenter og monumentalværket Cloud City
- at der bliver en god rumdannelse omkring monumentalværket – med stor synlighed til værket fra havnefronten
- at der bliver en optimal trafikafvikling og et godt flow gennem hele Spritfabrikken
- at der tages mest mulig hensyn til den omkringliggende boligbebyggelse i forhold til udsigtsbegrænsninger, indkigsproblemer, sol/skyggeforhold mv.
- at placeringsløsningen er robust i forhold til den afsatte økonomi.

Bilag 3

OVER ELLER UNDER TERRÆN

Tilbygningen kan etableres delvis under terræn, i det omfang deltagerne kan dokumentere, at det er realistisk inden for den afsatte anlægsøkonomi. Forundersøgelser har vist, at en fuld kælderetage ikke er økonomisk realiserbar på grund af store omkostninger til grundvandssikring mv.

Tilbygningen skal indpasses i den generelle strategi for klimatilpasning og terrænregulering på Spritfabrikken – se side 66.

SAMMENHÆNG MED MONUMENTALVÆRKET CLOUD CITY

Artcenter skal etableres i tæt samspil med Tomas Saracenos 30 meter høje monumentalværk Cloud City.

Der skal være direkte adgang fra ARTcenter til monumentalværket. Adgangen sker via betaling, og ikke direkte fra byrummet. Værket kan forankres både i de eksisterende bygninger og i en ny tilbygning.

Nærmere beskrivelse af bindinger med hensyn til værkets dimensioner og udformning kan ses på side 33-34 og i Bilag 07.

SE MERE /

Bilag 7. General Guidelines. Tomás Saraceno.

RUMPROGRAM /

ARTcenter skal samlet indeholde de funktioner, som – med vejledende bruttoarealer – er angivet i oversigten side 51.

Arealerne er vejledende, idet udskriver ønsker en fleksibel udnyttelse af ARTcenter, hvor flere funktioner fx kan tilgodeses i samme rum eller i flydende og fleksible overgange mellem forskellige rum.

Deltagerne skal – både i transformationen af det eksisterende og i den nye tilbygning – arbejde med den vertikale disponering. Det samlede arealbehov forventes således bl.a. tilgodeset gennem 400 m2 nyt etageareal (indskydning af nye etagedæk) i Kedelhallerne.

FLOW /

FLOW – BESØGENDE

Der skal være et naturligt og letopfatteligt flow for besøgende i ARTcenter. Der skal være direkte adgang fra ankomstområde til udstillingsrum. Det skal specielt indtænkes, hvordan man ledes ind og ud af monumentalværket Cloud City på en indlysende måde, som ikke giver flowproblemer.

FLOW – VÆRKER / GENSTANDE

Der skal være mulighed for at bringe store værker/genstande ind i ARTcenter under sikre forhold. Indlevering og transport af værker/varer skal holdes adskilt fra publikumsindgangen. Værkerne kan både være meget store og meget tunge.

Der skal være en logisk sammenhæng mellem størrelse på indgang, elevator og forbindelser fra elevator til udstillingssted. Det bør i højere grad være rummenes dimensioner end adgangsforholdene til rummene, der begrænser muligheden for udstilling af værker.

EJENDOMSFORHOLD

Ejendomsfonden ArtCenter Spritten har i 2019 købt det viste areal på ca. 2.900 m2. Matriklen er købt for at tilgodese etableringen af monumentalværket Cloud City.

Der er indgået aftale mellem A. Enggaard A/S og Ejendomsfonden ArtCenter Spritten om eventuelt supplerende grundkøb til etablering af ARTcenter, hvis dette måtte vise sig påkrævet.

Placeringen af tilbygningen til ARTcenter er således ikke begrænset af matrikulære forhold, men alene af det maksimale byggefelt (vist side 48) og de øvrige krav i programmet.

Udskriver ønsker en fleksibel udnyttelse af ARTcenter, hvor flere funktioner fx kan tilgodeses i samme rum eller i flydende og fleksible overgange mellem forskellige rum.

RUMPROGRAM /

TRANSFORMATION OG NYBYGGERI

	Bruttoareal
Eksisterende bygninger	1.800 m2
Nye arealer i eksisterende bygninger	400 m2
Ny tilbygning	1.000 m2
Bruttoareal i alt	3.200 m2

FUNKTIONER OG AREALER

Der programmeres samlet med følgende funktioner og vejledende bruttoarealer. Nogle funktioner kan overlappe. Funktionerne kan placeres i de eksisterende bygninger eller i den nye tilbygning.

	Bruttoareal
ANKOMST	
Indgang/foyer	150 m2
Billetsalg/information/butik	100 m2
Garderobe	50 m2
Toiletter	50 m2
UDSTILLING	
Udstillingsareal, høje funktionskrav (hovedparten af dette i ny tilbygning)	1.400 m2
Udstillingsareal, middel funktionskrav	400 m2
Udstillingsareal, lave funktionskrav (råt)	400 m2
Magasin	200 m2
Depot stole, udstyr mv	50 m2
CAFÉ	
Café	50 m2
Køkken	50 m2
ADMINISTRATION, SERVICE	
Administration	150 m2
Depot, rengøring, personalerum	100 m2
Teknikrum	50 m2
DIVERSE	
Trapper, elevatorer	
Tageetage/udkig	
Bruttoareal i alt	3.200 m2

Bilag 3

Minimumsdimensioner for åbninger er:
Adgang port/aflæsning af kunst – h: 340 cm, b: 380 cm.
Adgang døråbning til kunst – h: 340 cm, b: 380 cm.

ANKOMST /

Den gode kunstoplevelse starter ved ankomsten. Udformningen af et både velfungerende men også kunstnerisk pirrende ankomstområde er en central udfordring i opgaven.

Ankomstområdet skal indeholde indgang/foyer, billetsalg/information/butik, garderobe og toiletter. Udformningen og indretningen af området skal være klar og veldisponeret i forhold til ARTcenters flow og funktioner.

Den gode kunstoplevelse starter ved ankomsten. Ankomstområdet skal på en spændende måde signalere, hvad der er i vente.

Ankomstområdet skal have en åben karakter og en tæt sammenhæng med monumentalværk og udearealer. Området skal rumme attraktive opholdsarealer, hvor besøgende kan vente eller hvile sig men også få en kunstnerisk oplevelse helt fra besøgets start. Ankomstområdet skal på en spændende måde signalere, hvad der er i vente.

INDGANG / FOYER

Indgangen til ARTcenter skal være tydelig og letopfattelig i Spritfabrikkens komplekse bygningsmiljø med mange forskellige funktioner og tilbud. Indgangen kan placeres i såvel de eksisterende bygninger som i tilbygningen. Der skal udformes et vindfang, så der ikke forekommer træk for besøgende eller medarbejdere i bygningen.

BILLETSALG / INFORMATION /BUTIK

Billetsalg/information/butik skal have overlappende personale og dermed være indrettet som en sammenhængende funktion. Billetsalget skal placeres, så personalet har et godt overblik over indgangen.

Billetsalget/informationen skal indrettes med to pc-arbejdspladser og mindre opbevaringsmulighed.

Butikken vil have et begrænset vareudbud. Butikken skal indrettes med attraktiv udstilling af varerne.

GARDEROBE

Garderobe og toiletter skal placeres i sammenhæng. Garderoben skal indrettes til 200 besøgende og have 100 aflåselige garderobebokse.

TOILETTER

Der skal til de besøgende indrettes 10 toiletter M/K, heraf et handicaptoilet med puslefaciliteter.

Bilag 3

UDSTILLING /

UDSTILLINGSKONCEPT

ARTcenter skal disponeres og indrettes med udgangspunkt i den beskrivelse af kunstcentrets strategi og DNA, som er udarbejdet for Ejendomsfonden ARTcenter Spritten af Marianne Torp, SMK.

SE MERE /
Bilag 20. ARTcenter – strategi og DNA

Et overordnet udgangspunkt er, at der etableres udstillingsfaciliteter i flere kvalitetsniveauer:

- ARTcenter skal rumme 1.400 m2 high-end udstillingsrum med sikringsforhold, klimastyring og fleksibilitet, der kan tilgodese udlånskrav fra private samlinger og internationale museer. Dette forudsættes overvejende etableret i den nye tilbygning.
- ARTcenter skal rumme 400 m2 udstillingsrum med faciliteter og sikkerhed på "mellemniveau". Dette kan etableres i både eksisterende bygninger og ny tilbygning.
- ARTcenter skal rumme 400 m2 "rå" og utraditionelle udstillingsrum som ramme for visning af installationskunst og stedsspecifikke projekter. Dette forudsættes etableret i de eksisterende bygninger.

Udstillingslokalerne skal prioritere en optimal præsentation af kunsten. Det indebærer bl.a., at kunsten får den ro, der skal være omkring den, og at bygningsinstallationer – ventilation, sikkerhed, brand mv. – integreret i konstruktioner og udformning på en sådan måde, at de ikke forstyrrer rum- og kunstoplevelsen.

FLEKSIBLE UDSTILLINGSRUM

Disponeringen og udformningen af udstillingsrummene skal tilstræbe størst mulig fleksibilitet i forhold til fremtidig opbygning af udstillinger med forskelligt udtryk.

Generelt foretrækkes få, store og fleksible rum, gerne med en variation i rumhøjde, som kan indrettes efter skiftende behov fra udstilling til udstilling. Der skal i minimum 1.000 m2 udstillingsareal kunne udstilles værker med en højde op til fem meter.

I forbindelse med etableringen af de enkelte udstillinger skal det være muligt at opdele og scenografere rummene efter behov med lette skillevægge, skærmvægge, lofter, montrer og eventuelt også gulvopbygninger mv. Der skal tages højde for dette i rummenes disponering, samt i tilrettelæggelsen af flugtveje, fremføring af installationer, grundbelysning mv.

KONCERTER / KONFERENCER / ARRANGEMENTER

Der skal være mulighed for afholdelse af kunstneriske, kulturelle eller fx erhvervsmæssige arrangementer for op til 200 personer. Arrangementerne forventes afholdt i de fleksibelt indrettede udstillingsrum, og ikke i en særskilt sal. Rummet til arrangementer skal forsynes med tekniske og akustiske faciliteter til optræden og præsentation.

DEPOT TIL ARRANGEMENTER

Der skal indrettes et depotrum til opbevaring af 200 stole og grej/materiale til opbygning af lette scenefunktioner, højtalere, lyssætning m.m. Depotet kan samtidig anvendes til cafeens udemøbler – se nedenfor.

UDE / INDE

Der skal være mulighed for samspil med Spritfabrikkens udearealer i form af udendørs udstillinger eller arrangementer.

UDSTILLINGSTEKNIK

Kravene til udstillingsteknik er beskrevet overordnet under TEKNIK / DRIFT på de følgende sider.

CAFÉ /

CAFÉ

ARTcenters café skal være et tilbud for både ARTcenters besøgende, brugere af Spritfabrikken iøvrigt samt forbipasserende langs havnepromenaden. Cafeen skal være et samlingspunkt og en mulighed for en helt særlig oplevelse af monumentalværket Cloud City. ARTcenters café indgår i et samlet udbud af spisemuligheder på Spritfabrikken med bl.a. flere restauranter, destilleri, chokoladeudsalg osv. Konceptet for ARTcenters café er derfor det mindre udvalg af spise- og drikkevarer uden krævende tilberedning.

Cafeen skal indrettes med plads til 50 indendørs gæster og med plads til udendørs servering for 100 gæster i sommerhalvåret. Både indendørs og udendørs skal der være tæt sammenhæng mellem café og monumentalværket Cloud City. Adgangsforhold og sammenhæng med garderobe og toiletter skal muliggøre selvstændige åbningstider.

CAFÉKØKKEN

Der skal i direkte tilknytning til cafeen indrettes et "udleveringskøkken" på ca. 50 m2. Der skal indtænkes udvidelsesmulighed på ca. 50 m2 for eventuel senere opgradering til produktionskøkken. Køkkenet skal have komfur, køleskabe, skabe til service, industriopvaskemaskine og god bordplads til anretning. Køkkenet skal have dagslys. Der skal være gode lagerfaciliteter og nem adgang til affaldshåndtering.

Bilag 3

ADMINISTRATION, SERVICE /

ADMINISTRATION

Der skal indrettes et mindre administrationsområde på ca. 150 m2 med kontorer, mødelokale, personaletoilet samt fotokopierings- og lagerrum. Administrationen skal rumme arbejdsstationer til i alt tre medarbejdere og have mødefaciliteter for op til 10 personer.

DEPOT, RENGØRING, PERSONALERUM

Der skal indrettes et depotrum til administration, butik mv. Depotet skal bl.a. anvendes til opbevaring af butikkens salgsvarer, herunder bøger. Der skal indrettes et rengøringsrum til betjening af hele ARTcenter.

Der skal indrettes et personalerum med tilhørende M og K toilet fælles for alt personale i ARTcenter: administration, butik, cafe, rengøring, vagt mv.

TEKNIKRUM

Der skal indrettes et teknikrum med styretavler til alle tekniske installationer, herunder brand-, klima- og tyverialarmer.

FORDELINGSAREALER /

Alle fordelingsarealer i ARTcenter skal som udgangspunkt samtidig være ramme om oplevelse for de besøgende. Der skal tages hensyn til kørestolsbrugere.

Alle fordelingsarealer i ARTcenter skal som udgangspunkt samtidig være ramme om oplevelse for de besøgende.

TRAPPER

ARTcenter skal have trappeadgang til alle etager. Niveauspring og trapper kan med fordel udformes som fleksible zoner med fx integrerede siddepladser, placering af installationskunst mv.

ELEVATORER

Alle publikumsarealer skal have niveaufri elevatoradgang. Der skal således etableres personelevator med plads til fem personer til alle ARTcenters etager.

Alle niveauer i ARTcenter skal være forbundet med en godselevator til transport af værker mv. Godselevatoren skal have en elevatorstol med indvendige mål på h: 340 cm, b: 380 cm, d: 550 cm og skal kunne tage en vægt op til 3.500 kr.

Hvis bygningens indretning tillader det, kan person- og godselevator eventuelt være den samme.

UDKIG FRA TAG

Der kan indtænkes mulighed for udnyttelse af tilbygningens tagflade til udkig over Spritfabrikken og Limfjorden.

Bilag 3

TEKNIK / DRIFT /

ARTcenter kommer til at bestå af to meget forskellige bygningstypologier – ældre og fredede bygninger fra 1930'erne og en helt nyopført tilbygning. Dette stiller meget varierende krav til teknik og drift.

Konkurrenceprogrammet indeholder kun helt overordnede krav til ARTcenters teknik og drift. Konkurrenceforslagene skal demonstrere, at de tekniske løsninger grundlæggende hænger sammen og har en god funktionalitet, holdbarhed og driftsøkonomi.

Specifikke krav og løsninger vil blive udviklet i det efterfølgende projekteringsforløb.

MATERIALER

ARTcenter skal indrettes/opføres med brug af kendte og velprøvede materialer i høj kvalitet og med referencer til bygningerne i de nære omgivelser. Der skal både udvendigt og indvendigt vælges materialer, som med tiden vil stå med en naturlig patina.

Materialevalgene skal være velbegrundede ud fra både æstetiske, økonomiske, miljø- og driftsmæssige overvejelser.

INSTALLATIONER

Tekniske installationer – varme, vand, ventilation, klimastyring, sikkerhed og brandsikring – skal integreres i bygninger og konstruktioner, så de ikke forstyrrer oplevelsen af arkitekturen og rummene som helhed.

Tekniske installationer til brug for udstillingerne skal være let tilgængelige i gulv eller loft. Der skal derudover være rigelig plads i føringsveje til efterfølgende at supplere de installationer, som ARTcenter indrettes med fra start.

Installationsprincipper skal vælges under hensyntagen til miljø-, energi- og driftsmæssige overvejelser.

INDEKLIMA

Kravene til bygningens indeklima er todelte i forhold til ARTcenter som henholdsvis publikumsområde/arbejdsplads og som udstillingsfacilitet. Begge dele vægtes højt.

ARTcenter ønskes indrettet med mulighed for stor fleksibilitet og glidende overgange mellem funktioner og rum. Det stiller særlige krav om begrænsning af uønskede trækgener, som kan forringe oplevelsen for de besøgende og belaste de ansattes komfort og sundhed. Det er især vigtigt, at der ikke forekommer træk fra indgang / foyer.

KLIMASTYRING UDSTILLING

I det følgende beskrives funktionskrav i forbindelse med indeklimasikringen. Konkurrenceforslagene skal ikke detaljeret eftervise disse krav, men det skal indgå i økonomien.

Udstillingsarealer med høje krav – jf. rumprogrammet – samt opbevaringsrum/magasin skal indrettes med tekniske faciliteter til klimastyring. Der skal her opretholdes et indeklima, som sikrer, at kunstværker udstilles og opbevares i et stabilt og bevarende klima. Indeklimaet skal beskytte kunstværkerne mod for høj, for lav og svingende temperatur samt mod for høj, for lav og svingende relativ luftfugtighed. Desuden skal sikres et indeklima, hvor kunstværker sikres mod lysnedbrydning. Indeklimaet skal etableres med fokus på et lavt energiforbrug og skal kunne styres efter behov (herunder i områder og over tid). Udstillings-, samt opbevaringsområde/magasin skal inddeles i klimazoner, hvori de ønskede indeklimaforhold skal kunne opretholdes uafhængigt af de øvrige zoner. I klimazonerne tilstræbes en temperatur på 20 °C med små variationer over tid. Temperaturen må ikke overstige 25 °C. I klimazonerne skal som udgangspunkt tilstræbes en relativ luftfugtighed på 50%, afhængig af de udstillede værker og med små variationer over tid. På årsbasis skal den relative luftfugtighed kunne holdes på 40-60 % og må aldrig overstige 70%.

SE MERE /

Kulturstyrelsens Retningslinjer for bevaring og håndtering af kulturarvsgenstande på www.kulturstyrelsen.dk

I udstillingsarealer med middel krav – jf. rumprogrammet – skal der indrettes relevant klimastyring.

I udstillingsarealer med lave krav – jf. rumprogrammet – skal der etableres klimastyring som i resten af ARTcenter

BELYSNING

Der skal i ARTcenter differentieres mellem belysning af publikumsfaciliteter og udstillingsrum. Ved publikumsfaciliteter skal det prioriteres at skabe belysning med dagslys.

Det skal sikres, at UV- og IR-stråling fra solen minimeres mest muligt. Det synlige lys fra solen skal tilgodeses under hensyntagen til at undgå direkte stråling på kunstværker. For krav til lysintensitet henvises til Kulturstyrelsens Retningslinjer for lys på kulturarvsbevarende institutioner (www.kulturstyrelsen.dk).

Udstillingsarealer med høje krav – jf. rumprogrammet – skal primært belyses af kunstlys. Direkte indfald af sollys i udstillingsrum skal undgås. Disponeringen og belysningen skal

Bilag 3

gøre det muligt med fx skærmvægge eller anden scenografi at skabe de lysforhold, som de enkelte værker kræver. Udstillingsrummene skal kunne mørklægges, og mørklægningen skal formgives, således at også den lukkede situation er interessant i sit udtryk.

I udstillingsarealer med middel krav – jf. rumprogrammet – skal direkte indfald af sollys undgås.

I udstillingsarealer med lave krav – jf. rumprogrammet – er der ingen særlige krav vedrørende belysning.

LYD / AKUSTIK

Der skal være en optimal akustik i hele ARTcenter. I ankomstområde og udstillingsrum skal akustikken gøre det muligt både at anvende punktvis AV-formidling og at føre dæmpede samtaler uden at forstyrre andre.

Der skal være mulighed for at fremvise kunstværker med fremtrædende og aktiv lydanvendelse (videoinstallationer, lydinstallationer mv.) i akustisk afgrænsede omgivelser.

SIKRING

For at kunne tilgodese udlånskrav fra private samlinger og internationale museer skal ARTcenter indrettes med højeste niveau af elektronisk tyverisikring, TV-overvågning samt tekniske installationer til objektsikring af særligt udsatte værker. Der skal desuden sikres en let overskuelighed for vagtpersonale.

Bygningens skalsikring skal optimeres i forhold til bygningskonstruktioner og alarmsystemer, og der skal være en sikret tilkørsel i forbindelse med indlevering af værker.

ARTcenter er som kunstcenter underlagt krav til høj sikringsklasse. Centraludstyr og komponenter skal opfylde F&P klasse 3. Sikringsniveau for centraludstyr og redundant alarmoverførsel skal opfylde F&P 60. Indvendig overvågning er som udgangspunkt F&P 50. Skalsikring skal overalt opfylde F&P 50-S, og understøtte den mekaniske skalsikring med konsekvent overvågning.

Ud over detektering for åbning og gennembrud, skal der som tillæg til det anførte niveau etableres detektering af "aflåst" på alle døre i bygningsskal. Alarmudgang fra adgangskontrol skal overvåges, og alle adgangskontrollerede døre skal overvåges med magnetkontakt (der forbikobles ved autoriseret oplåsning). Døre til teknikrum, serverrum og andre tekniske rum skal overvåges af tyverialarmen, for låst og lukket. Ventilationsåbninger mod udstillingsområde skal overvåges.

SKILTNING / WAYFINDING

ArtCenters rumlige organisering skal sikre en umiddelbar forståelse af, hvor man er i kunstcentret, så skiltning kan minimeres. Nødvendig skiltning bør integreres i bygningens overordnede design og gerne understøtte den kunstneriske profil, som skal præge ARTcenter.

ENERGIFORBRUG

ARTcenter skal være et miljø- og energirigtigt kunstcenter. Ombygningen og tilbygningen skal således udføres med fokus på energivenlige, vedligeholdelsesvenlige og miljøvenlige løsninger.

BRAND

Alle gældende brandkrav skal overholdes, og byggeriet skal brandmæssigt kunne godkendes af myndighederne.

ARTcenter kan indrettes med automatisk brandalarmeringsanlæg. Skulle konkurrenceforslaget indeholde løsninger, der kræver specielle løsninger som fx ABA, skal dette indregnes i økonomien. Sprinkling vil ikke blive accepteret.

Flugtveje skal løses inden for bygningens fysiske rammer, udvendige synlige brandtrapper vil ikke blive accepteret. Der skal tages særlig højde for, at kunstværker forholdsvis let kan evakueres efter en prioriteret plan i tilfælde af brand.

DRIFT / VEDLIGEHOLD

Der bør allerede i konkurrenceforslaget tænkes på at minimere omfang af drift og vedligeholdelse – og dermed af de efterfølgende driftsomkostninger.

ARTcenter skal producere og vise kunst på højt niveau af toneangivende danske og internationale kunstnere.

Bilag 3

TVÆRGÅENDE KRAV / ARTCENTER / OG / BYRUM /

Bilag 3

FORNYELSE AF KULTURARVEN /

Spritfabrikkens industrielle baggrund og historie er nøglen til områdets omdannelse og fornyelse. Kvarterets fremtidige værdier tager udgangspunkt i områdets kulturarv. De oprindelige kvaliteter – overflader, materialevalg og detaljer – skal fastholdes eller genskabes, og den arkitektoniske helhed skal understøttes af nye løsninger i høj kvalitet.

KUNSTEN I FOKUS /

Kultur og kunst skal være identitetsbærende for det nye bykvarter på Spritfabrikken. Monumentalværket Cloud City bliver et markant og synligt vartegn omdrejningspunkt for området og vartegn for hele Aalborg. Men kunsten skal også præge den øvrige fornyelse af bygninger og byrum på Spritfabrikken. Nerven og dynamikken fra Cloud City skal gennemstrømme hele kvarteret.

SE MERE /
Bilag 09. Lokalplan 1-3-113.

KULTURARV
Spritfabrikkens nyklassicistiske industriarkitektur.

BÆREDYGTIGHED /

Omdannelsen af Spritfabrikken skal præges af bæredygtige løsninger. Genanvendelsen af fabriksanlægget repræsenterer i sig selv bæredygtighed i byskala.

I Aalborg Kommune er problematikken illustreret i Bæredygtigheds-blomsten, der har forskellige mål og virkemidler, afhængig af den konkrete situation. Hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering. I lokalplan 1-3-113 for Spritfabrikken har der specielt været fokus på følgende temaer: Natur, sociale forhold, lokale værdier, miljø og økonomi. De enkelte temaer er uddybet nærmere i lokalplanen, se Bilag 09.

Både byrum og bygninger skal disponeres og udføres med konstruktioner og materialer, som inddrager levetider og totaløkonomiske betragtninger, og som begrænser de fremtidige driftsudgifter mest mulig. Der skal vælges materialer og konstruktioner med mindst mulig miljøbelastning og CO2-udledning.

Det er udskrivers hensigt, at det endelige projekt for ARTcenter – transformation og ny tilbygning – samlet kan DGNB-certificeres til minimum niveau Guld.

TILGÆNGELIGHED /

Både Aalborg Kommune, Realdania og Ejendomsfonden ArtCenter Spritten vægter tilgængelighed højt. Det betyder, at både byrum og bygninger har adgang og indretning for alle, uanset eventuelle handicap. Tilgængelighed skal tænkes ind i disponering og udformning, så det indgår som et integreret element og ikke fremstår som specialhjælp til personer med handicap. Adgangen for bevægelseshæmmede skal være den samme som for øvrige besøgende.

KULTURARV
Spritfabrikkens nyklassicistiske industriarkitektur.

Det er udskrivers hensigt, at det endelige projekt for ARTcenter – transformation og ny tilbygning – samlet kan DGNB-certificeres til minimum niveau Guld.

Bilag 3

Byrum helhedsplan
Bearbejdning niveau 2: disponering

Klimatilpasning
Bearbejdning niveau 3: principper for disponering

Byrum første etape inklusive placering af monumentalværk
Bearbejdning niveau 1: detaljeret disponering og udformning
Anlægsøkonomi og projektering i konkurrencen – 2.000 m2 inden for det viste areal

Bilag 3

Deltagerne skal komme med forslag til en samlet disponering og udformning af byrum, landskab og klimatilpasning på hele Spritfabrikken samt principper for klimatilpasning på tilstødende arealer.

Udformningen skal ske i forlængelse af de overordnede rammer og principper, som er fastlagt i Lokalplan 1-3-113.

Kravene til byrum/første etape er specielt beskrevet på side 66-67.

SE MERE /
Bilag 09. Lokalplan 1-3-113.

HELHEDSGREB /

Hovedvægten i helhedsplanen skal lægges på en sammenhængende løsning for klimatilpasning/terrænregulering samt på udformning af arealerne omkring Spritfabrikkens offentlige funktioner, primært havnepromenaden og området ved Saracenos monumentalværk og ARTcenter (Se byrum/første etape side 66-67).

Dele af Spritfabrikkens omdannelse er fortsat under udvikling og projektering. Det giver på nuværende tidspunkt en række ubekendte faktorer for udformningen af byrum og udearealer – specielt i forhold til boligbyggeriet i den vestlige del. Udformningen af landskab og byrum i disse dele af Spritfabrikken må nødvendigvis have en mere overordnet og robust karakter.

SPRITFABRIKKEN OG LIMFJORDEN

Havnefronten har en særlig status i konkurrenceområdet. Aalborg Kommune har de seneste år gennemført en stor indsats for at skabe attraktive sammenhængende byrum gennem hele byen på begge sider af Limfjorden. Det omdannede Spritfabrikken skal være et nyt attraktivt fikspunkt langs havnepromenaden i Aalborg. Udformningen af byrummene ved havnefronten skal sikre funktionel og visuel sammenhæng mellem havnepromenaden og Spritfabrikkens attraktioner, specielt monumentalværket Cloud City og ARTcenter.

KONKURRENCEOMRÅDE /

Konkurrenceområdet for udarbejdelse af helhedsplan for byrum, landskab og terræn omfatter Spritfabrikkens areal (ca. 47.000 m2), samt tilstødende arealer umiddelbart mod øst og vest – markeret med rød på kortet side 60. I alt ca 55.000 m2.

For at sikre den nødvendige helhedstænkning med hensyn til klimatilpasning skal deltagerne – på et overordnet niveau – yderligere inddrage landskabsbearbejdning/terrænregulering i et område øst og vest for Spritfabrikken langs havnefronten – markeret med stiplet rød på kortet side 60.

Konkurrenceområdet for byrum/første etape er markeret med lys grøn på kortet side 60. I alt ca. 9.500 m2.

SPRITFABRIKKEN
Et bykvarter ved Limfjorden.

FORSKELLIGE LANDSKABER – FORSKELLIGE BYRUM

Spritfabrikken skal rumme forskellige typer af landskab og byrum. Forskelligheden skal afspejle områdets beliggenhed mellem Aalborgs tætte bymidte og Fjordmarkens grønne arealer mod vest. Det overordnede princip er således, at den østlige del med de bevarede industribygninger skal have en overvejende bymæssig karakter med sammenhængende belægninger, mens den vestlige del af området skal have en mere grøn og landskabelig karakter. Specielt skal området mellem bebyggelsen vest for tilkørselsvejen og jernbanen have en meget grøn karakter, og eksisterende træer skal så vidt muligt bevares.

FLOW GENNEM SPRITFABRIKKEN

Der skal ved udformning af byrum og landskab lægges vægt på et funktionelt og oplevelsesrigt flow igennem Spritfabrikken – specielt nord-syd fra havnepromenaden til Strandvejen, men også på tværs af området.

MIKROKLIMA OG SKALA

Spritfabrikkens bygninger og rummene mellem bygningerne afspejler det industrielle miljø. Her er tale om store bygningskroppe og overvejende også store afstande mellem bygningerne. Området er samtidig klimatisk stærkt præget af beliggenheden ved Limfjorden med gennemgående kraftig vind.

Det er en central udfordring at udforme byrum og opholdsarealer, som både har god solorientering, maksimal beskyttelse mod vind og vejr, og som har en menneskelig skala. Træer, buske og planter kan spille en væsentlig rolle i udformningen af et attraktivt mikroklima.

KUNST I BYRUMMET

Det kunstneriske skal præge hele omdannelsen af Spritfabrikken, også landskab og byrum. Ud over etableringen af monumentalværket Cloud City skal der skabes rum for andre udendørs kunstoplevelser i området. Der kan være tale om at skabe konkrete rammer for værker eller installationer, men der kan også være tale om en formgivning af belægninger, belysning mv, som rækker ud over – men ikke forringer – de umiddelbare funktionelle behov.

Byrummene på Spritfabrikken skal indrettes, så der forskellige steder er mulighed for midlertidige kunstneriske aktiviteter.

KOBLING TIL VESTBYEN

Omdannelsen af Spritfabrikken indgår i en bredere fornyelse i Aalborg Vestby. Der skal ud over forbindelsen langs havnefronten indtænkes øvrige muligheder for at styrke koblingen til bykvartererne øst og syd for Spritfabrikken.

FORHOLDET TIL LOKALPLAN / BYGGEFELTER

Byggefelterne i Lokalplan 1-3-113 skal respekteres. Der kan dog foreslås mindre justeringer af de byggefelter mod vest, som ligger i området for første etape, hvis dette giver en styrket helhedsløsning i forhold til udformning af byrum (samt en bedre placering af tilbygning til ARTcenter).

TERRÆN / KLIMATILPASNING /

Oversvømmelser fra Limfjorden er en udfordring langs hele havnefronten i Aalborg, og også et centralt aspekt i omdannelsen af Spritfabrikken.

Der skal udformes en sammenhængende strategi for beskyttelse mod højvande. Der sigtes ikke mod tekniske løsninger, men mod løsninger baseret på landskabsbearbejdning og terrænregulering.

KLIMATILPASNING – KONKURRENCEOMRÅDET

Forslaget til klimatilpasning skal omfatte konkret udformning af arealerne inden for konkurrenceområdet (Spritfabrikken og nærmeste lommer). Beskyttelsen skal som udgangspunkt sikre alle bygninger mod vand op til kote + 2,50.

Efter samme princip som øvrige områder langs havnefronten i Aalborg ønskes kajkanten bearbejdet – gennem trappeanlæg mv – så selve kanten (hammeren) holder kote + 1,90.

KLIMATILPASNING – HAVNEFRONTEN MOD ØST OG VEST

For at sikre sammenhæng i klimatilpasningen mod Limfjorden skal løsningerne samtidig indtænkes i en større strækning langs havnefronten øst og vest for konkurrenceområdet – se kortet side 60.

Bearbejdningen af disse områder skal have mere overordnet karakter i form af principper for landskab og terrænregulering. Bearbejdningen skal så at sige sikre, at foreslåede løsninger på Spritfabrikken er meningsfulde også i en større sammenhæng – vand kender som bekendt ikke til administrative afgrænsninger eller streger på et kort.

Aalborgs identitet som byen ved fjorden skal styrkes. Det handler blandt andet om at sikre kig til vandet fra den bagvedliggende by, og om at udbygge og forbedre tilgængeligheden til og langs fjorden.

Bilag 3

HAVNEPROMENADEN /

OPHOLD OG AKTIVITETER VED VANDET

Udformningen af landskab og byrum ved havnefronten skal understøtte den sammenhængende havnepromenade og forbindelse langs Limfjorden for bløde trafikanter. Der skal være gode muligheder for at komme tæt på vandet, aktiviteter på og ved vandet skal understøttes, og der skal skabes mulighed for leg og ophold i grønne og maritime omgivelser. Havnepromenaden skal variere med grønne og landskabelige karaktertræk i den vestlige del (mod Skudehavnen og Fjordbyen) og mere urbane karaktertræk i den østlige del (mod bymidten).

AREALET VED KULTURBROEN

Der er i 2017 etableret adgang for gående og cyklende på jernbanebroen over Limfjorden – forbindelsen har fået navnet Kulturbroen. Forbindelsen har styrket Spritfabrikkens placering i Aalborg i krydsningen mellem den øst-vest gående rekreative havnepromenade og den nord-sydgående forbindelse over fjorden. Arealet omkring brolandingen er i dag noget forsømt. Det gælder både rampen op mod broen og det grønne område ved vandet vest for broen.

Udformningen af arealet ved broforbindelsen skal styrke koblingen til broforbindelsen og skabe attraktive opholdsarealer langs vandet – med udsyn over Limfjorden mod vest.

SPILDEVANDSLEDNING VED KAJKANT

A. Enggaard A/S har i 2018 omlagt hovedspildevandsledningen gennem Spritfabrikken, så den nu er ført ude langs kajkanten. Udformningen af havnefronten og selve kajkanten skal tage højde for beskyttelse af og adgang til spildevandsledningen.

Der må ikke etableres generende bebyggelse eller beplantning med dybtgående rødder tæt på ledningen. Der skal derudover være mulighed for inspektion og vedligeholdelse af ledningsanlægget – eventuelle dæk eller konstruktioner ved kajen skal være aftagelige, ligesom der skal være adgang for tung kørsel til anlægget. De nærmere krav i forbindelse med spildevandsledningen fremgår af Bilag 18.

BYRUM OG BOLIGER /

BALANCEN MELLEM OFFENTLIGT OG PRIVAT

Det omdannede Spritfabrikken bliver både et kulturelt samlingspunkt i Aalborg og et boligområde for mange mennesker. Disponeringen og udformningen af udearealerne skal afspejle dette og finde en balance mellem offentlige og mere private arealer, som taler for sig selv uden ubehagelig skiltning.

BROLANDINGEN
Koblingen mellem havnepromenaden og Kulturbroen over Limfjorden er i dag ikke nogen stor oplevelse.

Kunsten skal præge hele Spritfabrikken. Nerven og dynamikken fra monumentalværket Cloud City skal gennemstrømme hele kvarteret.

TEKNISK ANLÆG
Område for spildevandsledning langs kajkant.

Bilag 3

Udformningen af byrummene skal tage udgangspunkt i den enestående synenergi, der kan skabes på Spritfabrikken – mellem forskellige funktioner, mellem nyt og gammelt, mellem mennesket og kunsten.

Materialevalget i byrummene skal afspejle Spritfabrikkens helt særlige arkitektur og det industrielle kulturmiljø.

BLØD INFRASTRUKTUR
Byrummene på Spritfabrikken skal indrettes for gående og cyklende.

Byrummene i det nordvestlige beboelsesområde skal have en overvejende grøn karakter. Der skal samtidig være belagte arealer for at sikre servicekørsel.

Der skal være gode muligheder for ophold for beboerne og leg for børn i både grønne og belagte arealer.

KANTZONEN – MELLEM BYGNINGER OG BYRUM

Kantzonerne formidler overgangen mellem bygning og byrum. Det er en zone, der kan variere i bredden fra fx en helt smal trappe til mindre forhaver. Kantzonen giver mulighed for at variere forholdet mellem det offentlige og det private og for at skabe variation i forskellige dele af Spritfabrikken.

Der kan arbejdes med trapper, terrasser og andre elementer som overgangszoner mellem bygninger og det offentlige byrum. Derudover skal der arbejdes med beplantning i kantzonerne for at styrke Spritfabrikkens grønne karakter. Se mere i Lokalplan 1-3-113 og i Kvalitetsprogrammet (Bilag 09 og 19).

INFRASTRUKTUR /

ADGANGSFORHOLD

Hovedadgangsveje for gående og cyklende er dels havnepromenaden, dels hovedporten på hjørnet af Strandvejen og C.A. Olesens Gade.

Adgang for kørende trafik sker via ny tilkørselsvej, som det fremgår af lokalplanen, vist side 39. Her fremgår også den interne trafikfordeling på Spritfabrikken.

Der skal være adgangsmulighed for brand- og redningskøretøjer til alle bygninger på Spritfabrikken, og der skal være mulighed for varetilkørsel til alle bygninger med offentlige funktioner, herunder ARTcenter.

Der skal være offentlig adgang til alle udearealer.

ADGANG FRA BILPARKERING

Der er planlagt fire underjordiske parkeringsanlæg på Spritfabrikken. Placering og udformning af anlæggene nord for det kommende ARTcenter er i store træk lagt fast, hvorimod de øvrige anlæg fortsat er under afklaring.

Tre af anlæggene er tiltænkt områdets beboere, mens det sidste er tiltænkt publikum til områdets udadvendte funktioner – se illustrationen side 65.

Adgangen til parkeringsanlæggene skal integreres i udformningen af udearealerne og skal synliggøres i terræn, gerne

Bilag 3

med en tydelig differentiering mellem privat og offentlig parkering. Adgangsforholdene omkring parkeringsanlæggene skal udformes med fokus på overskuelighed og tryghed. Det skal være tydeligt, hvor gæster til ARTcenter skal parkere.

CYKELPARKERING

Cykelparkering skal integreres i udformningen, både i boligområderne og i de offentlige områder. I tilknytning til de offentlige funktioner (de bevarede fabriksbygninger) skal der indrettes mindst 100 cykelparkeringspladser.

TERRORSIKRING

Terrorsikring er – desværre – i dag et tema i forbindelse med alle offentlige byfunktioner, hvor mange mennesker samles. Det gælder også Spritfabrikkens område – og specielt havnepromenaden og ARTcenter/monumentalværket.

Mulighederne for at integrere terrorsikring skal indtænkes i landskabs- og byrumsudformningen. Der ønskes ikke selvstændige barrierer uden andet formål end beskyttelse mod eventuel terror.

MATERIALER / DRIFT /

MATERIALER

Valg af materialer til belægninger, inventar mv. skal afspejle de funktionelle hensyn, herunder holdbarheden i forhold til stort dagligt slid og påvirkninger fra klimaet ved Limfjorden. Materialevalget skal samtidig afspejle stedets helt særlige historie og arkitektur – det industrielle kulturmiljø. Materialevalget skal således være robust i mere end én forstand.

BEPLANTNING

Beplantningen skal anvendes til at understrege den ønskede landskabelige forskellighed på Spritfabrikken med det grønne landskab mod vest og det urbane landskab mod øst. Der skal arbejdes med beplantning som en af måderne at dæmpe vindtunnelvirkninger i det forblæste miljø.

Der ønskes – under hensyntagen til skygge- og udsynsforhold i boligerne – generelt mange træer på Spritfabrikken.

Der skal være fokus på at sikre en høj biofaktor og artsdiversitet. Beplantningen skal generelt kunne trives i det barske klima ved Limfjorden. Beplantningen bør bestå af hjemmehørende arter – måske arter med relation til spritproduktion.

BELYSNING

Belysning spiller allerede i dag en stor rolle på Spritfabrikken i form af lysskiltet AALBORG AKVAVIT, som er et synligt kendetegn fra store del af byen. Der skal udarbejdes et overordnet belysningsprincip for områdets udearealer. Særligt i fokus er belysningen langs havnefronten, hvor en veloverveget belysning skal medvirke til at danne en visuel helhed og sammenhæng med den øvrige havnefront.

PARKERINGSANLÆG
Der er planlagt parkering under terræn på de viste arealer.

Parkeringsanlæg 1
Anvendelse: Beboerne i boligbebyggelser mod vest.
Forventet udformning: Terræn i kote + 2,5-3,0

Parkeringsanlæg 2
Anvendelse: Beboerne i boligbebyggelser mod vest, samt 16-18 pladser til ARTcenter.
Forventet udformning: Terræn i kote + 1,9

Parkeringsanlæg 3
Anvendelse: Beboerne i Harbour Gate
Forventet udformning: parkeringen ligger under bygningen, gulv i stueetage i kote + 3,0

Parkeringsanlæg 4
Udformning endnu ikke nærmere fastlagt.

DRIFT / VEDLIGEHOLD

Byrummene skal have en holdbar og gedigen kvalitet, både hvad angår belægninger, inventar, beplantning og belysning. Udformningen skal prioritere hensynet til driftsvenlighed og driftsøkonomi.

Bilag 3

Deltagerne skal komme med forslag til disponering og udformning af byrum og landskab i første etape af realiseringen.

Første etape omfatter arealerne omkring ARTcenter, Cloud City og ud mod havne-promenaden – tidligere kaldet Kulpladsen.

Udformningen skal ske i forlængelse af lokalplanen og den samlede helhedsplan for byrum og landskab på Spritfabrikken.

SE MERE /
Bilag 09. Lokalplan 1-3-113.

ET HELT SÆRLIGT BYRUM

Byrummet mellem havnepromenaden og ARTcenter og omkring monumentalværket Cloud City bliver et helt særligt og fantastisk sted i Aalborg. Udformningen af dette byrum har allerhøjeste prioritet hos udskriver. Her skal ARTcenter, værk og havnepromenade på enestående måde kædes sammen i en plads med rum for både dagligt ophold, større arrangementer og en unik kunstnerisk oplevelse.

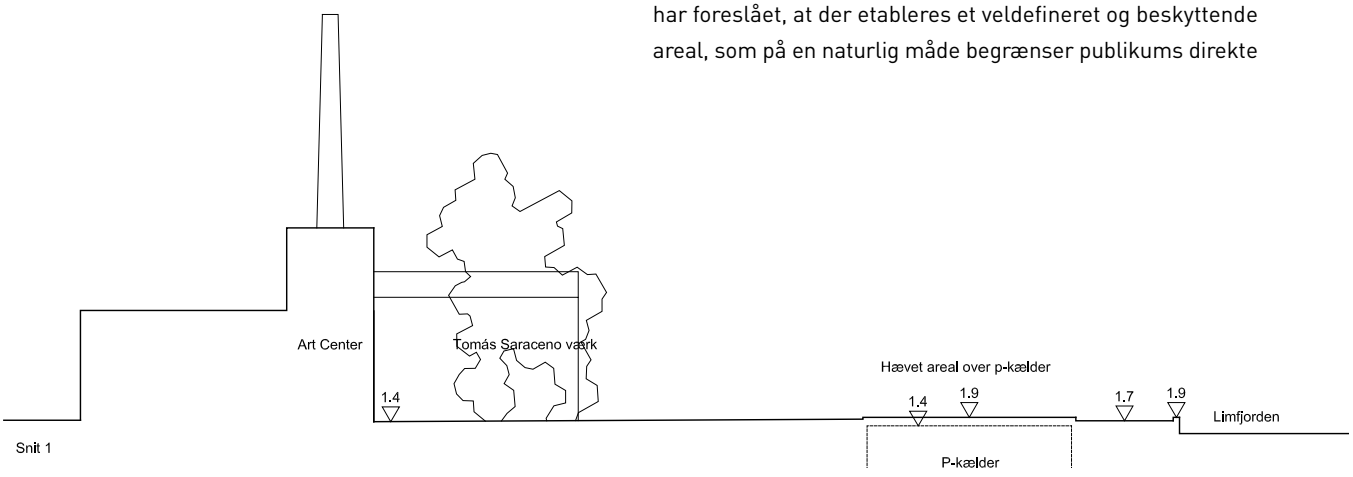
Byrum/første etape skal udformes i forlængelse af de generelle krav til byrum og landskab på Spritfabrikken, som er beskrevet under helhedsplanen i forrige afsnit. Der er i området for første etape derudover en række specifikke forhold at tage hensyn til.

ØKONOMI

Der er i konkurrencebudgettet afsat 5 mio kr til udførelse af 2.000 m2 byrum omkring ARTcenter og monumentalværket. Se økonomi side 68. Anlægsbudgettet for den øvrige del af byrum/første etape er ikke fastsat, men vil ligge på et betydeligt lavere niveau. Her forventes således – som på det øvrige Spritfabrikken – udearealer med en mere "rå udformning" i overensstemmelse med det kulturhistoriske og industrielle udgangspunkt.

KOBLING MED MONUMENTALVÆRKET CLOUD CITY

Værket Cloud City kræver – blandt andet af sikkerhedsmæssige årsager – en særlig bearbejdning af de allernærmeste udearealer omkring værkets sokkel. Studio Tomás Saraceno har foreslået, at der etableres et veldefineret og beskyttende areal, som på en naturlig måde begrænser publikums direkte



Snit 1

Byrummet mellem havnepromenaden og ARTcenter og og omkring monumentalværket Cloud City har allerhøjeste prioritet hos udskriver.

Klimatilpasningen skal håndteres gennem løsninger baseret på landskabsbearbejdning og terrænregulering.

kontakt med værket. De nærmere rammer for sammenhæng mellem byrum og monumentalværk er beskrevet på side 33-34 og i Bilag 07.

SE MERE /
Bilag 07. General Guidelines. Tomás Saraceno.

KOBLING MED BOLIGBEBYGGELSEN HARBOUR GATE

Mod øst er boligbebebyggelsen Harbour Gate under projektering – se side 27 og Bilag 08. Projektet omfatter underjordisk parkeringskælder og stueplan forventes derfor at ligge i kote +3,0. Der er deklareret udeservering for restauranter samt terrassering ved bygningens vestfacade. Byrumsudformningen i første etape skal tilpasses projektet for boligbebyggelsen Harbour Gate.

KOBLING MED BOLIGBEBYGGELSERNE MOD VEST

Mod vest er et antal boligbebyggelser under forberedelse ved A. Engggard A/S. Der foreligger endnu ikke projektmateriale, men bygningernes placering, højder og anvendelse fremgår af Lokalplan 1-3-113 – vist på side 39. Rent praktisk forestiller udskriver sig, at disse kommende boligbebyggelser mod vest i konkurrenceforslagenes visualiseringer mv. alene udformes som anonyme hvide volumener.

KOBLING MED PARKERINGSKÆLDER

Der er projekteret et underjordisk parkeringsanlæg til boligbebyggelserne mod vest. Parkeringsanlæggets udstrækning fremgår af illustrationen side 65. I det område, som ligger under byrum/første etape, forventes kælderen at have en overside konstruktion i kote +1,4 med forventet færdigt terræn i ca. kote +1,9. Se snit nedenfor.

TERRÆN / KLIMASIKRING

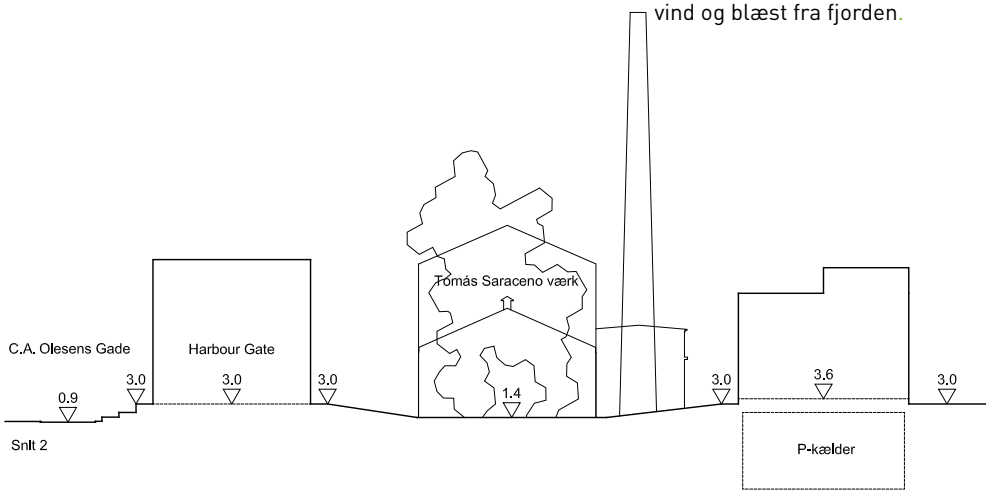
Byrum/første etape skal udformes som del af den sammenhængende strategi for beskyttelse mod højvande – dvs. at kajkanten (hammeren) skal holde kote + 1,90 og alle bygninger sikres mod vand op til kote + 2,50. Udskriver har specielt i byrum/første etape omkring ARTcenter og Cloud City et ønske om at inddrage terrænforskydninger i udformningen af udearealerne. Det er samtidig en central udfordring for udformningen af byrummet at bearbejde terrænnet mellem ARTcenter og havnepromenaden, så en potentielt visuel barriere fra det underjordiske parkeringsanlæg "indarbejdes" i udformningen.

CYKELPARKERING

Der skal i nær tilknytning til ARTcenter indrettes mindst 100 cykelparkeringspladser, gerne helt eller delvis overdækkede. Cykelparkeringen skal placeres og udformes med en fleksibilitet, som muliggør friholdelse af bestemte områder for cykler i forbindelse med særlige arrangementer

ARRANGEMENTER

Byrum/første etape skal kunne rumme forskelige former for kulturelle arrangementer. Der skal være mulighed for opstilling af scene og ekstra mobile toiletter, der skal være nem adgang til el og vand, og der skal indtænkes beskyttelse mod vind og blæst fra fjorden.



TERRÆNSNIT
Byrum/første etape.

Bilag 3

SE MERE /
Bilag 02. Kalkulationsskemaer.

Etablering af ARTcenter samt byrum/første etape skal kunne realiseres inden for en samlet entrepriseudgift på 70 mio. DKK eksklusive moms.

TID /

FORVENTET TIDSRAMME

Projektet forventes gennemført inden for en periode på 2-3 år fra konkurrencens afslutning til indvielse af ARTcenter og byrum/første etape. Der stiles efter en samlet indvielse i 2021 af alle de elementer, som skal udgøre en sammenhængende helhed i første etape af det nye bykvarter på Spritfabrikken: ARTcenter, Cloud City, indretning af hotel og restauranter mv, Harbour Gate, de bebyggelser mod vest som er nærmest ARTcenter samt de første parkeringsanlæg.

MIDLERTIDIGE DISPONERINGER OG AKTIVITETER

Da realiseringen af de enkelte dele af bykvarteret Spritfabrikken, som berører ARTcenter og byrum/første etape, således forventes at ske med stor samtidighed, er forslag til midlertidig disponering af konkurrenceområdet IKKE et tema i konkurrencen.

ØKONOMI /

Projektet skal kunne realiseres inden for en samlet entrepriseudgift på 70 mio. DKK eksklusive moms. Rammen fordeler sig således:

ARTCENTER

Samlede entrepriseudgifter til
transformation af eksisterende bygninger
samt opførelse af ny tilbygning

I alt, eksklusiv moms	63 mio kr

Rammen omfatter ikke:
Rådgiverhonorarer (der konkurreres ikke på honorar)
Bygherreudgifter og uforudsete udgifter
Udstillingsdesign/inventar
Sammenkobling med monumentalværk
Kunstnerisk udsmykning

BYRUM / FØRSTE ETAPE

Samlede entrepriseudgifter til
terrænbearbejdning samt indretning
af byrum på 2.000 m2 – se kort side 60

I alt, eksklusiv moms	7 mio kr

Rammen omfatter ikke:
Rådgiverhonorarer (der konkurreres ikke på honorar)
Bygherreudgifter og uforudsete udgifter
Fundament og sokkel til monumentalværk
Grænseflader mod boligbyggerier
Kunstnerisk udsmykning

Det samlede projekt for Spritfabrikken indeholder en række budgetmæssige grænseflader, som vil blive udfordret helt ind i projekteringen. Udgangspunkterne fremgår af Bilag 02. Kalkulationsskemaer. To vigtige grænseflader er:

- at budget for monumentalværk omfatter kobling til bygning til og med lukning af dør og kobling til byrum/terræn til og med nærareal/sikkerhedszone omkring værket.
- at budget for byrum uden for konkurrencen omfatter alle arbejder under terræn op til 50 cm under færdig overflade.

Bilag 3

betingelser

Bilag 3

FABRIKSBYGNINGEN / med den karakteristiske skiltning på taget.

KONKURRENCENS / **UDSKRIVNING** /

Bilag 3

UDSKRIVNINGSDATO

Konkurrencen er udskrevet den 28. januar 2019.

KONKURRENCEUDSKRIVER

Konkurrencen er udskrevet af Ejendomsfonden Artcenter Spritten i partnerskab med Fonden Artcenter Spritten, Aalborg Kommune og Realdania.

KONTAKT

Ejendomsfonden Artcenter Spritten
c/o C.F. Møller, Strandvejen 19
9000, Aalborg

Kontaktperson:
Bygherrerådgiver C.F. Møller ved Carsten Dyreborg
M: +45 5154 1564
E: cdy@cfmoller.com

KONKURRENCERÅDGIVER

Anne-Mette Bølling, arkitekt maa, konkurrencerådgiver
Arkitektkonkurrencerdk ApS
Borgergade 111
1300 København K
M: +45 2424 7049
E: amb@arkitektkonkurrencerdk.dk

KONKURRENCEFORM

Konkurrencen er udskrevet som en indbudt projektkonkurrence med efterfølgende udbud med forhandling. Konkurrencen er udskrevet i henhold til Udbudslovens §§ 84-92 efter forudgående prækvalifikation, jf. udbudsbekendtgørelse med nr. 2018/S 220-504628 offentliggjort i EU-tidende den 15.11.2018

Dommerkomiteen forbeholder sig ret til at udpege 1-2 vindere af konkurrencen – benævnt "fase 1" – hvis flere konkurrenceforslag er ligestillede.

Vinderen eller vinderne vil efterfølgende blive indbudt til at deltage i et udbud med forhandling uden forudgående prækvalifikation – benævnt "fase 2"– i henhold til Udbudslovens § 82.

KONKURRENCESPROG

Konkurrenceprogrammet er udgivet på dansk. Konkurrenceprojektet skal afleveres på dansk. Efter konkurrenceforløbet vil kontrakt-, forhandlings- og arbejdssproget være dansk, både skriftligt og mundtligt.

DELTAGERE

Udskriver har inviteret fem teams til at deltage i konkurrencen. To teams – Team BIG og Team Praksis Arkitekter – er forhåndsinviterede. De øvrige to teams er inviteret efter en prækvalifikation, hvor i alt 25 teams søgte om prækvalifikation.

Team A
Hovedrådgiver: **BERTELSEN & SCHEVING ARKITEKTER**
Underrådgivere:
Arkitektur og transformation: Barozzi / Veiga GmbH, Barcelona
Byrum og landskab: 1:1 landskab
Formidling og kulturarv: Racconto
Ingeniør: Frandsen & Søndergaard ingeniører
Arkitekt: Krogh Madsen Arkitekter a/s

Team B
Hovedrådgiver: **BIG**
Underrådgivere:
Byrum og landskab: BIG
Restaurering: Elgaard Architecture A/S
Ingeniør: EKJ Rådgivende Ingeniører
Kunstrådgiver: V1 Gallery / Eighteen

Team C
Hovedrådgiver: **PRAKSIS ARKITEKTER**
Underrådgivere:
Byrum og landskab: Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue
Restaurering: VMB Arkitekter

Team D
Hovedrådgiver: **SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS**
Underrådgivere:
Byrum og landskab: SLA a/s
Ingeniør: Rambøll Danmark a/s
Udstillingsarkitekt: JAC studios ApS
Kulturarv: Morgens Morgen, konsulent

Bilag 3

Team E
Hovedrådgiver: **SNØHÆTTA**
Arkitekt: Snøhetta
Byrum og Landskab: Snøhetta
Transformation og kulturarv: Snøhetta

DOMMERKOMITÉ

Peter Spøer, formand for Ejendomsfonden Artcenter Spritten, formand for dommerkomiteen
Ulla Tofte, direktør for M/S Museet for Søfart, næstformand for Fonden Artcenter Spritten
Thomas Kastrup-Larsen, borgmester, Aalborg Kommune
Mads Duedahl, kulturrådmand, Aalborg Kommune
Peder Baltzer Nielsen, stadsarkitekt, Aalborg Kommune
Nina Kovsted Helk, filantropidirektør, arkitekt, Realdania
Eske Møller, projektchef, arkitekt, Realdania
Martin Nielsen, projektudvikler, Martin Nielsen Holding
Christoffer Harlang, arkitekt maa, professor PhD Kunstakademiets Arkitektskole, fagdommer
Helle Søholt, arkitekt maa, founding partner, dir. GEHL Architects, fagdommer

RÅDGIVERE FOR DOMMERKOMITEEN

Tomás Saraceno, kunstner
Thomas Birket-Smith, arkitekt, Aalborg Kommune
Morten Koppelhus, kulturchef, Aalborg Kommune
Claus Berthelsen, projektleder, A. Enggaard A/S
Gitte Ørskou, direktør, KUNSTEN
Projektleder, Slots- og Kulturstyrelsen
Carsten Dyreborg, bygherrerådgiver, C.F. Møller

Dommerkomiteen har ret til at indkalde yderligere rådgivere.

DOMMERKOMITEENS SEKRETÆR

Anne-Mette Bølling, arkitekt maa, konkurrencerådgiver.

VEDERLAG

Alle deltagere i fase 1, der afleverer et konditionsmæssigt forslag, vil modtage 250.000 DKK eksklusive moms. Beløbet udbetales umiddelbart efter afslutningen af fase 1 og efter modtagelse af faktura stilet til: Ejendomsfonden Artcenter Spritten, c/o C.F. Møller, Strandvejen 19, 9000, Aalborg.

Alle deltagere i fase 2, der afleverer et justeret forslag i henhold til det efterspurgte, vil modtage 150.000 DKK eksklusive moms. Beløbet udbetales umiddelbart efter afslutningen og efter modtagelse af faktura stilet til: Ejendomsfonden Artcenter Spritten, c/o C.F. Møller, Strandvejen 19, 9000, Aalborg

RETTIGHEDER

Ejendomsretten til forslagene tilhører konkurrenceudskriveren. Ophavsretten til et konkurrenceforslag tilhører forslagsstilleren. Konkurrenceudskriver, Arkitektkonkurrencerdk og tredjepart har ret til at offentliggøre forslagene i f.eks. tidsskrifter og på nettet. Ved offentliggørelse vil forslagsstillere navne blive nævnt.

TAVSHEDSPLIGT

Deltagerne forpligtiger sig til at vente med at offentliggøre deres konkurrenceforslag, til den samlede konkurrence med fase 1 og fase 2 er afsluttet.

PROGRAMMETS GODKENDELSE

Konkurrenceprogrammet er godkendt af partnerskabet bag konkurrencens udskrivning samt af konkurrencens fagdommere.

Bilag 3

FASE 1 / PROJEKTKONKURRENCE /

KONKURRENCEMATERIALE

ADGANG TIL KONKURRENCEMATERIALE

Konkurrencematerialet med konkurrenceprogram og bilag er tilgængeligt fra den 28. januar 2019 kl. 12.00, hvor det kan hentes i digital form på iBinder. Til besigtigelsen den 11. februar 2019 udleveres 10 stk. trykte konkurrenceprogrammer til hvert team.

KONKURRENCEMATERIALETS INDHOLD

Det samlede konkurrencemateriale består af:

A. Udbudsbrev
B. Udkast til rådgiverkontrakter
C. Dette konkurrenceprogram
D. Digitale bilag i henhold til bilagsliste side 80
E. Besigtigelsesnotat
F. Spørgsmål og svar
G. Eventuelle rettelsesblade
H. Eventuelle supplerende bilag.

BESIGTIGELSE OG SPØRGSMÅL

BESIGTIGELSE, ORIENTERINGS- OG SPØRGEMØDE

Der arrangeres besigtigelse og spørgemøde for konkurrencedeltagerne med deltagelse af konkurrenceudskriver og konkurrencens sekretær. Det forventes, at alle deltagerteams er repræsenteret.

Tid: 11. februar 2019, kl. 12.00-17.00. Mødested: Aalborg Kommune, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby. Ankomst med let servering fra kl. 11.30.

Tilmelding med firmanavn og antal deltagere senest seks dage inden til konkurrencerådgiver Anne-Mette Bølling: amb@arkitektkonkurrencerdk.dk.

Der vil være fælles rundvisning i konkurrenceområdet. Efter besigtigelsen holder vi orienteringsmøde og spørgemøde. Konkurrenceudskriver vil folde visionen for projektet ud. Konkurrencens sekretær vil orientere om de konkurrencetekniske forhold. Spørgsmål, der umiddelbart kan besvares, vil blive besvaret på mødet, og resten af spørgsmålene besvares i et besigtigelsesnotat, der eftersendes inklusive de spørgsmål, der er besvaret på mødet.

SKRIFTLIGE SPØRGSMÅL

Spørgsmål i forbindelse med konkurrencen stilles på mail til: Anne-Mette Bølling: amb@arkitektkonkurrencerdk.dk.

Spørgsmålene forelægges i anonymiseret form for konkurrenceudskriver. De sidste spørgsmål skal sendes en uge inden afleveringsfristen.

AFLEVERING FASE 1

ANONYMITET

Alle dele af forslaget skal være anonyme og mærket med det samme tilfældigt valgte 5-cifrede kendingstal.

FYSISK AFLEVERINGSMATERIALE

Plancher

Der skal afleveres 5 stk. trykte A0-plancher (840x1200 mm i højformat). Oversigt over indhold er vist side 75. For at ensarte afleveringerne og lette bedømmelsen disponeres plancheafleveringen som vist side 75.

Kuvert – serviceattest

Der skal afleveres en underskrevet serviceattest, der maksimalt er 6 måneder gammel. Serviceattesten kan bestilles på Erhvervsstyrelsens hjemmeside og skal bruges af virksomheder som dokumentation for, at de ikke er omfattet af udelukkelsesgrundene i henhold til Udbudslovens §§ 136-137. Vær opmærksom på, at rekvirering af serviceattest tager op til 14 dage. Serviceattesten fra Erhvervsstyrelsen er et tilbud. Det betyder, at deltagerne kan vælge selv at indhente dokumentationen fra Politiet, SKAT, ATP og Skifteretten.

Kuvert – navneseddel

Der skal afleveres en lukket kuvert med navneseddel både på usb-stik og som print. Uden på kuverten skrives: Navneseddel "Spritfabrikken – konkurrence" og det valgte kendingstal.

Navnesedlen skal indeholde følgende informationer:
Forslagets kendingstal
Hovedrådgiver (evt. medarbejdere)
Underrådgivere (evt. medarbejdere)
Konsulenter (evt. medarbejdere)

Bilag 3

Ophavsrettigheder
Kontaktperson:
Firmanavn, person, adresse, mobilnummer, mailadresse

Navnesedlen bruges til identifikation og ikke mindst til korrekt kreditering i dommerbetænkning mv. Så vær venligst omhyggelige med at angive korrekte firmanavne, ophavsrettigheder, medarbejdere, titler, mv.

DIGITALT AFLEVERINGSMATERIALE

Plancher

Der skal afleveres pdf i henholdsvis høj og lav opløsning med de fem plancher.

A3-hæfter

Der skal afleveres pdf i høj og lav opløsning med beskrivelse i A3-format af forslaget. A3-hæftets beskrivelser og tegninger skal indeholde alle relevante elementer for vurdering af forslaget. Hæftet skal indeholde alle tegninger og illustrationer fra plancherne og IKKE flere. A3-hæftet skal maksimalt rumme 50 sider.

Kalkulationsskemaer

Der skal afleveres overslagsøkonomi for realisering i form af udfyldte kalkulationsskemaer for henholdsvis ARTcenter og byrum/første etape. Kalkulationsskemaerne indgår som Bilag 02 til konkurrenceprogrammet. Det skal anskueliggøres, at realiseringen kan ske inden for den afsatte økonomiske ramme på 70 mio. DKK, eksklusiv moms. Se nærmere om økonomi på side 68. Udskriver hyrer ekstern bistand til efterberegning af kalkulationen.

ANDET MATERIALE MODTAGES IKKE

Materiale ud over det nævnte vil ikke blive medtaget til bedømmelse. Der må kun afleveres ét forslag fra hver deltager. Et forslag, eller udsnit af det, må ikke tidligere have været offentliggjort.

INDLEVERING AF KONKURRENCEFORSLAG

FYSISK INDLEVERING

Samlet pakke med fysisk aflevering (plancher, kuvert med serviceattest og kuvert med navneseddel) skal senest den 28. marts 2019 kl. 12.00 være indleveret med bud eller kurer (så anonymiteten bibeholdes) til adressen:

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219, 9400 Nørresundby
Att.: Thomas Birket-Smith, arkitekt m.a.a.

Åbningstid: 27. marts kl. 9.00-15.00, 28. marts kl. 9.00-12.00.

Pakken skal være mærket "Spritfabrikken – konkurrence". Ved indlevering skal der opgives et anonymt telefonnummer, så holdet kan kontaktes, hvis der er tekniske problemer. Der vil blive udleveret en kvittering for rettidig indlevering.

DIGITAL INDLEVERING

Forslagene skal også senest den 28. marts 2019 kl. 12.00 uploades digitalt på iBinder. Det digitale materiale må ikke være zippet.

BEDØMMELSESKRITERIER FASE 1

Forslagene vil blive bedømt på deres samlede evne til at opfylde visionen og de ønsker og krav, der er beskrevet under Opgaven i konkurrenceprogrammet.

Bedømmelsen vil – i uprioriteret rækkefølge – have fokus på:

- funktionaliteten og oplevelsesværdien i ARTcenter
- sammenhængen mellem ARTcenter, monumentalværk og byrum
- kvaliteten af områdets byrum og udearealer med særlig fokus på balancen mellem offentlige og boligorienterede arealer
- integrationen af klimatilpasning i udformningen af byrum og landskab – terrænbearbejdningen
- styrken i den samlede kulturhistoriske fortælling
- overholdelse af den økonomiske ramme – økonomisk robusthed og realiserbarhed

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET FASE 1

Alle deltagere i fase 1 bliver kontaktet omkring primo juni 2019 med besked om resultatet af fase 1.

Bilag 3

FEM PLANCHER OVERSIGT OVER AFLEVERINGSMATERIALE

Tegningsmaterialet disponeres – for optimal sammenlignelighed – som anvist over de fem plancher.
Tekst, øvrige tegninger, diagrammer, visualiseringer mv disponeres derudover frit over de fem plancher.
Plancherne skal indeholde alle illustrationer fra de tilhørende A3-hæfter.

Generelt for afleveringen vedrørende ARTcenter gælder, at der ikke skal disponeres udstillingsdesign eller udstillingsteknik, men at forslagene skal illustrere, hvilke rammer for kunst det nye ARTcenter kan tilbyde.

PLANCHE 1 – overordnet greb og sammenhænge

Oversigtsplan, mål 1:10000

Redegørelse for Spritfabrikkens sammenhæng med omgivelserne – trafikafvikling, forbindelser, havnepromenade, landskab, klimatilpasning mv.

PLANCHE 2 – situationsplan Spritfabrikken

Situationsplan Spritfabrikken, mål 1:1000

Placering af ARTcenter – jf krav side 49-50.
Samlet disponering af konkurrenceområdets byrum – med indarbejdelse af de krav og temaer, som er beskrevet i programmet.

PLANCHE 3-4 – ARTcenter disponering og udformning

Etageplaner og snit, mål 1:200

Disponering og udformning af både de transformerede bygninger og den nye tilbygning.
Illustration af forholdet mellem ude og inde samt kobling med Saracenos monumentalværk.

Facadeudsnit, mål 1:100

Illustration af materialitet og principper for bevaring.

PLANCHE 5 – byrum

Byrum/første etape – planudsnit og snit, mål 1:500

Nærmere redegørelse for byrumsudformningen i første etape – se kort side 66-67.

Øvrige byrum Spritfabrikken – planudsnit og snit, mål 1:500

Udvalgte planudsnit og snit til principiel illustration af byrumsudformningen uden for første etape – klimatilpasning, terrænregulering, sammenkobling med parkeringsanlæg mv.

Planudsnit og snit Aalborg havnefront øst og vest for Spritfabrikken, mål 1:500

Illustration af principper for klimatilpasning og landskab i udvalgte punkter uden for selve Spritfabrikken efter eget valg.

Bilag 3

FASE 2 / UDBUD MED FORHANDLING /

BORGERARRANGEMENT

I overgangen mellem konkurrencens fase 1 og fase 2 indholdes et offentligt arrangement, hvor borgere og interesserede i Aalborg får mulighed for at blive orienteret om de foreløbige projektforslag – og komme med input til den afsluttende bearbejdning i fase 2.

Deltagerne i fase 2 skal forvente at deltage i arrangementet med en kort præsentation af deres foreløbige forslag.

Borgerarrangementet afholdes den 4. juni 2019. Detaljeret dagsorden udleveres senere.

FASE 2 – UDBUD MED FORHANDLING

Efter projektkonkurrencen (fase 1) går 1-2 vindere af fase 1 videre til fase 2 – udbud med forhandling. Fase 2 forventes igangsat juni 2019.

FORHANDLINGSPROCES

Projektets styregruppe nedsætter en forhandlingskomite, som forestår forhandlingen. Forhandlingskomiteen overleverer dommerkomiteens ønsker og krav til deltagerne om en videre-bearbejdning af forslaget. Der vil til hvert team blive udsendt individuelle arbejd-videre-notater og anvisninger fra dommerbetænkningen om den videre bearbejdning af forslaget.

Der forventes i forhandlingsfasen afholdt to-tre møder. Ved første forhandlingsmøde vil deltagerne med forhandling efter en præsentation af deres forslag blive forelagt dommerkomiteens kommentarer til forslaget samt anbefalinger for tilretning af projektet.

Processen for forhandlingsforløbet, herunder antallet af forhandlingsmøder, fastlægges endeligt efter udpegning af vinderen (vinderne) af projektkonkurrencen. Deltagerne i udbuddet med forhandling vil således umiddelbart forud for forhandlingernes indledning blive orienteret om forhandlingsprocessen. I forhandlingsfasen vil fagdommerne deltage i forhandlingsmøderne og den endelige præsentation.

MELLEMAFLEVERING

Mellemaflevering skal senest den 2. september 2019 kl. 12.00 uploades på iBinder. Materialet afleveres kun digitalt. Materialets indhold og form aftales individuelt med teams på det første forhandlingsmøde. Materialet vil være skitser, beregninger, illustrationer eller andet, der dokumenterer de aftalte forbedringer af projektet.

ENDELIG AFLEVERING

FYSISK AFLEVERINGSMATERIALE

Plancher

Der skal afleveres 5 stk. trykte A0-plancher (840x1200 mm i højformat). Oversigt over indhold vil fremgå af arbejd-videre-notat.

DIGITALT AFLEVERINGSMATERIALE

Plancher

Der skal afleveres pdf i henholdsvis høj og lav opløsning med de fem plancher.

A3-hæfter

Der skal afleveres pdf i høj og lav opløsning med beskrivelse i A3-format af forslaget. A3-hæftets beskrivelser og tegninger skal indeholde alle relevante elementer for vurdering af forslaget. Hæftet skal indeholde alle tegninger og illustrationer fra plancherne og IKKE flere.

A3-hæftet skal maksimalt rumme 50 sider.

Der skal afleveres økonomi for realisering i form af udfyldte kalkulationsskemaer for henholdsvis ARTcenter og byrum/ første etape. Kalkulationsskemaerne indgår som Bilag 02 til konkurrenceprogrammet. Det skal sandsynliggøres, at realiseringen kan ske inden for den afsatte økonomiske ramme på 70 mio. DKK, eksklusiv moms. Se nærmere om økonomi på side 68. Udskriver hyrer ekstern bistand til efterberegning af kalkulationen.

Illustrationsmateriale til dommerbetænkning

Der skal afleveres en filmappe med alle centrale Illustrationer som særskilte filer i høj opløsning i ikke låst pdf-, psd-, eps- eller jpg-filformat.

Bilag 3

ANDET MATERIALE MODTAGES IKKE
Materiale ud over det nævnte vil ikke blive medtaget til bedømmelse.

INDLEVERING AF KONKURRENCEFORSLAG
I fase 2 er afleveringen ikke anonym.

FYSISK INDLEVERING
Pakke med fysisk aflevering skal senest den 8. oktober 2019 kl. 12.00 være indleveret til adressen:

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219, 9400 Nørresundby
Att.: Thomas Birket-Smith, arkitekt m.a.a.

DIGITAL INDLEVERING
Forslagene skal også senest den 8. oktober 2019 kl. 12.00 uploades digitalt på iBinder. Det digitale materiale må ikke være zippet.

BEDØMMELSESKRITERIER
Tildelingskriterie for udbuddet med forhandling vil være det økonomisk mest fordelagtige tilbud vurderet som det bedste forhold mellem pris og kvalitet.

POINTMODEL
Der vil ved bedømmelsen blive anvendt nedenstående pointmodel med karakter fra 1-10.

10 Gives til det meget overbevisende tilbud
9 Gives til tilbud meget over middel
8 Gives til tilbud noget over middel
7 Gives til tilbud over middel
6 Gives til tilbud lidt over middel
5 Gives til middel tilbud
4 Gives til tilbud lidt under middel
3 Gives til tilbud under middel
2 Gives til tilbud noget under middel
1 Gives til tilbud meget under middel

KVALITETSKRITERIER / VÆGTNING AF POINT
Tildelingen af karakterer vil ske ud fra nedenstående vægtede kvalitetskriterier i henhold til krav og ønsker i konkurrenceprogrammet.

1. *ARTcenter – transformation og tilbygning – vægtning 40 %*
Forslagets samlede forslag til disponering og udformning af ARTcenter.

2. *Byrum – helhedsplan og første etape – vægtning 30 %*
Forslagets samlede forslag til byrumsudformning, klimatilpasning og terrænregulering.

3. *Økonomi – vægtning 30 %*
Forslagets samlede økonomiske robusthed, samt budgetsikkerhed for realisering af ARTcenter og byrum / første etape.

De enkelte kvalitetskriterier tildeles et samlet point i henhold til modellen 1-10. Point ganges med den fastsatte vægtningsprocent. Hvert forslags delpoint lægges sammen. Det forslag med den højeste pointscore indstilles til tildeling af en eller flere rådgiverkontrakter.

OFFENTLIGGØRELSE AF RESULTATET FASE 2
Deltagerne i fase 2 bliver kontaktet medio november 2019 med besked om resultatet. Der forventes officiel offentliggørelse af resultatet den 21. november 2019.

Bilag 3

SØSPORTSVEJ
SKUDEHAVNSVEJ
VESTRE HAVNEPROMENADE
JERNBANE
STRANDVEJEN
C.A. OLESENS GADE
NYBROGADE
SKIBBROGADE
STRANDVEJEN
1
2
3
4

EFTER / KONKURRENCEN /

Bilag 3

KONTRAKTER /

INDGÅELSE AF RÅDGIVERKONTRAKTER

Det forventes, at Ejendomsfonden ARTcenter Spritten til realiseringen vil indgå selvstændige kontrakter med parterne i vinderteamet på følgende måde:

- Totalrådgiverkontrakt arkitekt:
  Etablering af ARTcenter – transformation og ny tilbygning
- Totalrådgiverkontrakt landskabsarkitekt:
  Etablering af byrum / første etape.

Vinderne kan ikke rejse noget krav, såfremt denne hensigt af den ene eller anden årsag ikke realiseres.

OVERSIGT OVER FORVENTEDE KONTRAKTER OG OPTIONER

1. ETABLERING AF ARTCENTER
   Projektkontrakt mellem Ejendomsfonden ARTcenter Spritten og og vindende arkitektrådgiver

2. BYRUM / FØRSTE ETAPE
   Projektkontrakt mellem Ejendomsfonden ARTcenter Spritten og vindende landskabsarkitektrådgiver

3. BYRUM / KLIMATILPASNING HAVNEFRONTEN
   Option på en projektkontrakt mellem Aalborg Kommune, A. Enggaard A/S og vindende landskabsarkitektrådgiver

4. BYRUM SPRITFABRIKKEN UD OVER FØRSTE ETAPE
   Option på en projektkontrakt mellem A. Enggaard A/S og vindende landskabsarkitektrådgiver.

OPTIONER /

OPTIONER PÅ RÅDGIVERKONTRAKTER

Realisering af byrum udover arealet omfattet af første etape vil ske med henholdsvis Aalborg Kommune og A. Enggaard A/S (arealerne ved havnefronten) og A. Enggaard A/S (arealer på Spritfabrikken) som ordregivere.

Det er hensigten at tildele landskabsrådgiverne i det vindende team option på indgåelse af totalrådgivningskontrakter på disse arbejder. Vinderen kan ikke rejse noget krav, såfremt denne hensigt af den ene eller anden årsag ikke realiseres.

KOORDINERING /

KOORDINERING MED MONUMENTALVÆRKET CLOUD CITY

Ejendomsfonden ARTcenter Spritten vil indgå en selvstændig kontrakt med Studio Tomás Saraceno om realisering af monumentalværket Cloud City.

Kontrakten vil indeholde beskrivelse af grænseflader til henholdsvis ARTcenter og byrum.

KOORDINERING MED ØVRIGE PROJEKTER PÅ SPRITFABRIKKEN

Hovedparten af de mange enkeltprojekter på Spritfabrikken forventes realiseret med nogenlunde samme tidshorisont som ARTcenter og byrum / første etape. Dele af realiseringen må dog forventes at ske over en årrække, og enkelte elementer (et nyt teater) kan have en ganske betydelig tidshorisont på grund af finansieringsafklaring mv.

Der må under alle omstændigheder forventes et stort behov for projekt- og tidsmæssig koordinering mellem realiseringen af ARTcenter, realiseringen af byrum / første etape og de øvrige projekter.

JUSTERING AF LOKALPLAN

Det forventes, at der efter konkurrencen vil være behov for en tilpasning af lokalplanrammerne – i form af et tillæg til lokalplan 1-3-113. Aalborg Kommune forventes at inddrage konkurrencens vinderteam i denne proces.

Bilag 3

DIGITALE **BILAG** / TIL / KONKURRENCE**PROGRAMMET** /

KONKURRENCEMATERIALE

01. Konkurrenceprogram. Pdf 80 sider
02. Kalkulationsskemaer, udarbejdet af økonomisk rådgiver Core5. Excel.

TEGNINGSMATERIALE

03. Kort over konkurrenceområdet. Dwg.
04. Opmålinger, landinspektør. Dwg.
05. Bygningstegninger eksisterende forhold, Kedelbygninger og Værkstedsbygning. Dwg.
06. 3D-model Aalborg: https://www.aalborg.dk/om-kommunen/kort/aalborg-i-3d
07. Aalborg Cloud City – General guidelines, Studio Tomás Saraceno, 2018. Pdf 52 sider.
08. Projekttegninger Harbour Gate, 2019. BIG.

PLANMATERIALE

09. Lokalplan 1-3-113. Aalborg Kommune, 2017. Pdf 93 sider.
10. Parkeringsnormer. Aalborg Kommune, 2017. Pdf 4 sider.
11. Fredningsafgørelse, Slots- og Kulturstyrelsen, 2015. Pdf 3 sider.

BYGNINGSREGISTRERING

12. Spritfabrikken, samlet bygningsanalyse, NIRAS, 2014. Pdf 107 sider.
13. Kortlægning af kvaliteter og genanvendelsespotentialer. Vera Noldus og Dorthe Bendtsen, 2014. Pdf 153 sider.

TEKNISKE RAPPORTER

14. Notat om landinspektørmåling. C.F. Møller, 2018 Pdf 3 sider.
15. Trafiklast på terræn. NIRAS, 2018. Pdf 8 sider.
16. Jordbundsundersøgelser. Andreasen & Hvidberg, 2017. Pdf 157 sider.
17. Grundvandsmodel. COWI, 2017. Pdf 11 sider.
18. Krav i forbindelse med spildevandsledning. Aalborg Kommune, 2017. Word 3 sider.

FORARBEJDER – MED RAMMER/BINDINGER FOR OPGAVEN

19. Aalborg Kommune: Spritfabrikgrunden Aalborg – kvalitetsprogram. Henning Larsen Architects, A. Enggaard A/S, Niras, Aalborg Kommune, 2017. Pdf 91 sider.
20. Art Centre MonAA, Aalborg – strategi og dna. Marianne Torp, 2017. Word 10 sider.

/

FORARBEJDER, SKITSEFORSLAG – TIL ORIENTERING

21. Forarbejder ved BIG: Samlet materiale, 2019. To zip-filer.
22. Realdania: Forundersøgelse og programmering. Elgaard Architecture, Balslev, BIG, 2017. Pdf 224 sider.
23. Skitseforslag til indretning af Art Center på Spritfabrikkerne. BIG, 2016. Pdf 68 sider.
24. Skitseforslag til bebyggelsesplan for Spritfabrikkerne samt skitseforslag Harbour Gate, Flagskibsbutik, Torvehal, Hotel, Møbel showroom samt Tilføjelser. BIG 2016. Pdf 98 sider.
25. Fredningsforslag, Slots- og Kulturstyrelsen, 2015. Pdf 113 sider.

Bilag 3

KONKURRENCEN

Konkurrencen er udskrevet af Ejendomsfonden Artcenter Spritten
i partnerskab med Fonden Artcenter Spritten,
Aalborg Kommune og Realdania

KONKURRENCEPROGRAMMET

Konkurrenceprogrammet er udarbejdet med bidrag fra:
Peter Spøer, Ejendomsfonden Artcenter Spritten
Stefan Hermann, Fonden Artcenter Spritten
Carsten Dyreborg, C.F. Møller
Thomas Birket-Smith, Aalborg Kommune
Eske Møller, Realdania
Anne-Mette Bølling, Arkitektkonkurrencerdk

Tekst og redaktion:
Jens V. Nielsen, byplanarkitekt

Foto, hvor intet andet nævnt:
Jens V. Nielsen

Tryk:
Production Facilities

Udsendelse:
28. januar 2019

Bilag 3

ARKITEKTKONKURRENCERDK

Bilag 4

AALBORG HAVN

Aalborgs vestlige havnefront udsat: Arkitektkonkurrence skal generere klimasikring

Kajens niveau mellem Spritten og Limfjordsbroen er omkring en halv meter under niveauet for de nyeste havnefronter, ligesom området ved Jernbanebroen og roklubberne skal sikres bedre

Hele den vestlige del af Aalborg havnefront fra Limfjordsbroen og mod vest mod Vestre Baadelaug skal sikres bedre.
Foto: © Lars Pauli

AALBORG: Den vestlige del af Aalborgs Havnefront fra Limfjordsbroen og mod vest er dårligere sikret mod højvande end de nyeste havnefronter som eksempelvis Nørresundby.

Området mellem Spritten og Limfjordsbroen er udsat da kajens niveau er omkring en halv meter under de nyeste af slagsen.

Desuden er der ifølge et kommunalt notat til budgetforhandlingerne for budget 2019 ”pt. meget store problemer med indtrængende fjordvand - især ved Jernbanebroen og roklubbernes bygninger”.

JS Jesper Schouenborg

31. december 2018 kl. 06:00
Opdateret kl. 10:01

Som abonnent kan du dele denne artikel i 48 timer, hvor den vil være låst op for dine venner.

Annonce

Aktuelle temaer

Coronavirus

fakta - en del af coop

Bilag 4

3. Limfjordsforbindelse
Madanmeldelse
AaB
Konkurskirkegården

Nu er der politisk fokus på sagen.

- Tanken er at få lavet et sammenhængende projekt, som kommer til at ske i et par etaper. Vi får højvandssikret og renoveret kajanlæg, siger by og landskabsrådmand Hans Henrik Henriksen (S).

Den arkitektkonkurrence, som Realdania har udskrevet i forbindelse med omdannelsen af Spritten, skal hjælpe kommunen på vej i forhold til udformningen af klimasikringen.

Svar næste år

- Der er en arbejdsgruppe, som vi også er med i, der er ved at forberede programlægningen for konkurrencen. Jeg går ud fra, at den bliver skudt afsted primo 2019 og måske henne i anden kvartal, siger stadsarkitekt Peder Baltzer Nielsen.

Selve arkitektkonkurrencen skal komme med et bud på, hvordan byrummene på Spritten skal se ud, men også hvordan arealerne ned til kajen og langs med fjorden kan udformes. Arkitektkonkurrencen koncentrerer sig primært om området ved Spritten, men vil ifølge stadsarkitekten også antyde, hvordan udformningen af klimasikringen kan udvides henholdsvis øst og vest for området.

Ifølge stadsarkitekt Peder Baltzer Nielsen afventer den nødvendige klimasikring af den vestlige havnefront en arkitektkonkurrence for Spritten. Arkivfoto: Mette Nielsen

Spritten står først, men en klimasikring foran Spritten hjælper ikke, hvis de øvrige områder ikke også får en bedre sikring

Problem ved bro

Bilag 4

- Alle ved, at når der er problemer med Limfjorden på den ene eller anden måde i form af storme eller, at vandet bliver presset, så går det ind ved bådeklubberne og ind under Jernbanebroen, og så truer det der, hvor der skal bygges, så derfor er investorerne også interesserede i det.

I budgetnotatet er det nævnt, at Roklubbernes "kajanlæg" er meget nedslidt og desuden oversvømmes klubhuse m.m. flere gange om året".

Hvornår kan man regne med, at området fra Limfjordsbroen og vest på er på højde med det nyeste højvandssikring?

- Der bliver jeg dig svar skyldig, for vi har antydet i overslagsårene i budgettet, at der kommer nogle udgifter her frem i tiden. Det er stadigvæk noget, som muligvis allerede ved næste års budgetlægning rykkere tættere på de fire overslagsår, men det er de ikke nu.

Han fortsætter.

- Det er også lidt i lyset af, at lad os få den her konkurrence til at belyse, hvordan vi skal gøre det. Skal vi gøre det ligesom trapperne ved Musikkens Hus, eller skal vi gøre det som i Nørresundby som en form for mole, eller hvordan kan vi gøre det.

Han mener, at området ved Jernbanebroen trænger mest.

Hævede arealer

- Det er lidt anderledes længere hen mod Limfjordsbroen, for på godt og ondt har de byggerier, som ligger der, hævede arealer. Parkeringen er oppe mellem bygningerne, så skulle der ske en oversvømmelse, så sker det på kajarealet.

Havneområdet ud for Spritten. Foto: Lars Pauli

Ud for spritten, skal bygherren ifølge stadsarkitekten stå for klimasikringen.

- Ud for Spritten skal man selv håndtere det jævnfør den arkitektkonkurrence, men vi har et ansvar fra Jernbanebroen og vestpå, og det er det, som vi vil undersøge med de midler, der er sat af.

Penge afsat i forlig

I budgetforliget for 2019 og overslagsårene 2020-2022 er der afsat 22 mio. kr. med henholdsvis to mio. kr. i 2020, otte mio. kr. i 2021 og 12 mio. kr. helt ude i 2022.

Bilag 4

- Når der ikke er afsat nogle penge i 2019, så er det fordi, at den arkitektkonkurrence trækker ud, men den bliver afgjort i løbet af 2019, og så får vi inspiration der.

Selvom rækkefølgen endnu ikke er klar, så har stadsarkitekten et bud.

- Jeg tror, at det er en prioritering, der hedder Spritten som nummer ét, og så er der arealerne under Jernbanebroen mod vest, det er nummer to, og det sidste er området fra Spritten og op mod Limfjordsbroen.

3 Kommentarer

ARNT HOLMSTAD

Skal de kapitalister der bygger i området ikke bidrage med penge til det projekt, ligesom kommunalskatten skal bidrage til etablering af motorvej over Egholm?

31. december 2018 - Kl. 11:16 BESVAR ...

JAKOB HYTTEL

"Ud for spritten, skal bygherren ifølge stadsarkitekten stå for klimasikringen" Læs lige artiklen igennem

31. december 2018 - Kl. 15:53 2 BESVAR ...

WILLIAM RASMUSSEN

Byg nye huse så de kan tåle der er vand på vejen helt op til sokkelkanten. Så sker der jo ikke noget ved at vejen og græsplænen en gang imellem er oversvømmet.

31. december 2018 - Kl. 12:37 BESVAR ...

Din kommentar her...

Tilføj kommentar

SKJUL KOMMENTARER

VI ANBEFALER

Morten mødte ikke sine ansatte - Luksusbabys ønninger er fordoblet

Milliardær købte berømt sommerhus til 17 millioner - nu står ydermurene tilbage

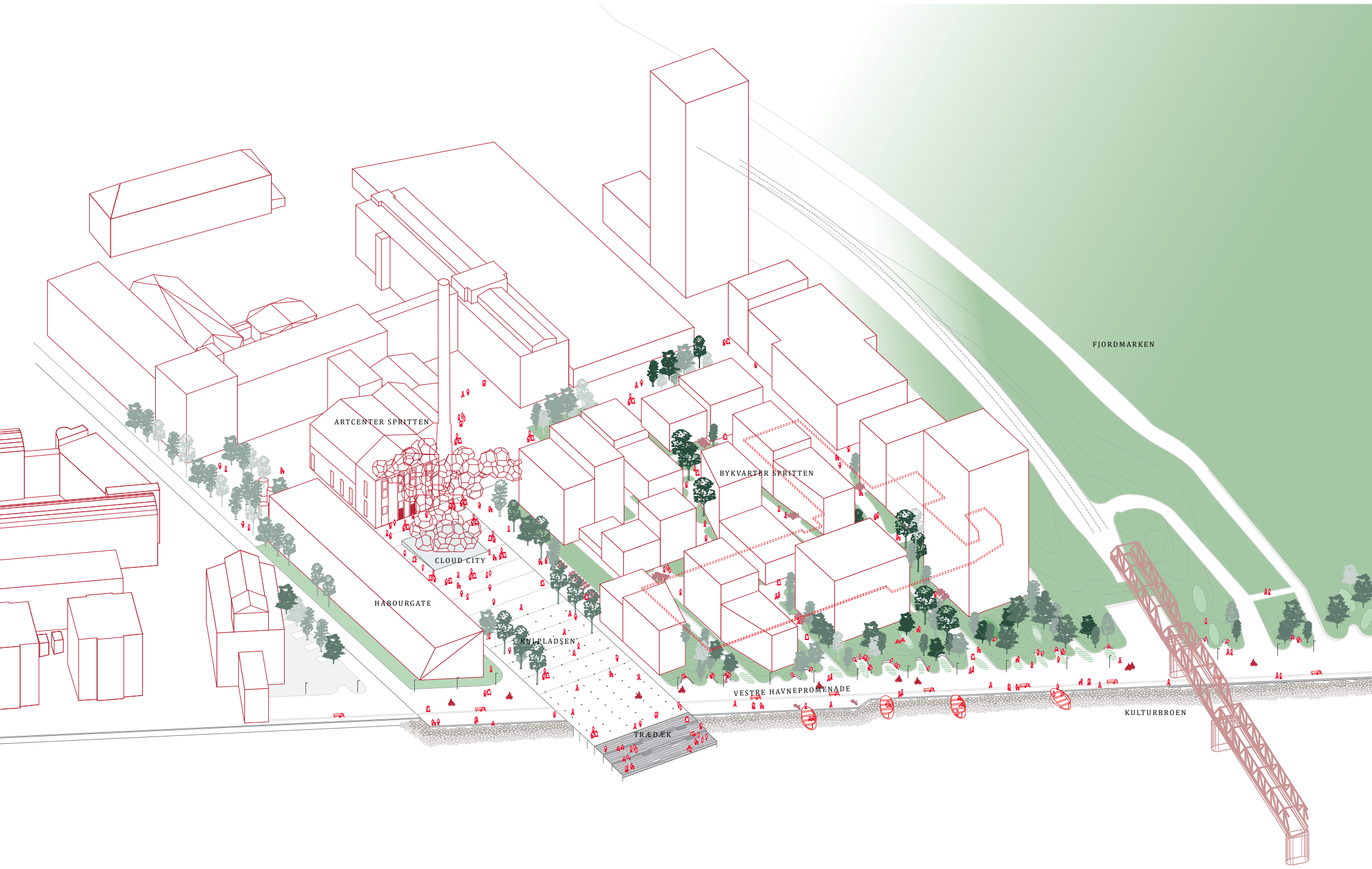
Emma bankede hårdt på hos genboen: Mor har brug for hjælp!

Bilag 5

Investeringsoversigt
By- og Landskabsforvaltningen

Sektor/navn Beløb i 1.000 kr.	Ajourført bevilling Beløb	 Dato	Ajourført anlægssum	Afholdt før 2019 Årets priser	2019	2020	2021	2022
					2019 - p /l			
Nyt projekt Forbedring af adgangsforhold til Tech College, Øster Uttrup Vej og Rørdalsvej	1.000		4.300	0	1.000	3.300	0	0
Nyt projekt Signalregulering i krydset Thistedvej/ Lindholm Brygge/Lindholm Nærbanevej	0		2.400	0	0	2.400	0	0
Nyt projekt NAU enkeltrettet cykelsti Hadsundvej-Gistrup	0		3.600	0	0	0	0	3.600
Nyt projekt Sygehus Nord og Gåsepigen	700		1.400	0	700	200	500	0
Nyt projekt Spritten, Havnefront fra Vestre Bådehavn til C. W. Obels Kanal. Omdannelse til rekreative formål og klimasikring	0		22.000	0	0	2.000	8.000	12.000
Indtægt	-10.000		-10.000	0	-10.000	0	0	0
Nyt projekt Analyser vedr. byudviklingsplan for Vestbyen, Vejgaard og Nørresundby (midler til forundersøgelser og analyser)	1.500		5.500	0	1.500	1.000	1.000	1.000
Nyt projekt Opfølgning på byudviklingsplan for Vestbyen, Vejgaard og Nørresundby (og evt. Gistrup)	0		4.000	0	0	0	1.000	3.000
Nyt projekt Byudvikling Nørresundby Havnefront - Byrum ved brolandingen, Nørresundby	0		6.000	0	0	0	0	0
Nyt projekt Bro byudvikling Østre Havn	0		5.000	0	0	0	0	500
Nyt projekt Campus Forum	0		4.500	0	0	0	0	0
02.28.22 Veje i alt	**1.161.967**		**1.663.087**	**1.001.263**	**160.704**	**118.360**	**105.660**	**62.100**
Indtægt	**-139.242**		**-208.792**	**-102.498**	**-36.744**	**-29.250**	**-16.300**	**-10.000**

Bilag 6



SPRITTEN HELHEDSPLAN

SKITSEFORSLAG

DECEMBER 2020

KRISTINE JENSEN.
LANDSKAB
& ARKITEKTUR

Bilag 6

HELHEDSPLAN 1:1500

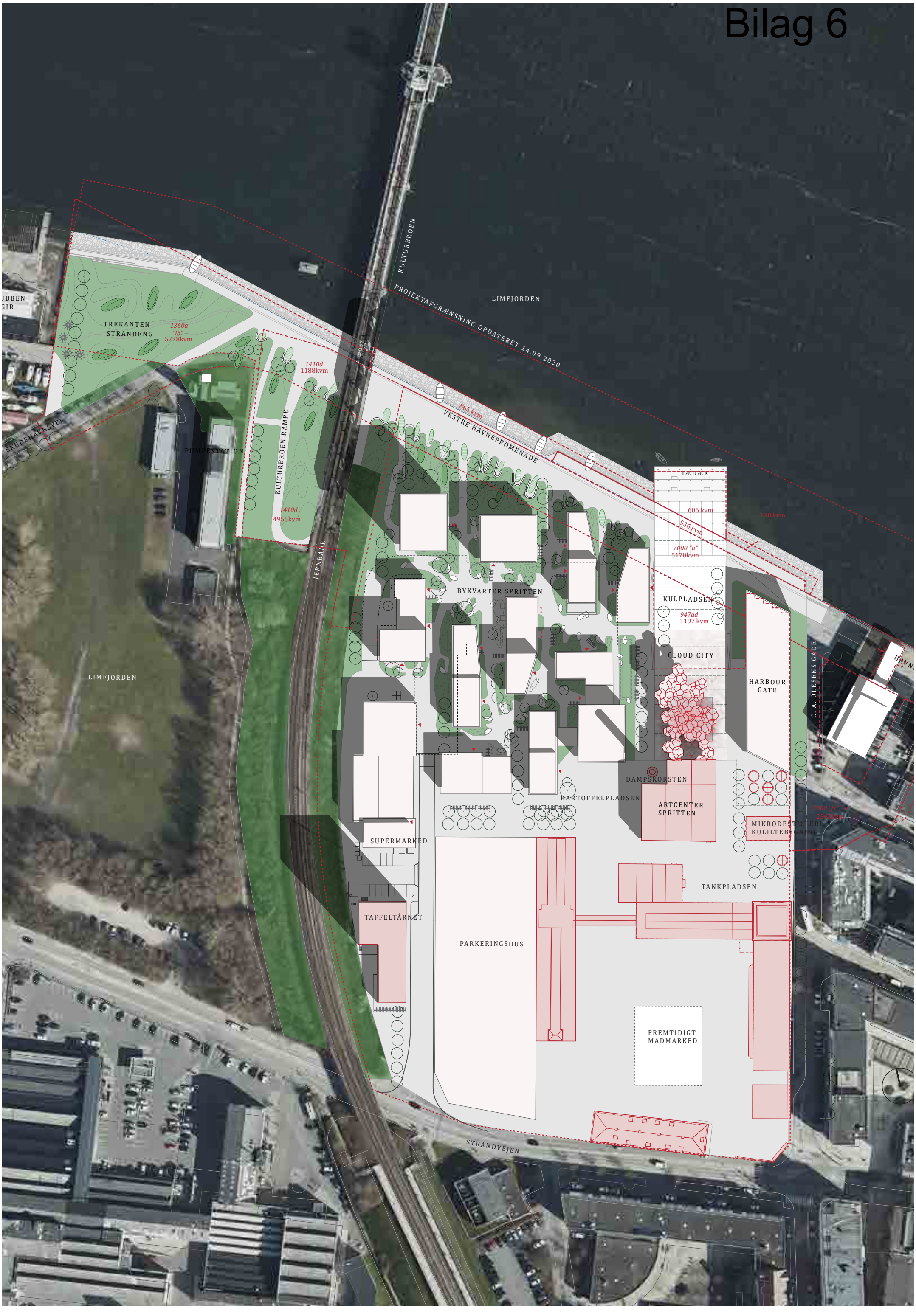
LUFTFOTO - AALBORG - SPRITFABRIKKEN - ARTCENTER - BYRUM

HELHEDSPLAN SPRITTEN
Skitseforslag

Udarbejdet for Aalborg Kommune,
af Kristine Jensen Landskab & Arkitektur

December 2020

Bilag 6


KULTURBROEN
LIMFJORDEN
PROJEKTAFGRÆNSNING OPDATERET 14.09.2020
TREKANTEN
STRANDENG
1360a
"ib"
5778kvm
1410d
1188kvm
865 kvm
VESTRE HAVNEPROMENADE
SKUDEHAVNSVEJ
PUMPESTATION
KULTURBROEN RAMPE
1410d
4955kvm
JERNBANE
TÆDÆK
606 kvm
536 kvm
140 kvm
7000 "u"
5170kvm
BYKVARTER SPRITTEN
KULPLADSEN
947ad
1197 kvm
CLOUD CITY
HARBOUR
GATE
C. A. OLESENS GADE
LIMFJORDEN
DAMPSKORSTEN
KARTOFFELPLADSEN
ARTCENTER
SPRITTEN
7000 "fx", "u"
2563kvm
MIKRODESTILLERI
KULILTEBYGNING
SUPERMARKED
TANKPLADSEN
TAFFELTÅRNET
PARKERINGSHUS
FREMTIDIGT
MADMARKED
STRANDVEJEN

HELHEDSBETRAGTNINGER

BYSTRATEGISK NIVEAU

Omdannelsen af Spritfabrikken til ARTcenter Spritten og et nyt bykvarter har rod i Aalborgs særlige kulturarv og industrihistorie. Aalborg har cement, sprit og tobak i blodet, - og byens DNA er rå, har nerve og udviser både handlekraft, ambition og snusfornuft. Derfor er der også noget helt særligt på færde med det nye bykvarter, fra øst mod vest der omfatter *4 områder* med en længde på 350 meter. Den eksisterende *Vestre Havnepromenade* møder kulturarven fra Spritfabrikken, og det kommende ARTcenter med Tomás Saracenos ekspressive monumentalværk Cloud City, der står på *Kulpladsen* og forbinder det centrale Aalborg med Limfjordens vandlandskab. Mod vest fortsætter promenaden, langs med nye grønne boligarealer og byrum – *Det Grønne Delta,* der fortsætter under Jernbanebroen og frem til *Trekantens* grønne friarealer på strandengen.

Det tidligere fabriksområde kendes i dag som Spritten og er et af Danmarks største centrumnære industriområder. I 2007 gjorde Kulturministeriet fabrikken til et nationalt industriminde, og i dag er bygningerne et enestående eksempel på et hovedværk i dansk industrihistorie. Udover at spille en fremtrædende rolle i Aalborgs identitet, strækker interessen for Spritfabrikken og dens historie sig langt udover Aalborgs grænser, kun få produkter rammer bredden i befolkningen, som snaps igennem årtier har gjort ved højtider og særlige lejligheder. Derfor er det oplagt, at Spritgrunden - med dens historie - i fremtiden kan spille en inkluderende rolle; nu som et sted i Aalborg, hvor alle mennesker kan mødes omkring spændende oplevelser i smukke særlige omgivelser. Intentionen er, at Spritfabrikskvarteret i fremtiden danner værdifulde, grønne rammer omkring det gode liv.

Kvarteret henvender sig til Limfjordens vidder, og det er netop om denne særlige placering ved fjorden som værket Cloud City handler om, når Saraceno arbejder med vand, klima, lys, refleksion og spejling. Med rekreative, sociale byrum og rige, grønne opholdsmiljøer fastholder kvarteret den eksisterende struktur i Spritfabrikkens kulturmiljø og giver kunsten og kulturarven nyt indhold med en fremhævet og markant betydning i det offentlige rum, i byens tætte kontakt ved vandet og Limfjorden er del af Aalborgs DNA. Dermed får kunsten, historien og naturen en mulighed for at tale til os på mange niveauer, så både nordjyden, byens borgere og turisterne opnår nye perspektiver på vores samtid, hverdag og fællesskab.

Aalborgs geologi

Limfjordens landskab

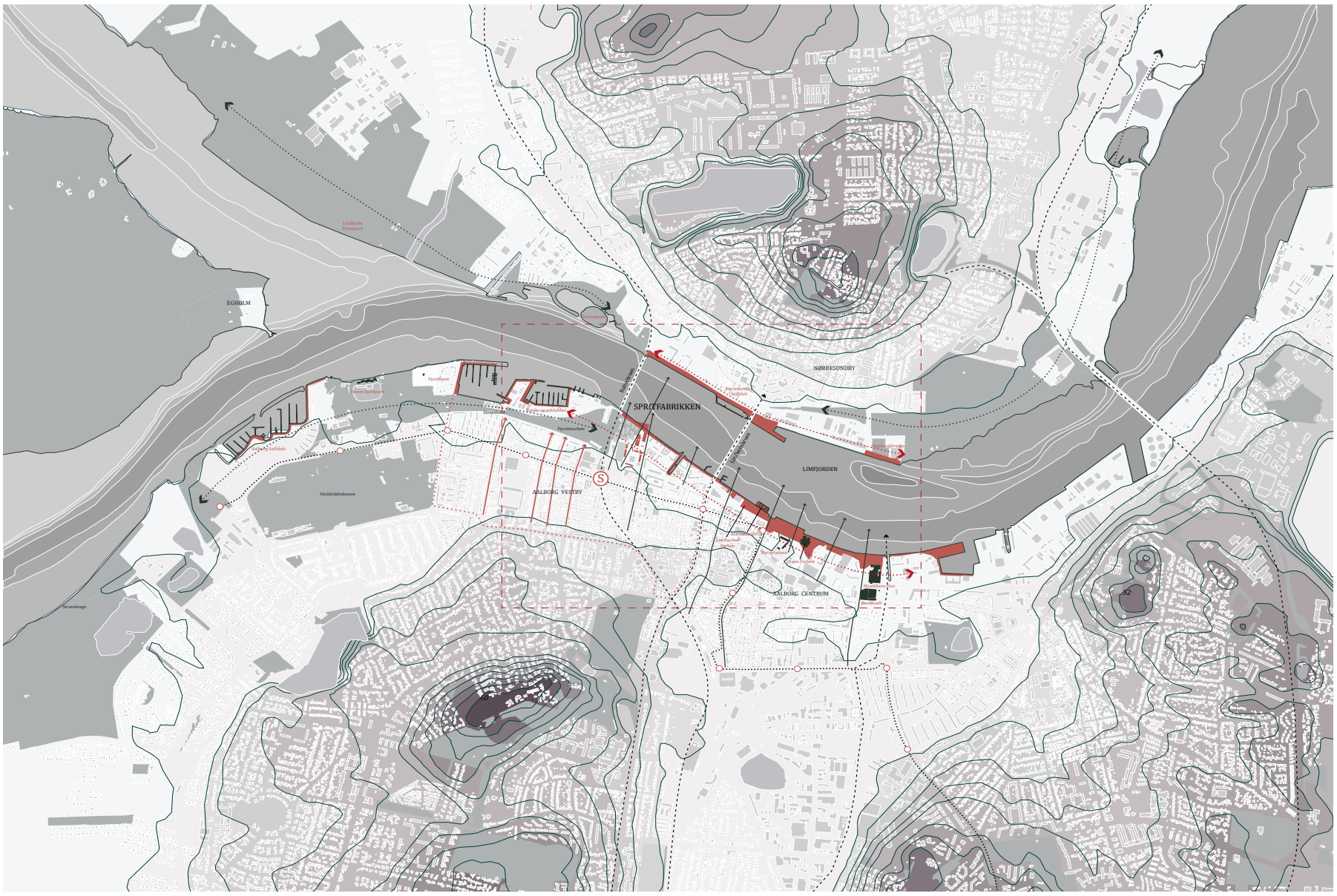
Spritfabrikkens kulturarv

Kulturmiljø

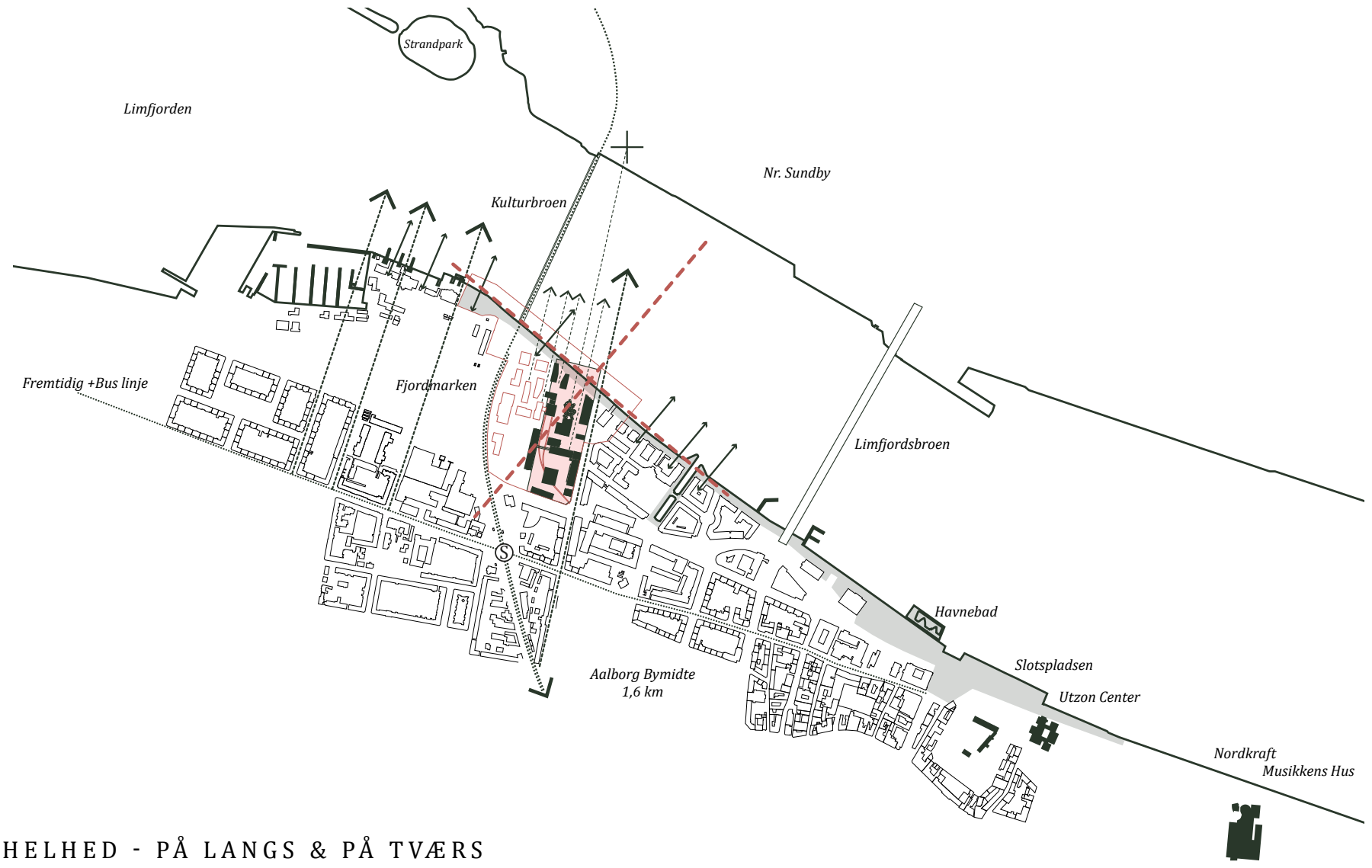
Kunst & byrum

Vandkant & rekreation

Bilag 6



LIMFJORDEN & AALBORG



HELHED - PÅ LANGS & PÅ TVÆRS

HELHEDSPLAN

KULTURMILJØ - STORMFLODSSIKRING - DET GRØNNE DELTA - OPHOLD OG REKREATION

Strategien for helhedsplanen handler om at skabe forbindelser og give denne nye del af Aalborg, et sammenhængende bykvarter med forbindelser og ruter både på langs og på tværs.

Byen knyttes til fjorden, via promenaden der forbinder os på langs med vandkantens særlige sæsoner i kulde og varme, - lokalhistorien og kulturarvens transformation og stemninger. På langs indskriver Spritkvarteret sig i den nye sammenhængende havnepromenade langs Limfjorden, der strækker sig fra øst – fra byens nyindretninger og nye byggerier,- Musikkens Hus, Nordkraft og Utzon-centeret og frem til grønne, rekreative områder i vest, Fjordmarken og Vestre Fjordpark.

På tværs fremkalder bygningsstrukturen flotte forløb af store bygninger og byrum, - et vidnesbyrd om Sprittens oprindelige bebyggelsesstruktur, der respekterer de væsentlige udkigslinjer i Spritfabrikskvarteret mod Limfjorden.
Netop de særlige sigtelinjer, de diagonale snit og det fine, samlende byrumsforløb i den eksisterende bygningsstruktur tegner hovedankomsterne til ARTcenter Spritten og Monumentalværket Cloud City, og man kan både ankomme fra havnepromenaden langs Limfjorden, fra porten i hjørnet ved C. A. Olesens Gade, fra Tankpladsen, fra stationen gennem haver og hen over det der hed Kartoffelpladsen.

Spritfabrikskvarteret forbindelse til Limfjorden er helt central, både som en historisk kobling og i forhold til anlæggets fremtidige anvendelse og oplevelse.
Tilsammen skaber Spritfabrikkens særlige kulturmiljøer, Cloud City og ARTcenter Spritten, havnepromenaderne til øst og vest og trekantsområder liv, særegenhed og en anderledes oplevelse af historien, kunsten og fjorden.

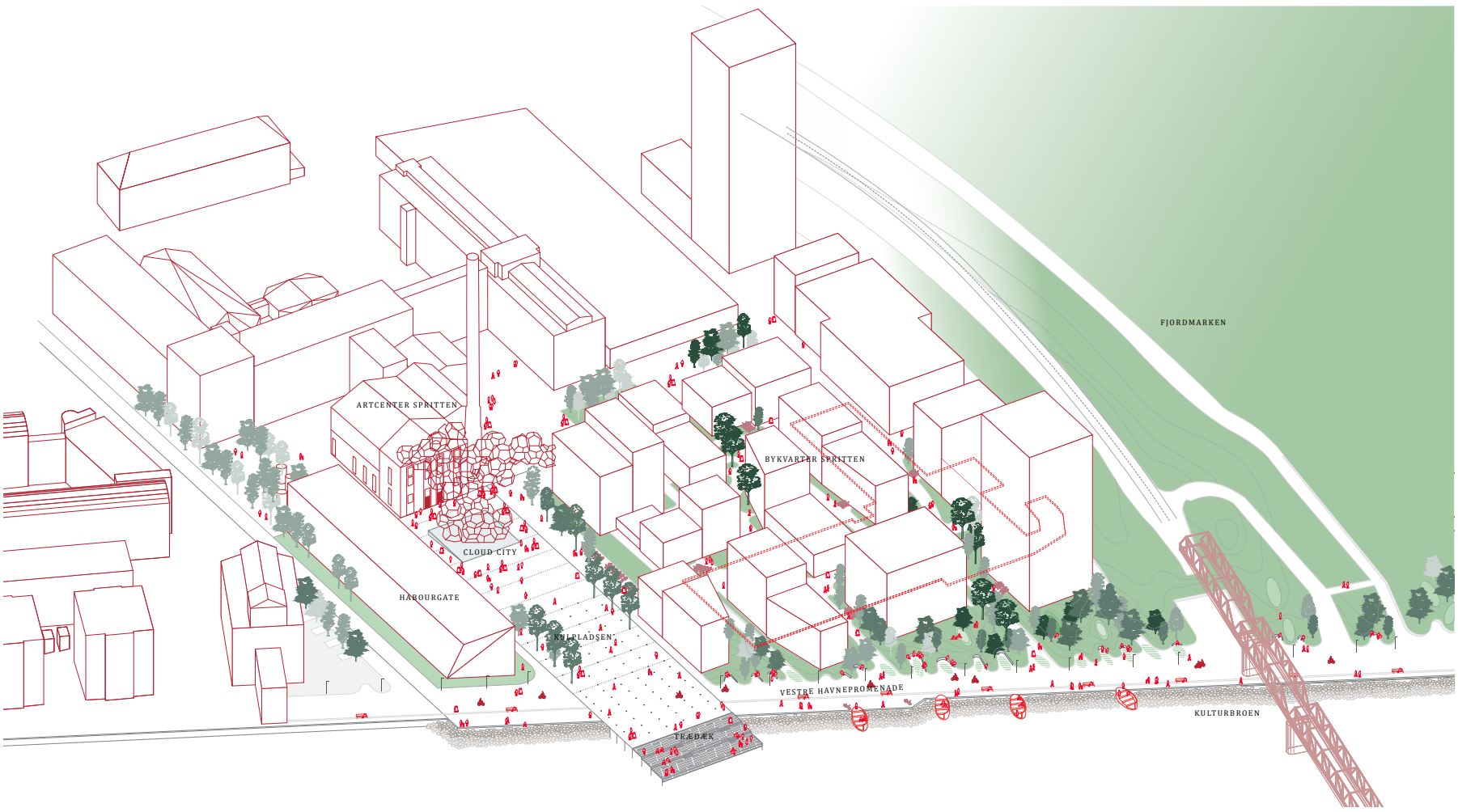
STORMFLODSSIKRING KOTE 1.9 - *KLIMAPLINTEN*
Spritfabrikskvarterets eksisterende kote-niveau ligger omkring 1,5 meter over den normale havvandstand. Helhedsplanen fremtidssikrer området med en stormflodssikring i kote 1.9 mod fjorden med *Klimaplinten* langs kajkanten, hvortil belægningsfladen rejser sig svagt fra byrummene omkring de eksisterende bygninger.
De nye bebyggelser vest for Kulpladsen og HarbourGate øst for Kulpladsen stormflodssikres i kote 3.0. Det eksisterende kote-niveau under bropillen sikres mod fremtidig oversvømmelse ved *Klimaplintens* vandrette koteniveau i 1.9.
I plan og snit redegøres for de mere detaljerede overvejelser omkring terrænreguleringen, hvordan bygningerne møder byens gulv og hvordan stormflodssikringen principielt kan udføres.

BLÅ-GRØN SAMMENHÆNG – *DET GRØNNE DELTA*
Den grønne sammenhæng graduerer fra Fjordmarkens åbne landskab i vest til mere parklignende grønne rumligheder langs promenaden og i det nye Bykvarter Spritten. Som et *grønt delta* etableres grønne beskyttede opholdsmiljøer, rekreative og sociale byrum mellem bygningskroppene. Et Grønt Delta der fletter natur og by, netop her i byens nye kulturelle bykvarter og samlingssted.

Promenadens afslutning mod de nye bebyggelser i *Det Grønne Delta* – er en grøn idé - et koncept, der samlet ses som et bevæget anslag, - en abstraktion eller en forenklet udgave af et bølgebrud. *Den Grønne Bølge* formateres som buede bevægelser og dråbeformede arealer, der møder vandets bølgeformer, - det blå landskab. De dråbeformede situationer lægger sig ind som enkeltheder både som bemalede arealer imellem asfalten og som byrum imellem grønne områder og som mindre plateauer, der giver solitær adgang til vandet.

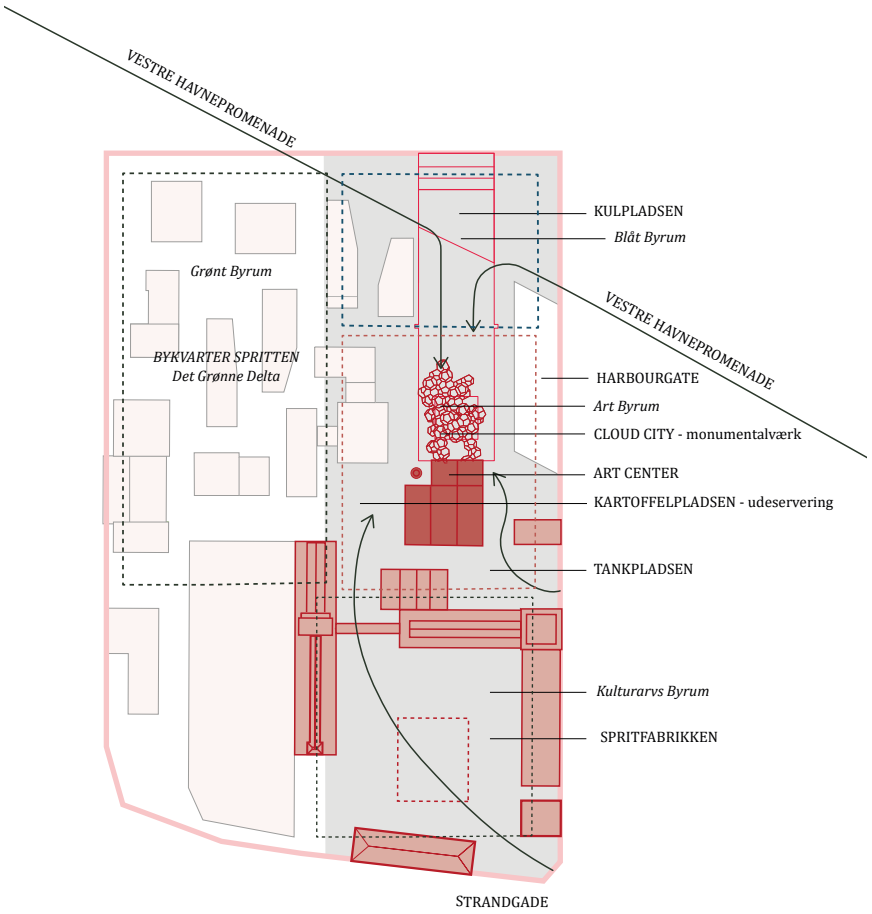
Limfjordens landskab og naturen omkring Aalborg by er kendetegnet ved de åbne strandenge, heder og overdrev. Helhedsplanens grønne motiv tager derfor udgangspunkt i denne natur-identitet og fletter dermed by og natur på flere planer.

Helhedsplanens grønne tilføjelser i vest understøtter Fjordmarkens beplantning der i dag består af læhegnsplantninger og enkelte spredte træer, som kan suppleres med beplantning som egner sig særligt til klimaet ved fjorden som; vintereg, seljerøn, hasselbusk, alm. hvidtjørn og mirabel.
Tættere ved vandet vælges planter der findes langs de danske kyster – strandoverdrev og strandenge som; *skovfyr, havtorn, lyng, revling, klitrose, strandmalurt, røllike og strandkål.*

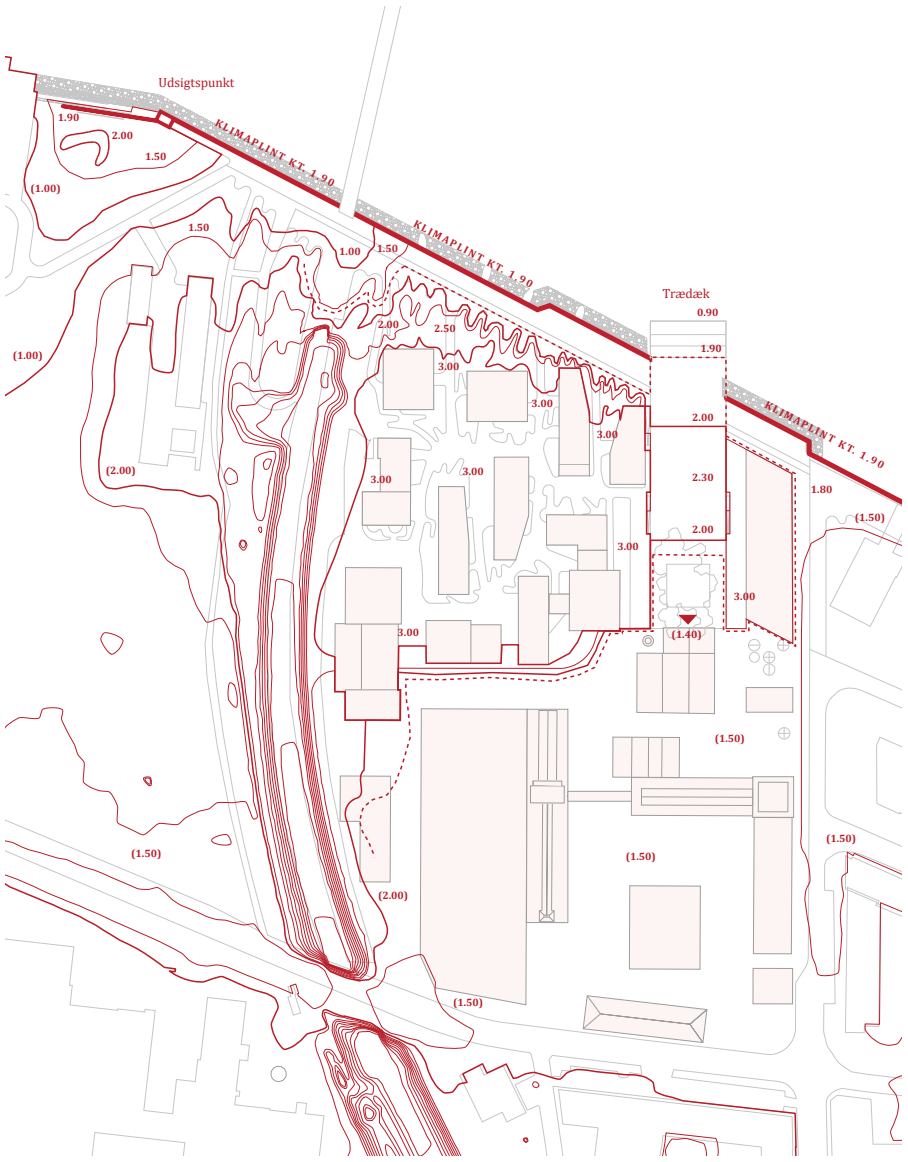


FREMTIDENS SPRITTEN - ET SAMMENHÆNGENDE BYKVARTER PÅ LANGS OG TVÆRS

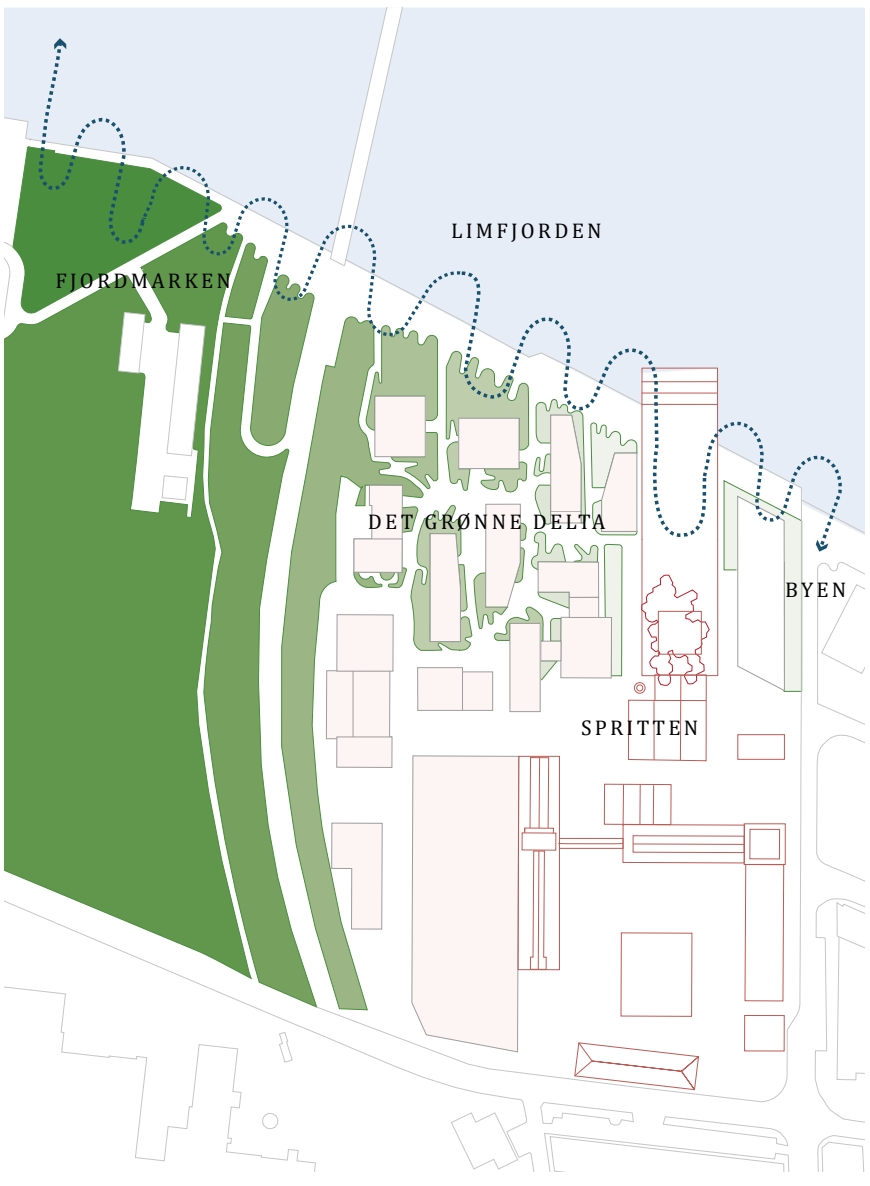
Bilag 6



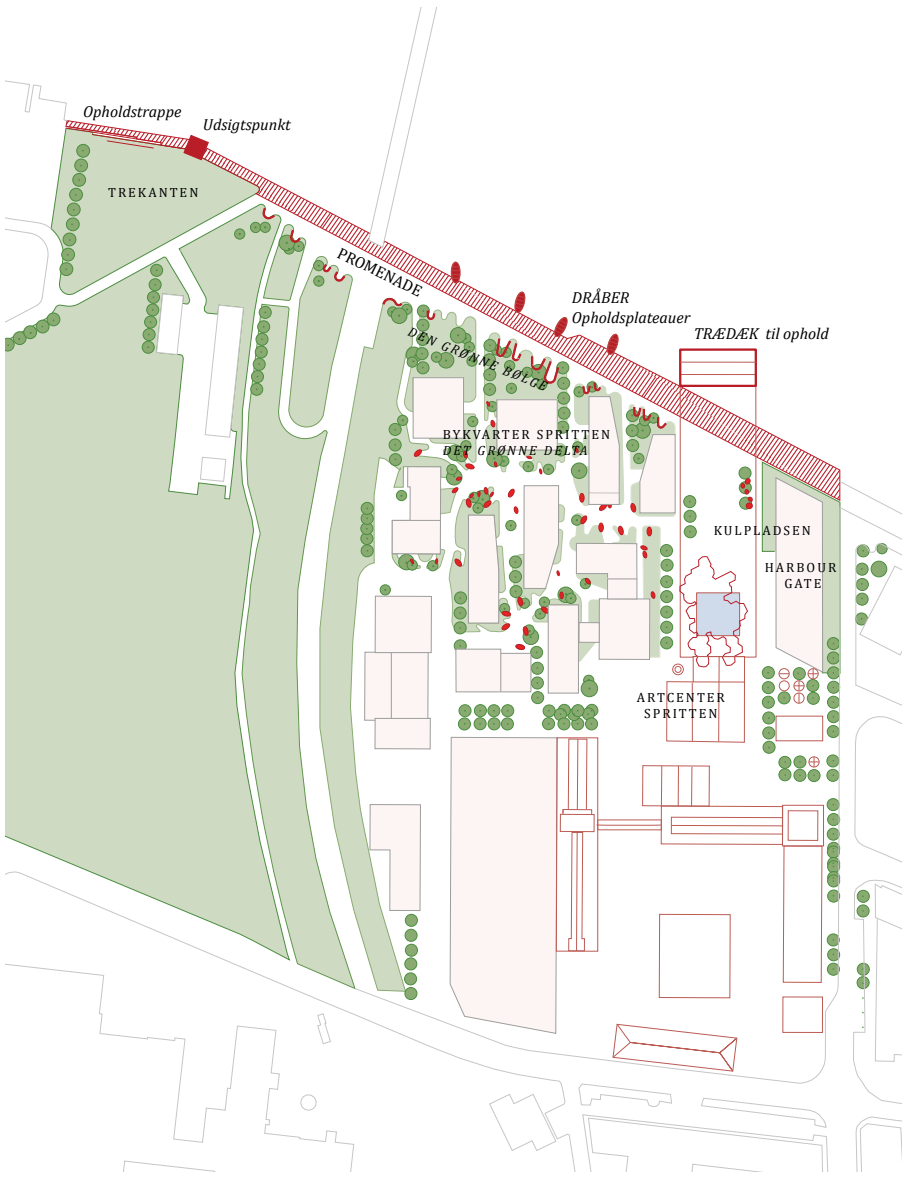
KULTURMILJØ - BYKVARTER & BYRUM



STORMFLODSSIKRING I KOTE 1.90
KLIMAPLINTEN



BLÅ - GRØN SAMMENHÆNG
DET GRØNNE DELTA



REKREATION OG OPHOLD

I det nye Bykvarter Spritten og i gaderum etableres træer på linjer, der understøtter områdets lange kig mod fjordens vandlandskab og samtidig skærmer for fjordens vind. Træerne placeres strategisk for udsyn fra bygninger og der vælges let løvede sorter med slanke silhuetter som *poppel, søjleeg og søjlerøn.*

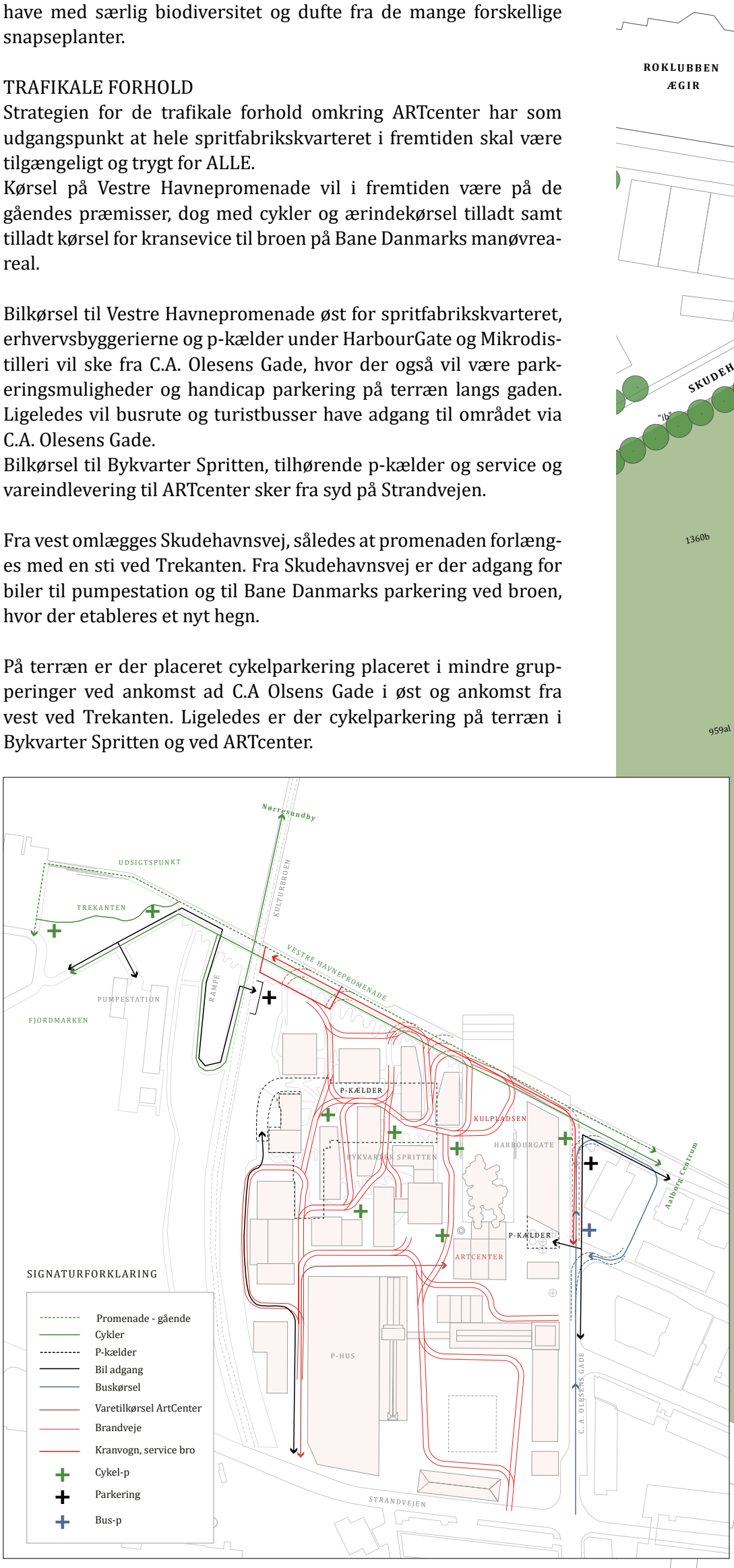
Det kulturhistoriske fabriksanlæg står i et mere urbant udtryk med få spredte træer – plantet med en præcision for solens bevægelse i de høje rum.
Omdannelse af G. N. Brandts urtehave får stor betydning som byhave med særlig biodiversitet og dufte fra de mange forskellige snapseplanter.

TRAFIKALE FORHOLD
Strategien for de trafikale forhold omkring ARTcenter har som udgangspunkt at hele spritfabrikskvarteret i fremtiden skal være tilgængeligt og trygt for ALLE.
Kørsel på Vestre Havnepromenade vil i fremtiden være på de gåendes præmisser, dog med cykler og ærindekørsel tilladt samt tilladt kørsel for kransevice til broen på Bane Danmarks manøvreareal.

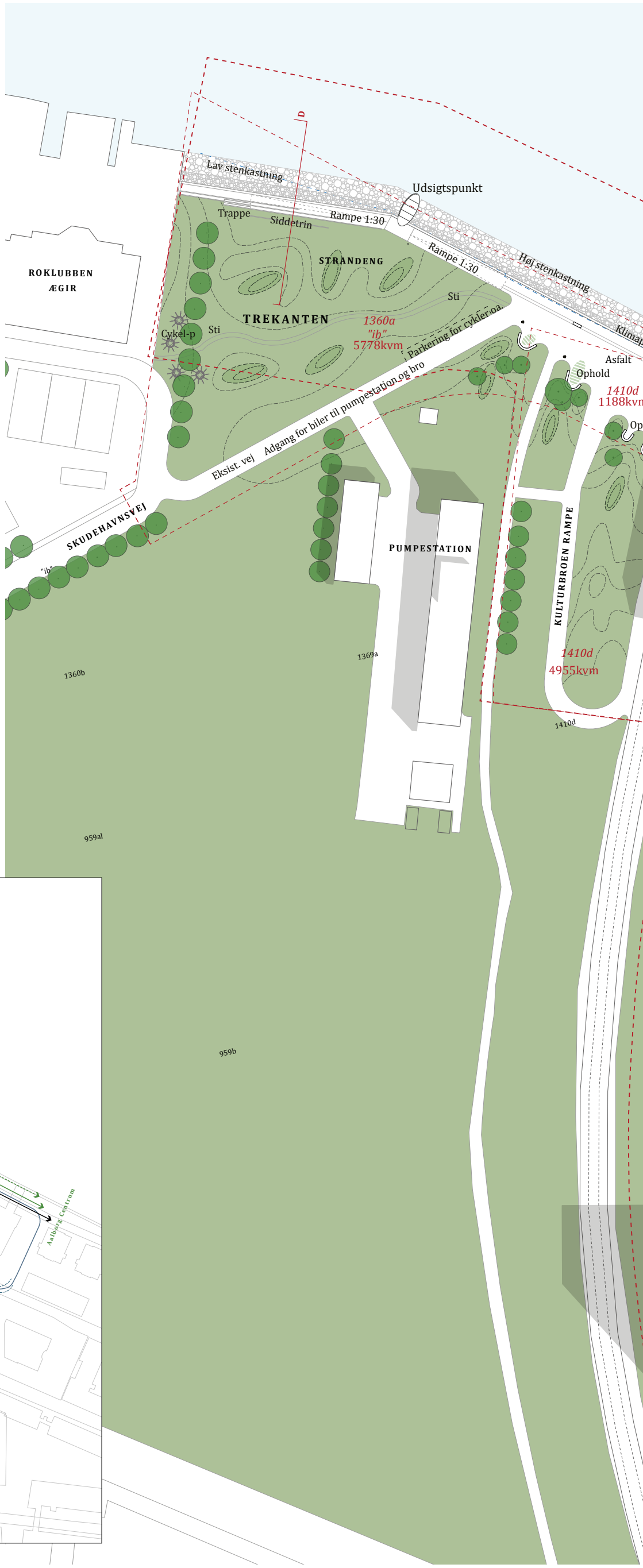
Bilkørsel til Vestre Havnepromenade øst for spritfabrikskvarteret, erhvervsbyggerierne og p-kælder under HarbourGate og Mikrodistilleri vil ske fra C.A. Olesens Gade, hvor der også vil være parkeringsmuligheder og handicap parkering på terræn langs gaden. Ligeledes vil busrute og turistbusser have adgang til området via C.A. Olesens Gade.
Bilkørsel til Bykvarter Spritten, tilhørende p-kælder og service og vareindlevering til ARTcenter sker fra syd på Strandvejen.

Fra vest omlægges Skudehavnsvej, således at promenaden forlænges med en sti ved Trekanten. Fra Skudehavnsvej er der adgang for biler til pumpestation og til Bane Danmarks parkering ved broen, hvor der etableres et nyt hegn.

På terræn er der placeret cykelparkering placeret i mindre grupperinger ved ankomst ad C.A Olsens Gade i øst og ankomst fra vest ved Trekanten. Ligeledes er der cykelparkering på terræn i Bykvarter Spritten og ved ARTcenter.



TRAFIKDIAGRAM

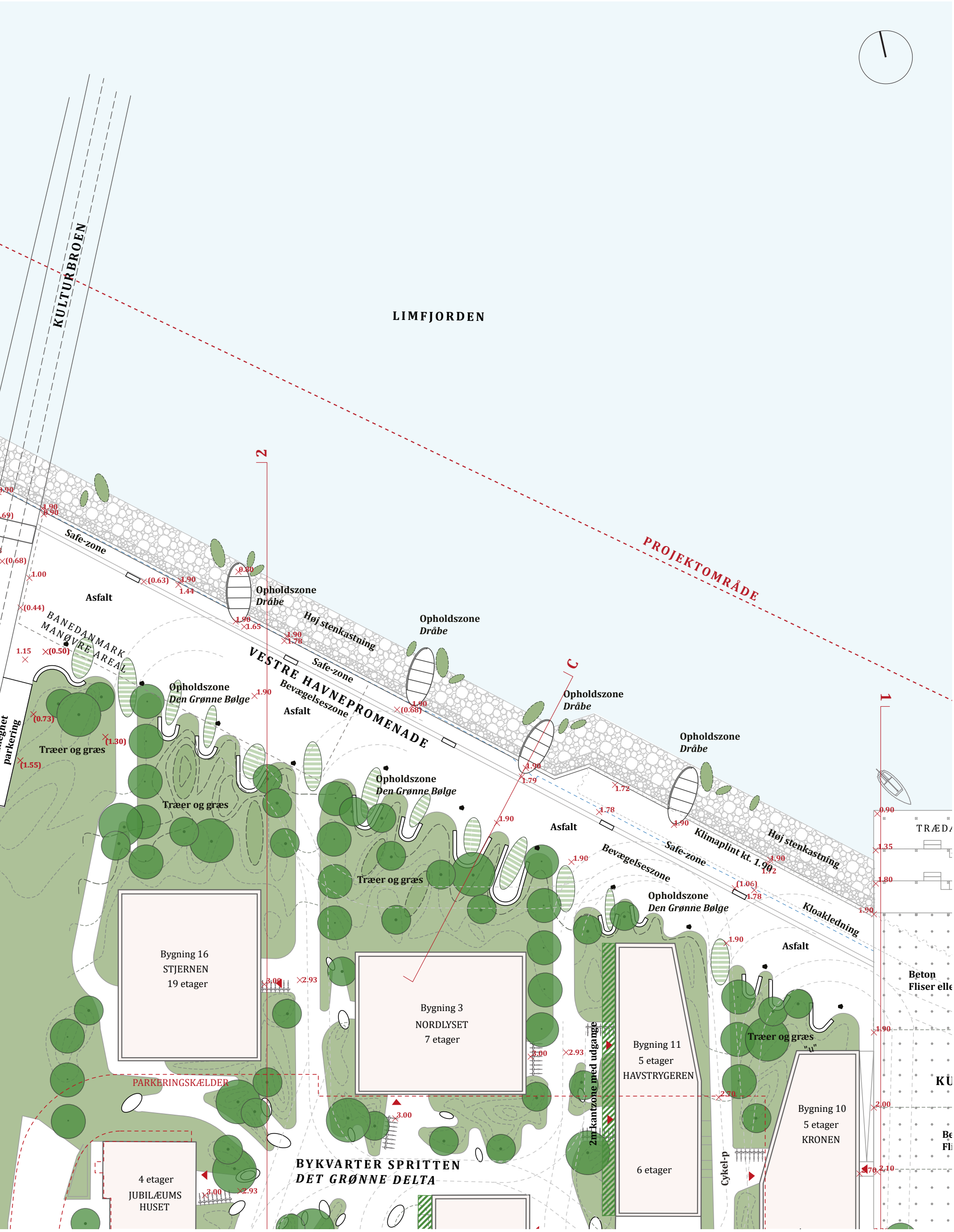


Bilag 6

PROJEKTAFGRÆNSNING OPDATERET 14.09.2020
LIMFJORDEN
KULTURBROEN
JERNBANE
Indhegnet parkering
BANEDANMARK MANØVRE AREAL
VESTRE HAVNEPROMENADE
865 kvm
Opholdszone
Dråbe
Opholdszone
Den Grønne Bølge
Bevægelseszone
Ophold
Asfalt
Eksist. kystlinje
Safe-zone
Klimaplint kt. 1.90
Kloakledning
Eksists. spuns
536 kvm
606 kvm
140 kvm
Høj stenkastning
TRÆDÆK
Siddekant
Siddekant
7000 "u"
5170kvm
947ad
1197 kvm
KULPLADSEN
Beton
fliser eller in-situ
Tegl
Rampe
Rampe
CLOUD CITY
Trappe
INDGANG
947ø
947y
HARBOUR GATE
GK 3.00
Asfalt
Cykel-p
Asfalt
Eksist. belægning
Justering til eksist. terræn
C. A. OLESENS GADE
parkering
H-parkering
947p
VESTRE HAVNEPROMENADE
JOBCENTER
947n
947q
Busparkering
947m
Tankskov
7000 "fx", "u"
2563kvm
"fx"
947æ
MIKRODESTILLERI KULILTEBYGNING
1.75
947ac
TANKPLADSEN
947aa
947l
947ab
PARKERINGSHUS
947t
TAFFELTÅRNET
947u
947v
SUPERMARKED
947c
EXPORTHAVEN
KOMMENHAVEN
DILDHAVEN
KARTOFFELPLADSEN
(sok+2)
DAMPSKORSTEN
Udeservering
ARTCENTER SPRITTEN
HØKERGÅRDEN
PERIKUMHAVEN
FUSIONSHAVEN
PORSEHAVEN
HAVSTRYGEREN
KRONEN
JUBILÆUMS HUSET
BYKVARTER SPRITTEN
Det Grønne Delta
STJERNEN
NORDLYSET
GK 3.00
2m kantzone med udgange
A
B
C
1
2

HELHEDSPLAN UDSNIT 1:500

Bilag 6


KULTURBROEN
LIMFJORDEN
PROJEKTOMRÅDE
VESTRE HAVNEPROMENADE
BANEDANMARK
MANØVRE AREAL
Safe-zone
Asfalt
Opholdszone
Dråbe
Høj stenkastning
Opholdszone
Den Grønne Bølge
Bevægelseszone
Træer og græs
Klimaplint kt. 1.90
Kloakledning
Beton
Fliser elle
Bygning 16
STJERNEN
19 etager
Bygning 3
NORDLYSET
7 etager
Bygning 11
5 etager
HAVSTRYGEREN
6 etager
Bygning 10
5 etager
KRONEN
4 etager
JUBILÆUMS
HUSET
2m kantzone med udgange
Cykel-p
PARKERINGSKÆLDER
BYKVARTER SPRITTEN
DET GRØNNE DELTA
TRÆDA
KU
1
2
C

Bilag 6

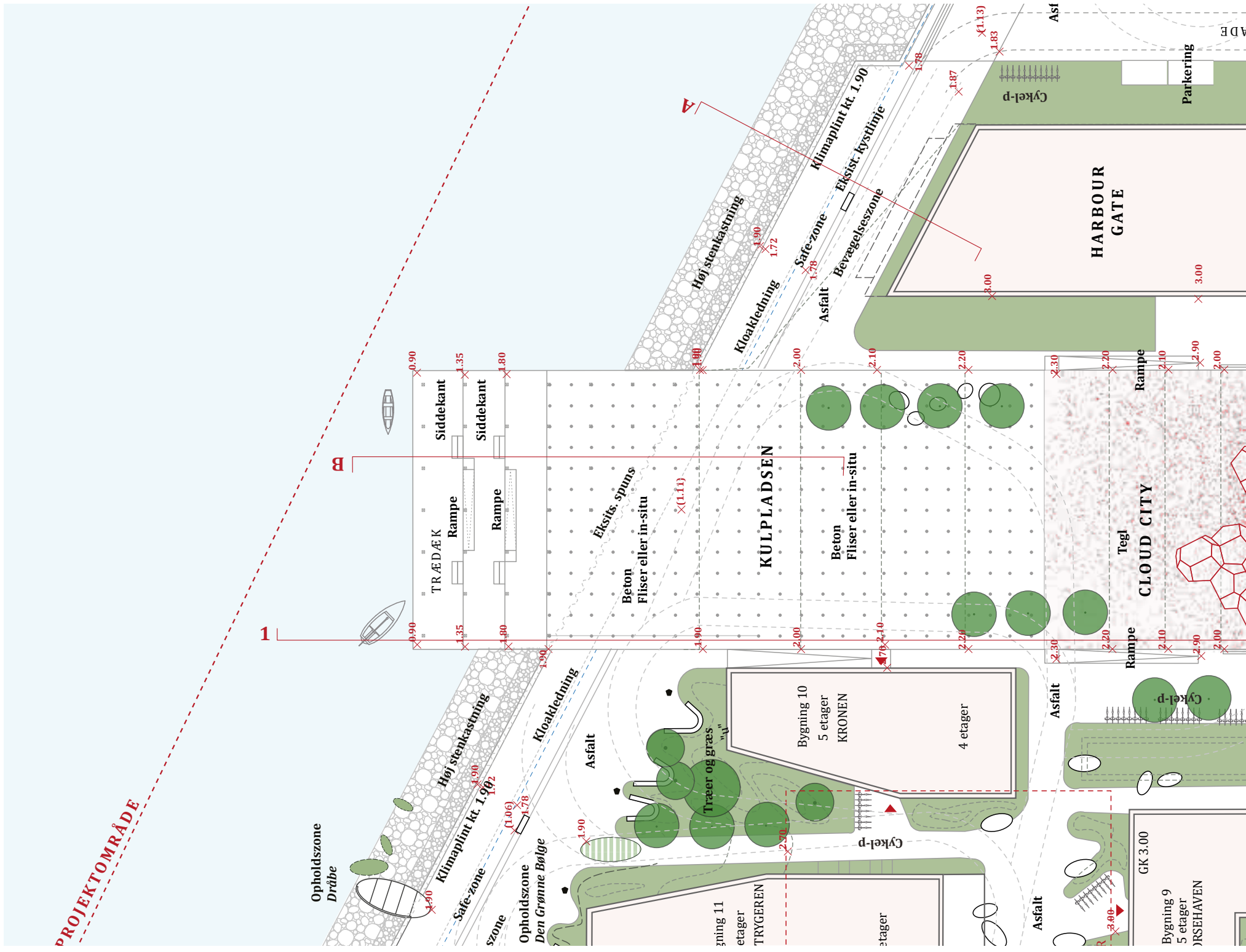
HELHEDSPLAN UDSNIT 1:500

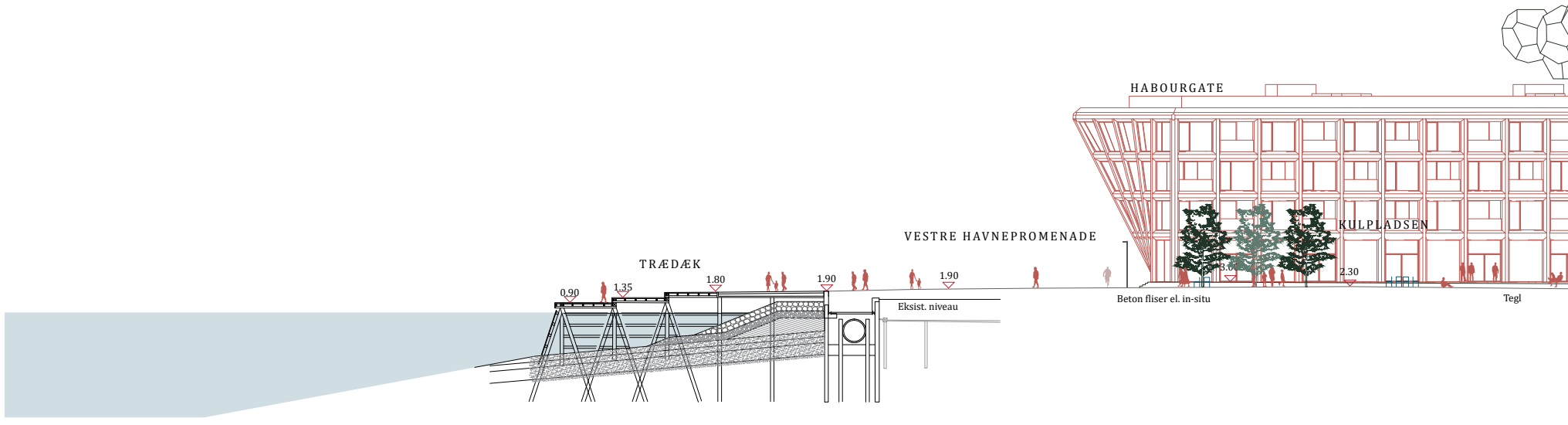
Bilag 6

1
B
A
Opholdszone
Dråbe
Klimaplint kt. 1.90
Høj stenkastning
Safe-zone
Kloakledning
Asfalt
Grønne Bølge
Træer og græs
"u"
Bygning 10
5 etager
KRONEN
4 etager
Cykel-p
KULPLADSEN
Beton
Fliser eller in-situ
Eksits. spuns
TRÆDÆK
Rampe
Siddekant
Tegl
CLOUD CITY
SPEJLBASSIN
Trappe
Indgang
947y
HARBOUR
GATE
947ø
Bevægelseszone
Eksist. kystlinje
Eksist. belægning brostens-
belægning
Parkering
HP-parkering
C. A. OLESENS GADE
Justering til
eksist. terræn
947p
JOBCENTER
947n
947q
Bus-p
Tankskov
947ac
MIKRODESTILLERI
KULILTEBYGNING
"fx"
ARTCENTER
SPRITTEN
DAMPSKORSTEN
(sok+2)
Udeservering
ARTOFFELPLADSEN
DILDHAVEN
GK 3.00
1 etage

KULPLADSEN - ARTCENTER SPRITTEN - PLANUDSNIT 1:500

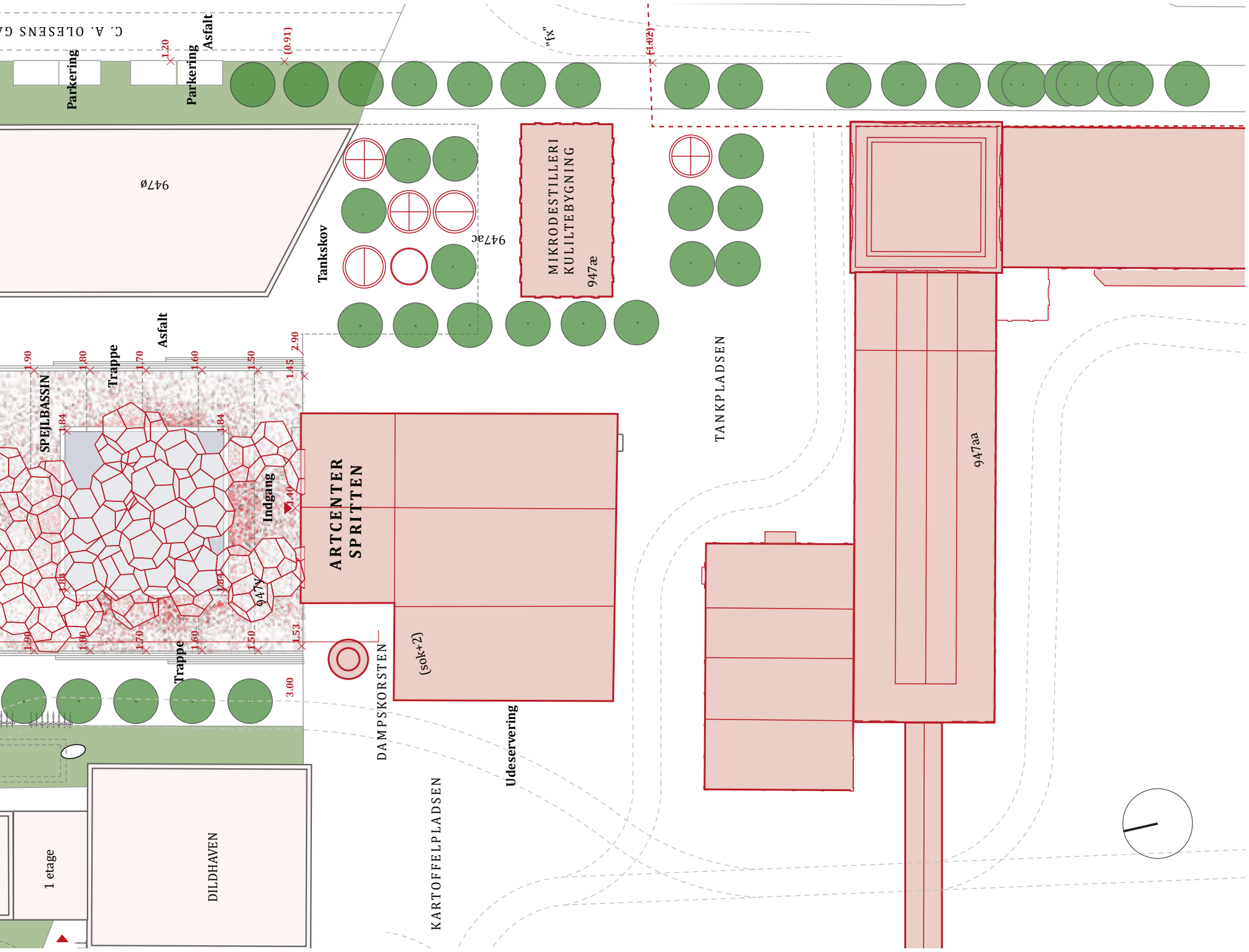
KULTURMILJØ - VANDKANT





LANDSKABSSNIT AA 1:500

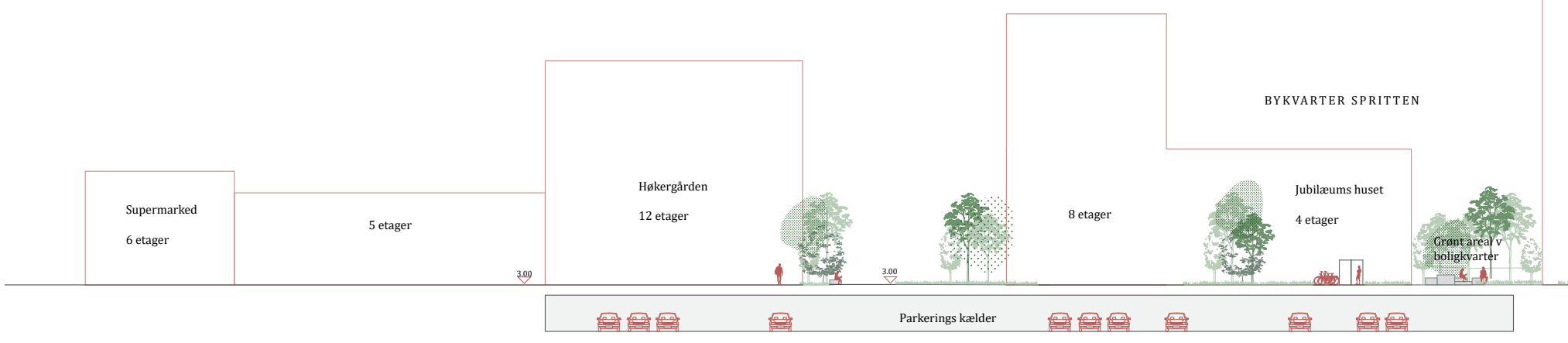
Bilag 6


C. A. OLESENS GA
Parkering
Parkering
Asfalt
1.20
(0.91)
"fx"
(1.02)
947ø
Tankskov
947ac
MIKRODESTILLERI
KULILTEBYGNING
947æ
TANKPLADSEN
947aa
Asfalt
Trappe
SPEJLBASSIN
1.90
1.80
1.70
1.60
1.50
1.45
2.90
1.84
Indgang
1.40
947y
ARTCENTER
SPRITTEN
(sok+2)
DAMPSKORSTEN
Udeservering
Trappe
1.53
3.00
1 etage
DILDHAVEN
KARTOFFELPLADSEN

CLOUD CITY
SKORSTEN
KARTOFFELPLADSEN
ARTcenter
3.00
1.84
1.84
2.90
1.40
Spejlbassin
Indgang ARTcenter

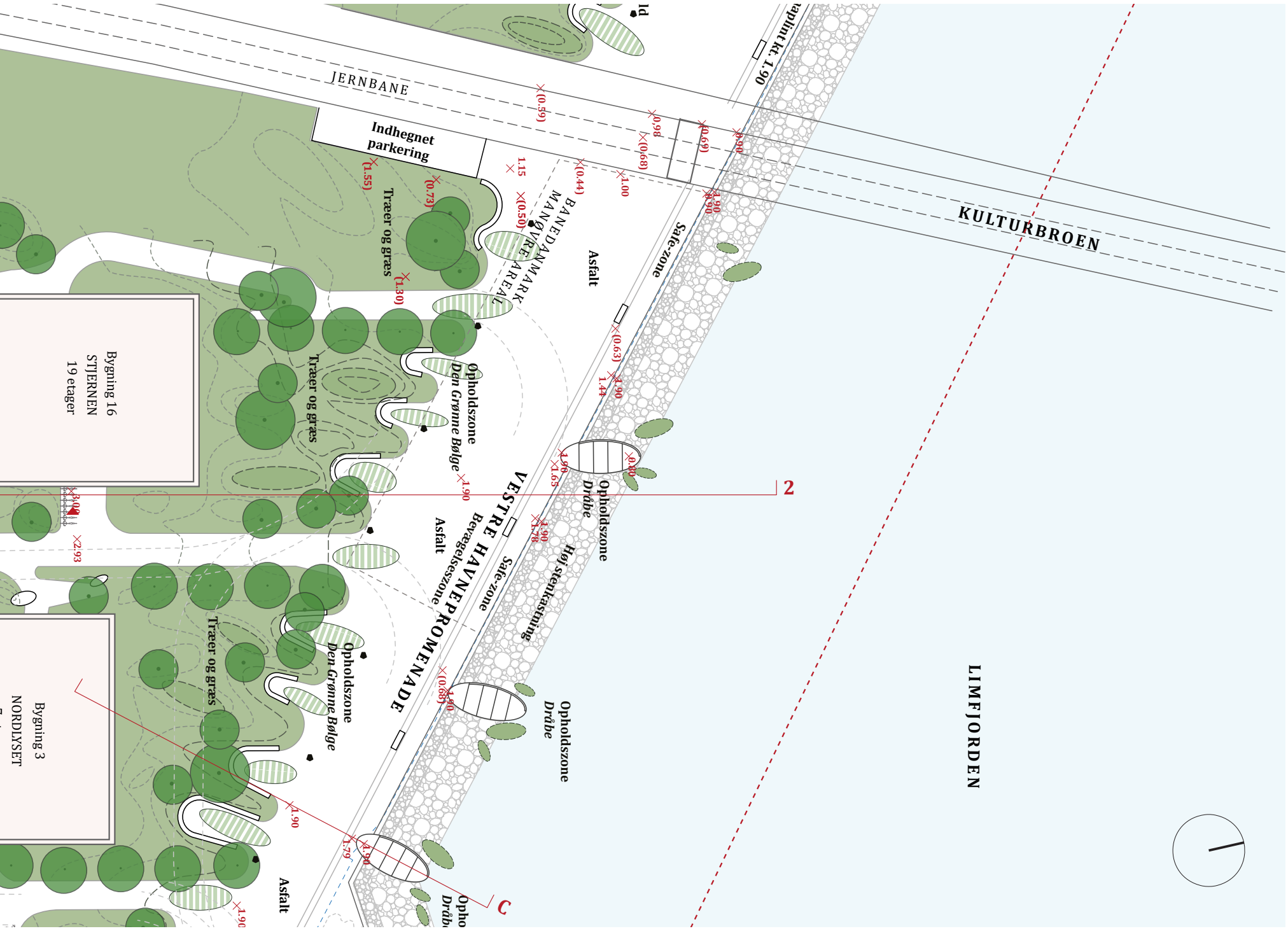
BYKVARTER SPRITTEN - VESTRE HAVNEPROMENADE - PLAN 1:500

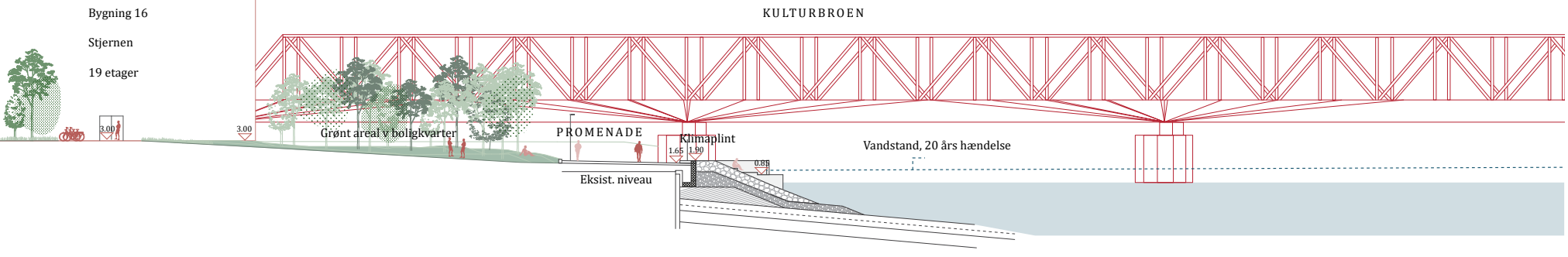
DET GRØNNE DELTA - PROMENADE - VANDKANT



LANDSKABSSNIT BB 1:500

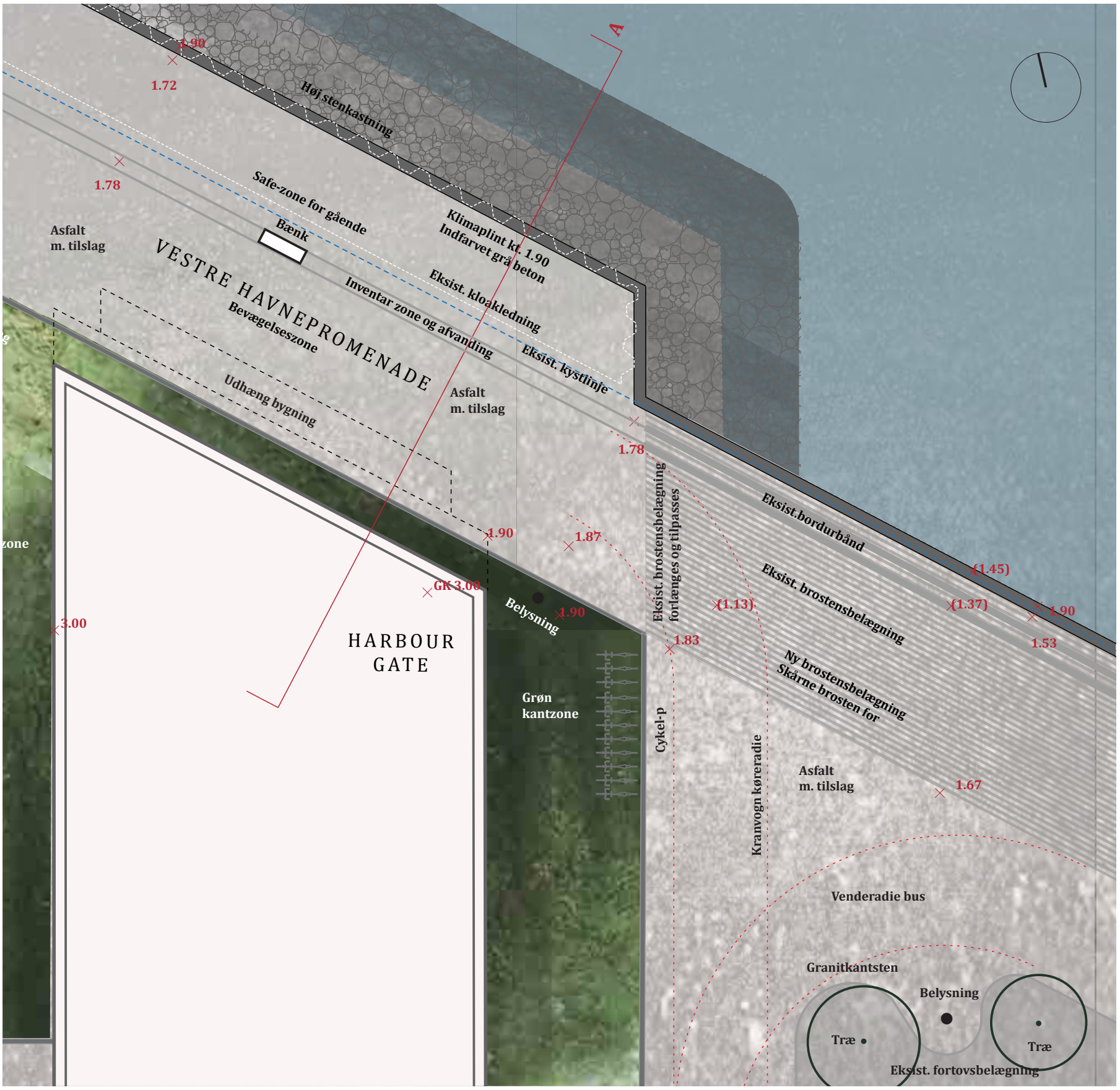
Bilag 6

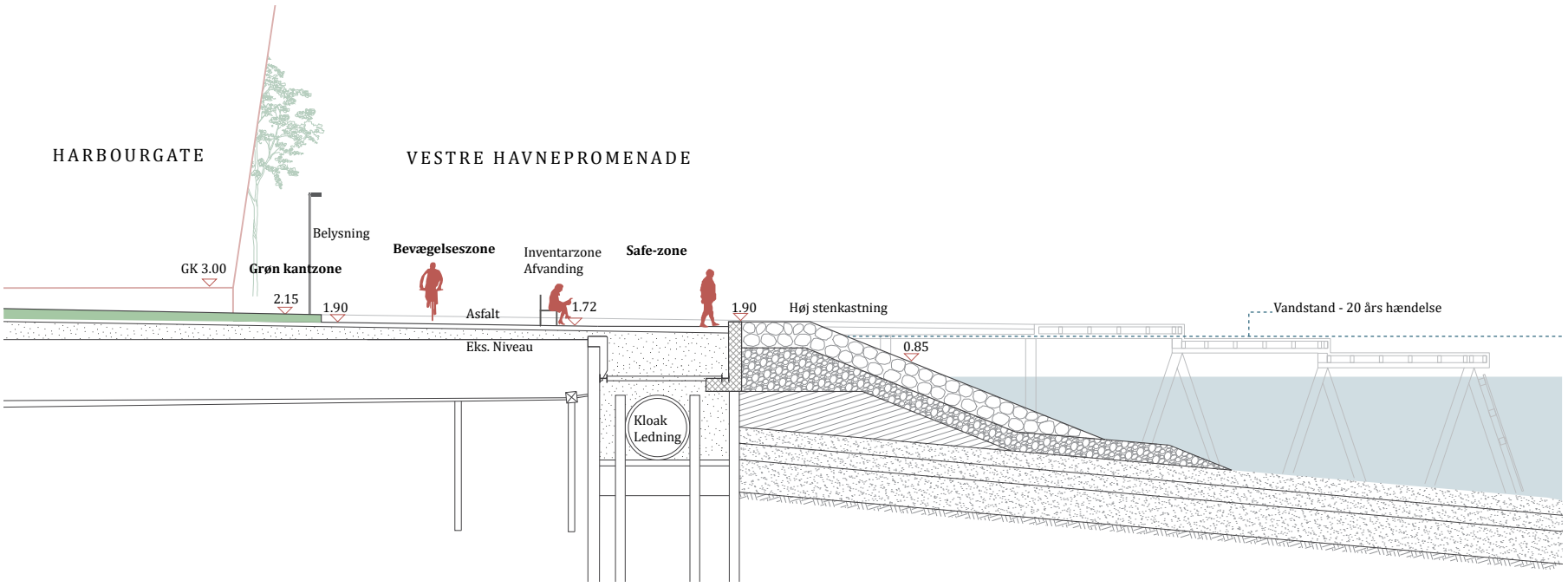

JERNBANE
KULTURBROEN
LIMFJORDEN
VESTRE HAVNEPROMENADE
Indhegnet parkering
Træer og græs
BANEDANMARK VÆRN
Asfalt
Safe-zone
Opholdszone
Den Grønne Bølge
Dråbe
Højstenkastning
Bevægelseszone
Bygning 16
STJERNEN
19 etager
Bygning 3
NORDLYSET
2
C


Bygning 16
Stjernen
19 etager
KULTURBROEN
Grønt areal v boligkvarter
PROMENADE
Klimaplint
Vandstand, 20 års hændelse
Eksist. niveau
3.00
1.65
1.90
0.88

VESTRE HAVNEPROMENADE V. HARBOURGATE PLANUDSNIT 1:200

KOBLING TIL EKSIST. FORHOLD MOD ØST





VESTRE HAVNEPROMENADE V. HARBOURGATE SNIT AA 1:200

Vestre Havnepromenade leder fra øst mod Spritfabrikskvarteret fra Aalborg by og bynære havnefront.

Den fremtidige del af Vestre Havnepromenade ved det nye Spritfabrikskvarte møder her den eksisterende promenade mod øst der har et enkelt udtryk med et brostensbelagt areal for gående med bordursten og inventar langs den stramme kajkant og en asfalteret vej med traditionel fortorvsbelægning mod bebyggelsen langs vandet.

Det fremtidige promenadeforløb på Vestre Havnepromenade, stormflodssikringen med *Klimaplinten* og stenkastningen skal her tilpasses de eksisterende forhold og kloakledningens spunsvæg.

Det eksisterende brostensareal forlænges og afsluttes i mødet med den fremtidige asfaltbelægning på den nye promenade, og zonen for gående fortsættes og markeres som en safe-zone for gående ved bænke og andet inventar i linjen for hvor kystlinjen ligger i dag.

Det nye byggeri Harbourgate etableres og skaber Kulpladsens afgrænsning mod øst. C.A. Olesens Gade omlægges i stormflodssikret terrænkote og med parkeringsbåse og ny trærække.

HarbourGate stormflodssikres i kote 3.0 og mod nord, vest og øst flankeres bygningen af grønne kant-zoner.

Eksist. brosten på havnen

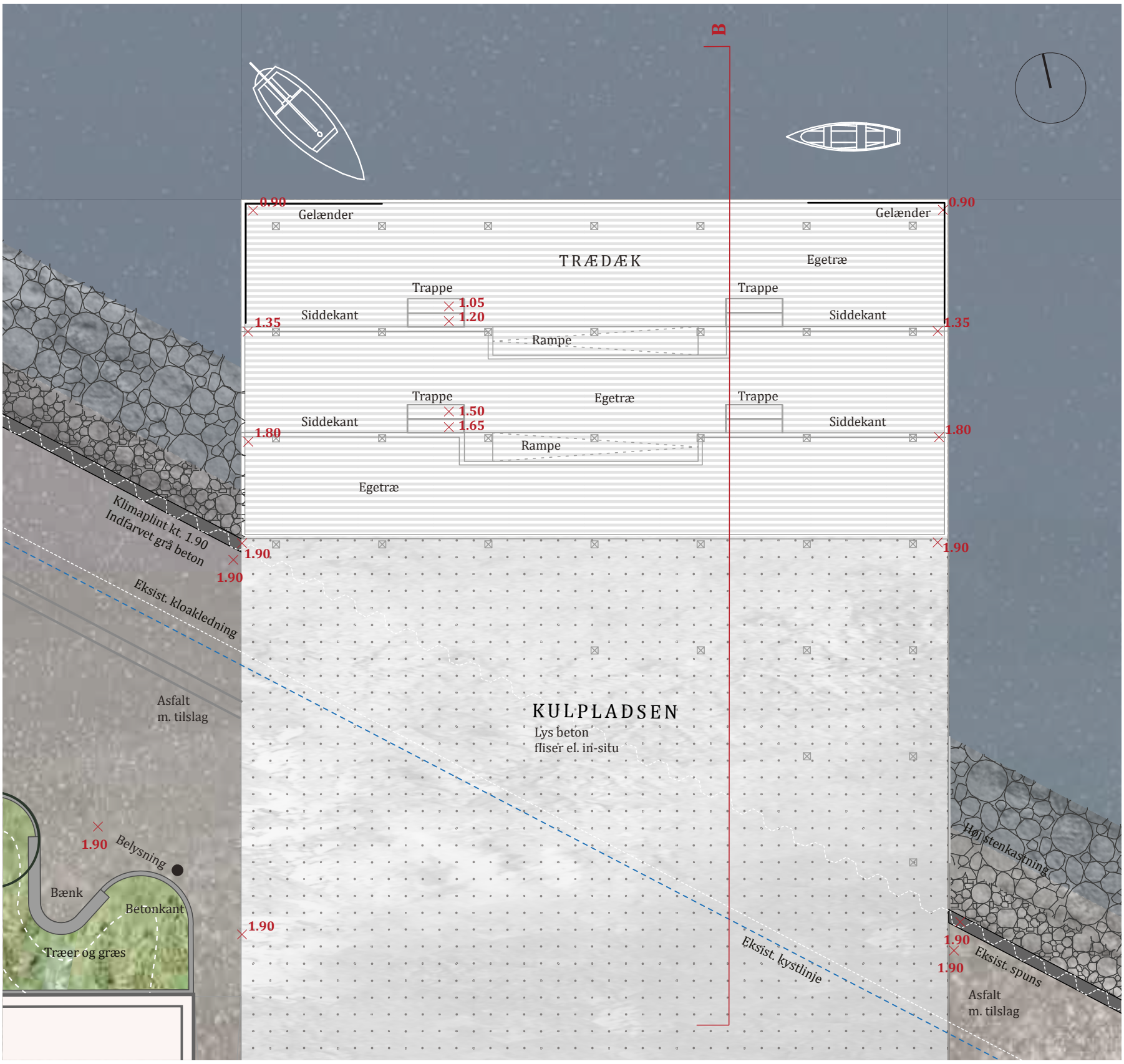
Gamle og skårne brosten for tilgængelighed

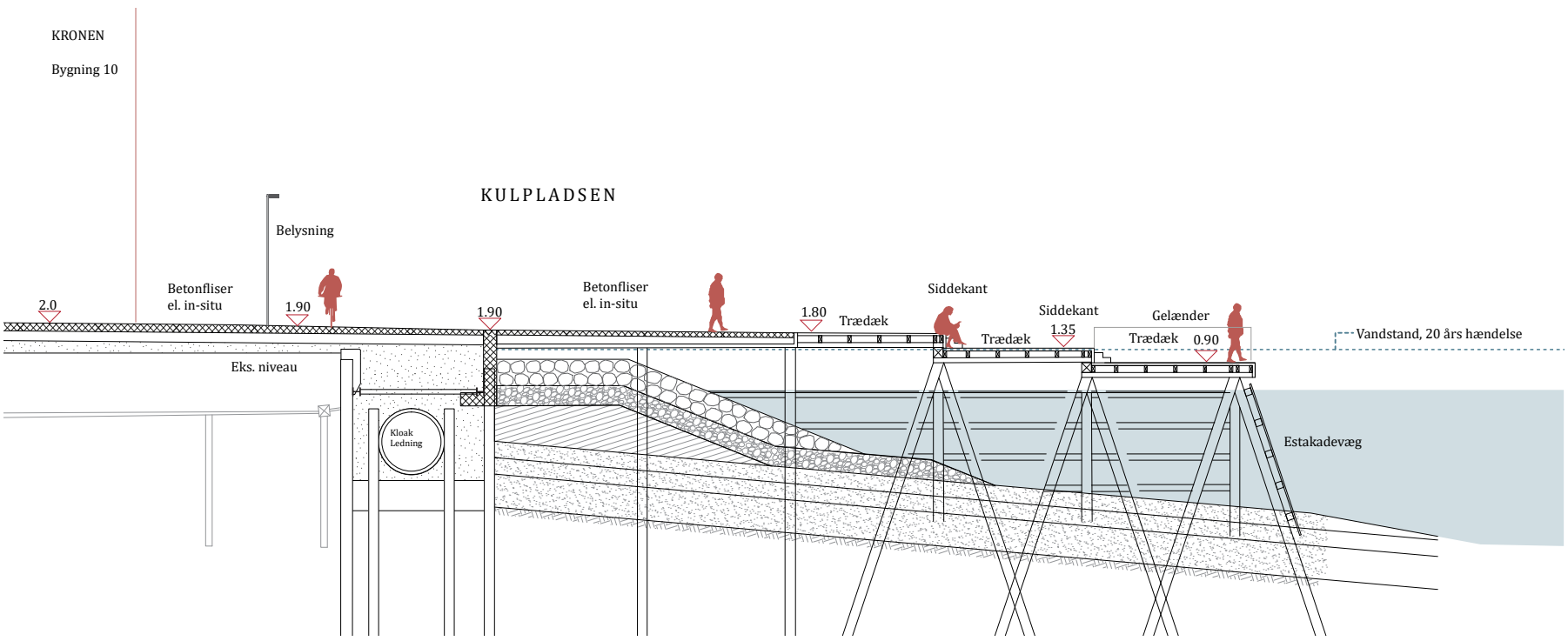
Asfalt med kanter i granit

Asfalt med tilslag

KULPLADSEN PLANUDSNIT 1:200

VANDKANT - TRÆDÆK - SIDDETRAPPE





KULPLADSEN SNIT BB 1:200

Bilag 6

Kulpladsen er Spritfabrikskvarterets centrale hovedplads, som med ARTcenter Spritten og Saracenos monumentalværk Cloud City som hovedattraktion fungerer som et samlingspunkt for hele kvarteret.

Monumentalværket Cloud City placeres af sikkerhedsmæssige årsager med basen i et spejlbassin, som med vand, terrænbearbejdning og et spinkelt værk blokerer en direkte fysisk kontakt med kunstværket på en måde, hvor værket samtidig lander smukt på byens gulv og svæver som en sky over vandspejlet.

Fra pladsen etableres et nyt belægningsgulv fra ARTcenter Spritten mod Limfjorden, som samler pladsen og kvarteret omkring kunsten. Det samlende gulv fremhæver byrummets særlige karakter, kvaliteter og fortællinger, anlæggets bymæssige strukturer samt kunstværket Cloud City og afsluttes med en terrasseret træbrygge, som giver udsyn over fjorden. Kvarterets gulv skal underspille og sammenbinde den historie, der allerede er på færde og de historiske spor, som kan genfremkaldes. Gulvet foreslås udført i teglklinker imellem bygningerne og beton, hvor belægningen møder havnepromenaden. Med denne materialeholdning ønskes at afspejle stedets helt særlige historie, arkitektur og industrielle kulturmiljø, og en oplevelse af et stort, sammenhængende byrum.

Stormflodssikringen tænkes ind som en integreret, imødekommende terrænbearbejdning i de befæstede flader, der viser respekt for industrihistorien med tanke på byrummenes fremtidige brug. Kulpladsens sammenhængende gulv koteres i et stort bevæget terrænanslag fra trædækket i kote 0.9, til stormflodssikrings-koten 1.9 på promenaden, til kote 2.3 på sit højeste punkt, til mødet med monumentalværket Cloud City og indgangen til ARTcenter i kote 1.4/1.5. Kulpladsen flankeres af nye byggerier mod øst og vest i kote 3.0, og ved terrænforskellen her etableres et rampe/trappeanlæg for tilgængelighed og ophold.

Forståelsen, placeringen og formgivningen af alle elementer og beplantning på Kultorvet bevarer og etablerer kvarterets udsynslinjer mod Cloud City og Limfjorden på ny. Langs Kulpladsens periferi vil et siddetrappe/rampeanlæg skabe orientering mod ARTcenter Spritten og kunstværket Cloud City. Derudover foreslås løse stole, som kendes fra parisiske parker og langs Prags Boulevard i København, som til større arrangementer kan samles omkring Cloud City eller stå spredt over pladsen for kortere, mere uformelle opholdsmuligheder. Imellem de eksisterende, fredede fabriksbygninger omkring Kulpladsen placeres urbane byrumstræer i rækker på og omkring den samlende belægning.

Kulpladsen afsluttes mod fjorden ved et stort trædæk, der understreger Spritfabrikkens orientering mod fjorden. Trædækket skaber en pladsdannelse tæt på vandet og etableres som store terrasserede plateauer mod Limfjorden og kan både bruges til kortere ophold og som mindre eventplads for udendørs arrangementer. Det er her man søger hen for at lege, opholde sig og gå en tur langs vandet, og hvor man kan sidde og slappe af og nyde udsigten over Limfjorden. Det er også her man kan kigge bagud og betragte Saracenos monumentalværk og Spritten fra afstand.

Trædækket foreslås bygget på stolper i demonterbare moduler i egetræ, så man kan tilgå den underliggende kloakledning m.m.

Vandkant i træ

Trappeanlæg i træ

Siddekant i træ

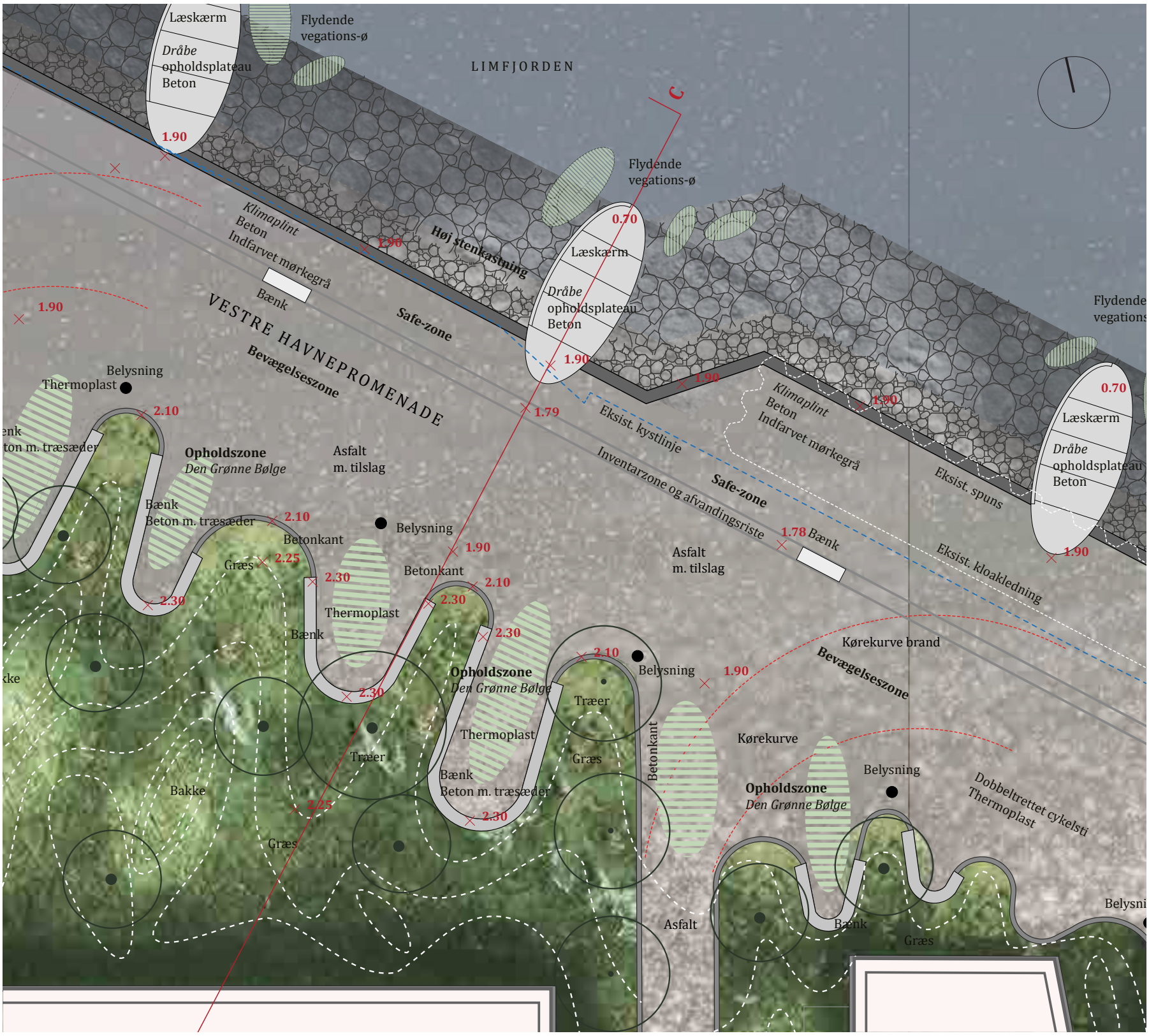
Trappeanlæg i egetræ

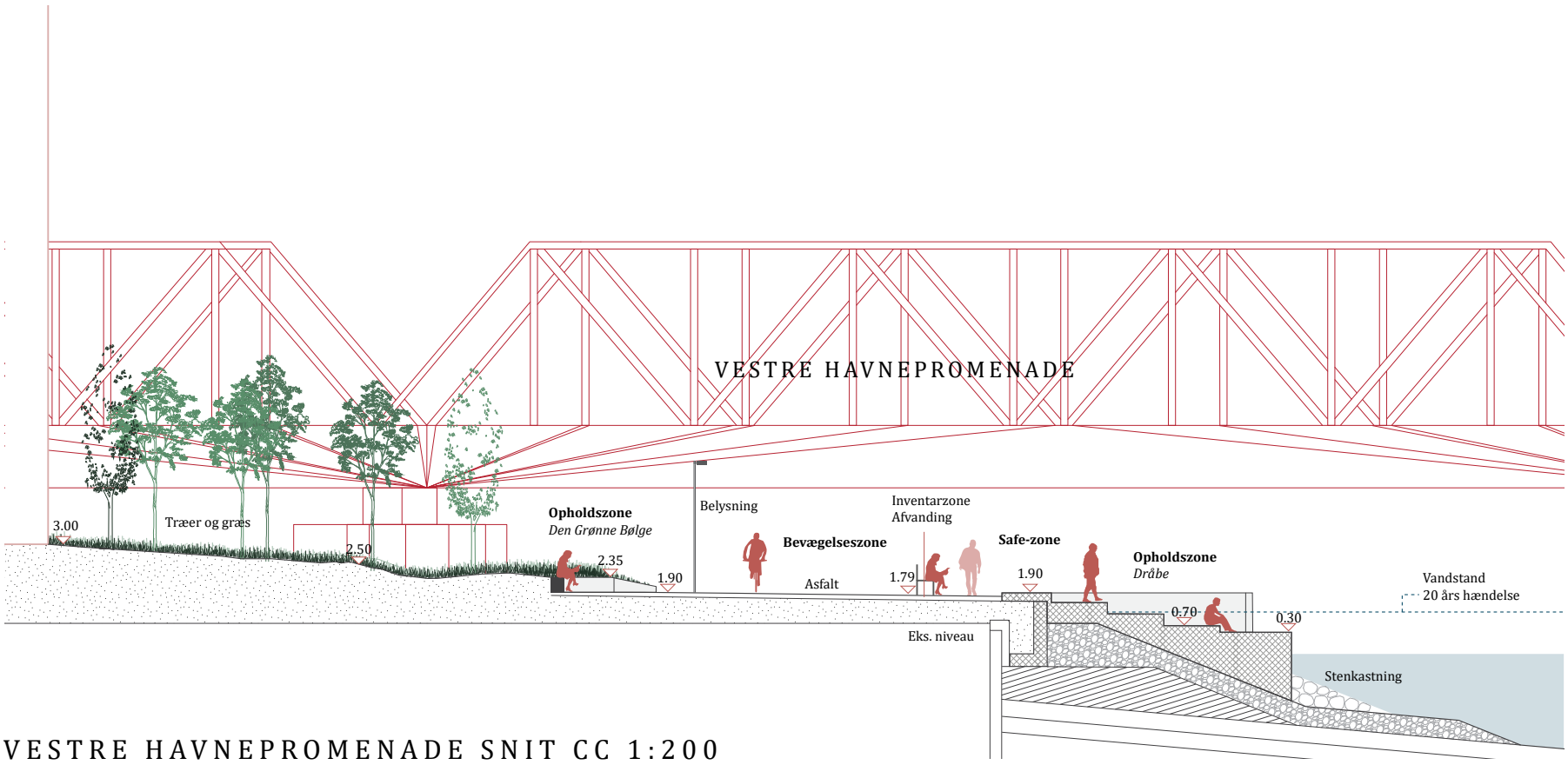
Betonfliser

Beton in-situ

VESTRE HAVNEPROMENADE - PLANUDSNIT 1:200

DEN GRØNNE BØLGE - PROMENADE - KLIMAPLINT - *DRÅBER*/OPHOLDSPLATEAUER





VESTRE HAVNEPROMENADE SNIT CC 1:200

Langs med Limfjorden, vest for Kulpladsen strækker en sammenhængende havnepromenade sig mod Jernbanebroen og de grønne, rekreative områder som Fjordmarken og Trekanten.

De grønne mellemrum i Bykvarter Spritten, afsluttes mod promenaden i **opholdszonen** - *Den Grønne Bølge* - en forhøjet, fastbygget kantning - med lommer for ophold.
Langs den fastbyggede kantning formes terrænet som et bakkelandskab med græsser, træer og bløde kurver for at skabe grobund for an varieret natur. Der etableres nicher langs med havnefronten på landsiden og læskabende trærækker fører på tværs ind mod den nye bebyggelse.

Træerne i *Den Grønne Bølge* placeres strategisk for udsyn fra bygninger og der vælges let løvede sorter med slanke silhuetter som poppel, søjleeg, søjlerøn og kirsebær.

På vandsiden beskytter *Klimaplinten* i kote 1.9 og en stenkastning med begrønning mod fremtidige stormfloder.

Overgangen mellem **opholdszonen** og promenadens **bevægelseszone** markeres ved ovale fodgænger signaturer i grøn thermoplast og en række af 4 meter høje belysningsmaster.

Bevægelseszonen tilgodeser trafik af cykler i begge retninger, ærindekørsel, kørsel med servicekran til Bane Danmarks manøvreareal ved bropillen og venderadier for brandbiler.

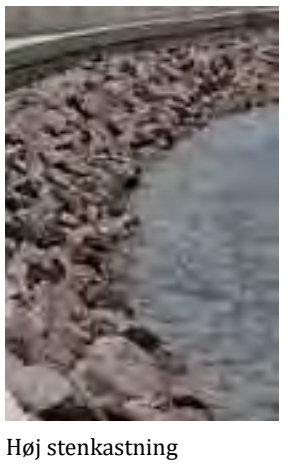
Bevægelseszonen grænser til en **safe-zone** langs *Klimaplinten* og den høje stenkastning. Overgangen her markeres med en inventarzone med bænke, afvandingsriste og andet inventar. Her kan fodgængere gå trygt, sidde på bænke tæt ved kajkanten og her er adgang til *Dråberne*/opholdsplateauer på den høje stenkastning.

Grønt miljø

Grå beton og grønt

Siddekant i beton

Grå betonkant


Høj stenkastning

Opholdsplateau ved vand

Asfalt

Thermoplast på asfalt

Afvandingsrist støbejern

Indfarvet grå beton

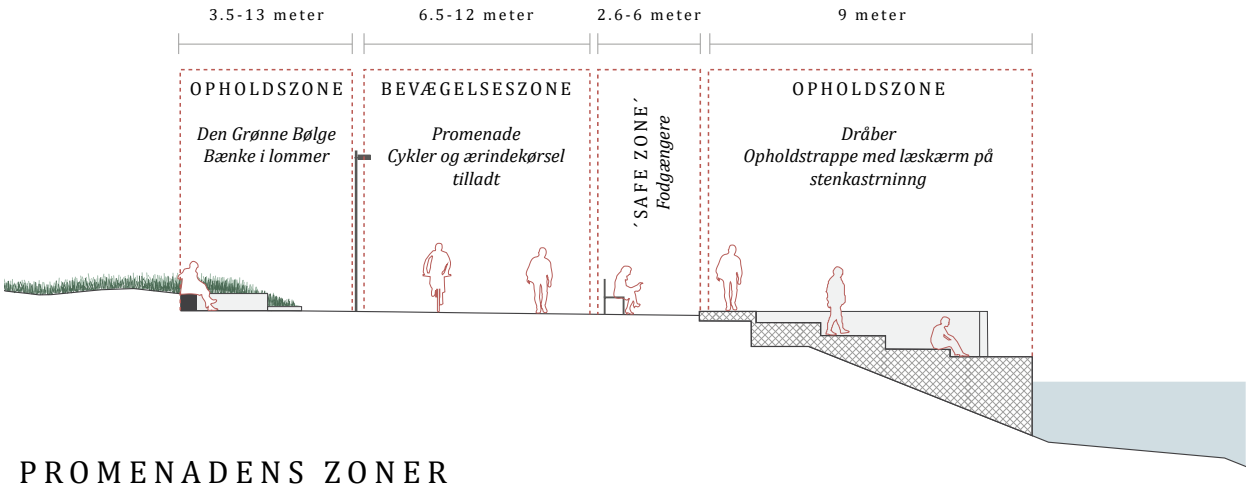
Belysnings mast grå

Plantekasette mellem sten

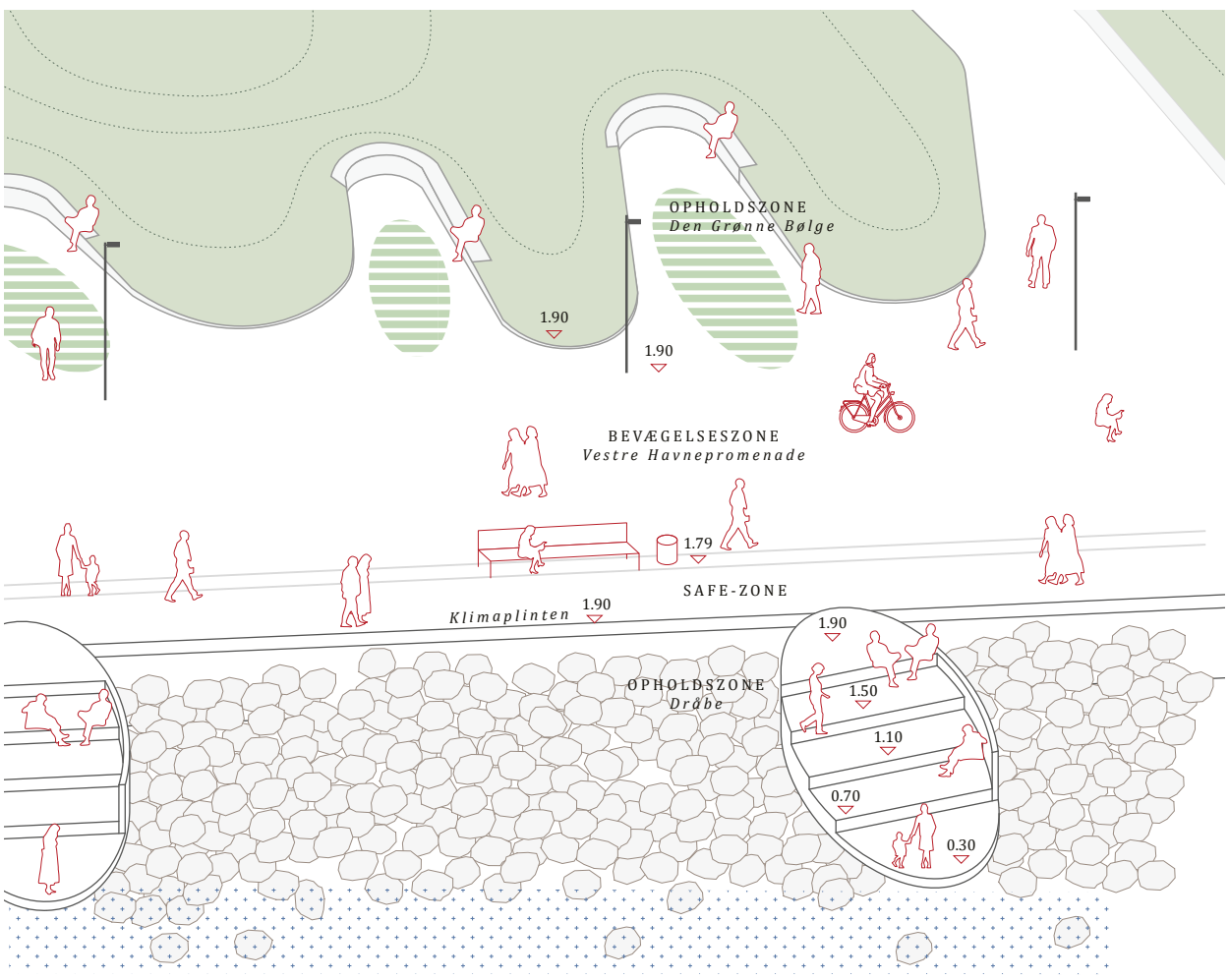
Bilag 6

VESTRE HAVNEPROMENADE

PROMENADENS ZONER - *DRÅBER*/OPHOLDSPLATEAUER - BEPLANTNING



PROMENADENS ZONER



VESTRE HAVNEPROMENADE - DEN GRØNNE BØLGE - DRÅBER

Dråberne er store plateauer/opholdstrapper placeret på stenene på stenkastningen. *Dråberne* giver mulighed for at indtage de svært tilgængelige stenkastning, og skaber et mere intimt opholdssted med tilknytning til vandet og fjordens horisont. *Dråberne* er i beton med træsæder og læskærme i transparent materiale der tilgodeser komfort for den siddende. *Dråberne* forankres til stenkastningens store sten med stålankre.

På stenkastningen etableres plantesystemer nyudviklet til begrønning af stenskrænter og kystlinjer der giver gode muligheder for både vandrensning og forbedring af biodiversitet. Plantesystemet kan etableres med plastkassetter eller måtter, som forankres enten med jernankre og/eller fastgøres som delvis flydende elementer. Kasetterne eller måtterne kan derefter beplantes med forskellige vandtålende planter som rør, siv, diverse tangplanter.

Vi foreslår placering af flydende vegetationsøer med vandrensende vegetationstyper på måtter for foden af stenkastningen, således er der optimale betingelser for en kontinuerlig vandforsyning og et godt gennemstrømmende kredsløb for vegetationens rodsystem. Mindre vegetationsmåtter kan fastgøres i kystlinjen med hårdføre typer af næringsfattige sedum, urter og græsser.
Stenkastningens begrønnede miljø kan på sigt være med til at udvikle bestanden af hummer og linjemuslinger, som set på nordøstvendte stenkastninger i Aarhus.
Kilde: Nykilde geosystems og Aquaplanting

Promenaden udlægges med sort asfalt, evt. med lyst tilslag. Nye kanter, *Klimaplinten*, trapper og ramper i mørkegrå indfarvet beton, - en farve der ikke er sart og som derfor tåler fjordens hårde klima. Asfaltens sorte, og den mørke beton komplementeres af lyst træ på siddeflader og bænke og grøn thermoplast dekoration. Inventar i stål pulverlakeres antracitgrå og elementer i støbejern vil med tiden få en dybrød farve.

Belysningen langs havnefronten ønskes neddæmpet i balance med den øvrige havnefront, for på den måde at fremhæve monumentalværket Cloud City og Spritfabrikkens karakteristiske neonskilt med 'AALBORG AKVAVIT'.

BEPLANTNING I *DEN GRØNNE BØLGE*

Skovfyr

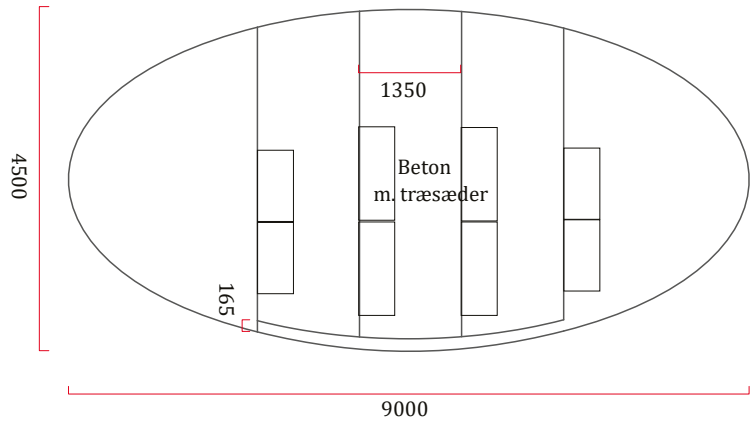
Vintereg

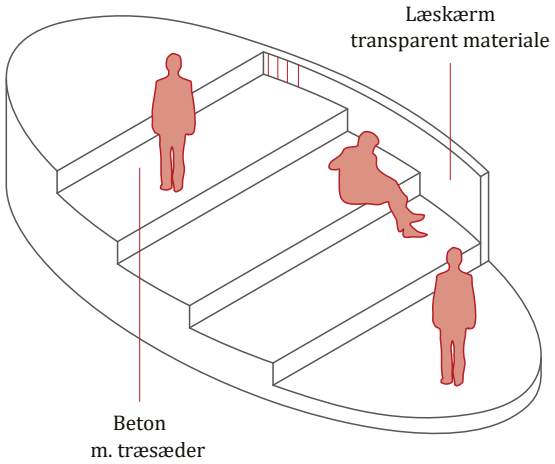
Seljerøn

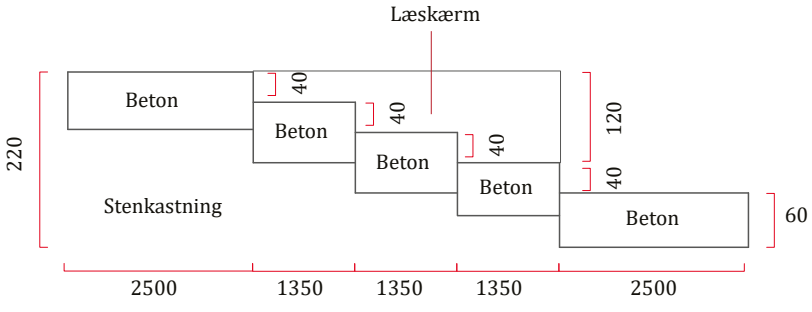
Vingevalnød

Porse

Ene



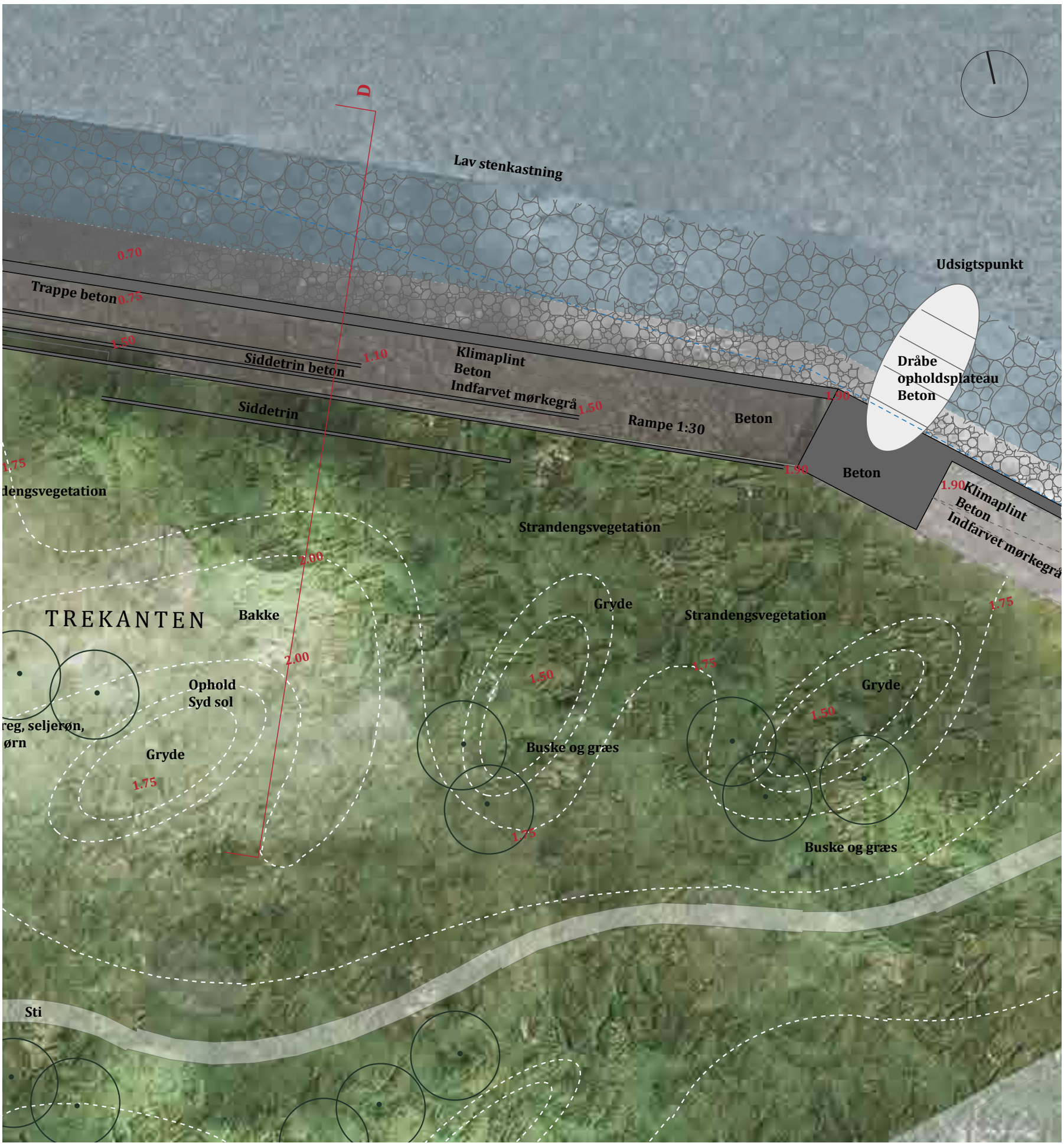


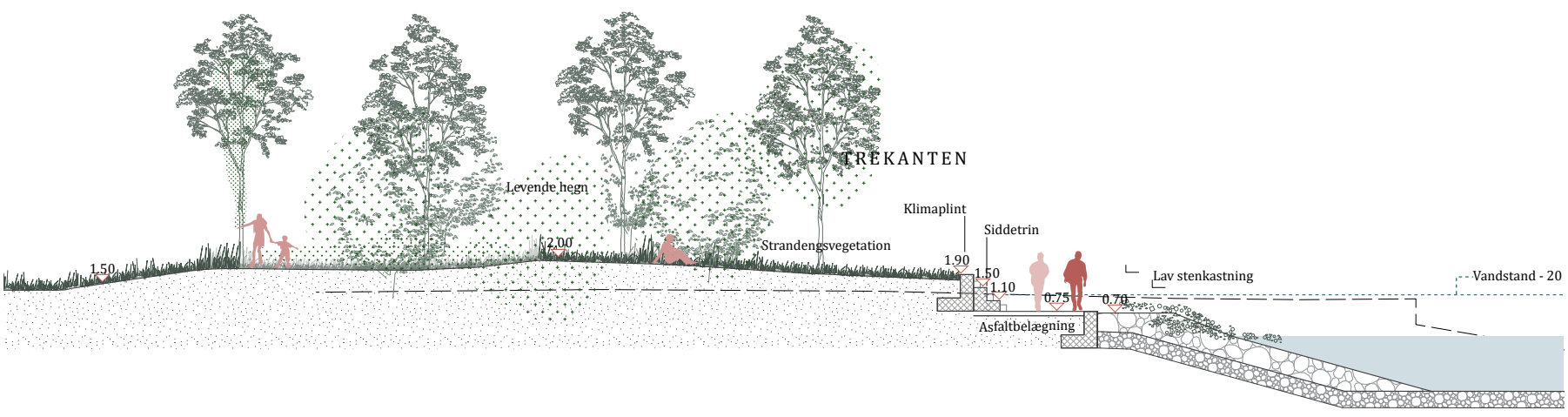


DRÅBE - OPHOLDSPLATEAU - PLAN OG SNIT 1:100

TREKANTEN PLANUDSNIT 1:200

STRANDENG - BAKKER OG GRYDER - TRAPPE/RAMPEANLÆG - UDSIGTSPUNKT





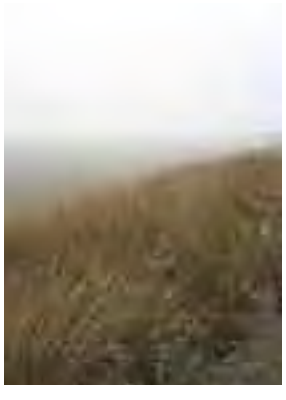
TREKANTEN SNIT DD 1:200

Yderst mod vest nær roklubben efter jernbanebroen, omlægges vejsituationen, så der fremkaldes mulighed for et større fritidslandskab, der omdøbes til *Trekanten*. *Trekanten* er grænsen for bylandskabet og orienteres mod fjordmarken og vest-byens øvrige rekreative arealer som Vestre Fjordpark.
Selve promenadeforløbet og *Klimaplinten* afsluttes i kote 1.90 med et udsigtspunkt, - et podie, der giver et særligt tilbagekig mod Aalborg langs med fjordrummet.

Fra udsigtspunktet følger en rampe, hvor netop *Klimaplinten* og kote 1.9 trækkes tilbage og former et trappeanlæg med opholdsmuligheder. Trappeanlægget fører til et lavere niveau, der giver nærkontakt til vandet i kote 0.70. Trappeanlægget giver også opholdsmuligheder her hvor det er populært at sidde og nyde fjordens liv og natur.

Trekantens landskab udlægges, som en finrekreativ situation, med en placering stik syd og slyngede stier. Her etableres en strandengsvegetation med mindre bakker og gryder, som sammen med mindre træer og buske giver læ og et varieret terræn.

Der arbejdes med en beplantning der kan findes langs de danske kyster, med høj biodiversitet og varierede beplantningstyper som græsser, buske og mindre træer som *skovfyr af forskellig art, slåen og seljerøn, buske som porse, lyng, revling, tyttebær eller blåbær og varierende typer af timian, havtorn klitroser osv.*



Strandengskarakter og vegetation ved Limfjorden

Lav stenkastning

STRANDENGSBEPLANTNING

Skovfyr

Seljerøn

Vintereg

Hvidtjørn

Slåen

Porse

Klitrose

Ene

Timian

Røllike

Lyng

Havtorn

Strandmalurt

Strandkål

Gul snerre

Hulkravet kodriver

Prikbladet perikon

AREALOVERSIGT

EJERFORHOLD

	Matr. Nr	Areal / kvm	Samlet / kvm
Havnefronten.			7.363
BaneDanmark	1410d	1.188	
Udenfor kajkant ml bro og plads		865	
Udenfor kajkant øst for plads		140	
Langs kaj	7000"u"	5.170	
Trekanten.			5.778
Del af matrikel øst for Ægir	1360	5.778	
Kulpladsen.			1.803
Udkragning yderside af spuns		606	
Del af	947ad	1.197	
Baglandet.			7.518
BaneDanmark	1410d	4.955	
Vej, uden Martin Nielsen	7000"fx"+"U"	2.563	
I alt jvf mail 10/9		13.747	
I alt brutto			22.462

EJERFORHOLD

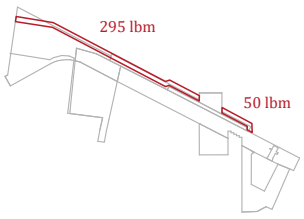
AaK

Enggaard

BaneDK

ØKONOMIOVERSLAG

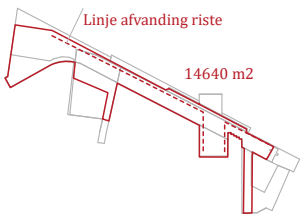
PROMENADEN ØST+VEST, KULPLADSEN OG TREKANTEN



kystsikring

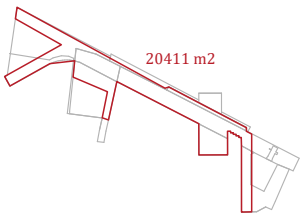
295 lbm lav stenkastning
50 lbm hæjstenkastning

I alt 1965 m2 / 345 lbm — 7.245.000 kr.



Jordarbejder / rydninger

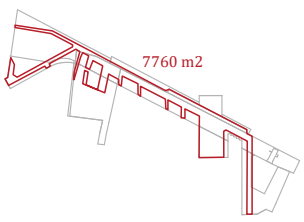
Rydning af overflader - bundopbygninger m.m. 14640 m2	1.590.000 kr.
Terrænregulering hævelse af terræn i et gennemsnit på ca. 0.6 m. 9592 m2	1.820.000 kr.



Afvanding af arealerne

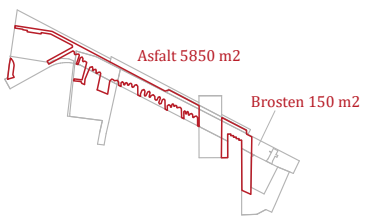
Overfladevand til nye brønde og ledninger som kobles til eksist. kloaksystem

20411 m2 — 3.000.000 kr.



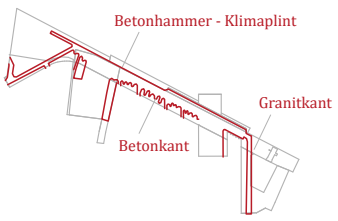
Bundsikring

Bundsikring af sand og grus 7760 m2 — 2.300.000 kr.



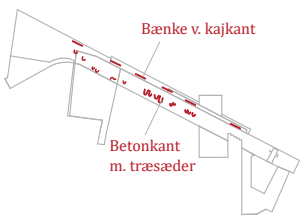
Belægninger

Asfalt - 5850 m2	2.188.000 kr.
Brosten -150 m2	410.000 kr.
I alt	2.598.000 kr.



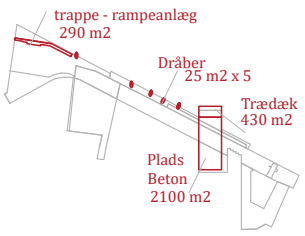
Kantninger

Granit kantsten - 150 lbm	410.000 kr.
Betonkant kajkant - *Klimaplint* - 345 lbm	1.220.000 kr.
Betonkantsten - *Den Grønne Bølge* (+25 cm) - 417 lbm	340.000 kr.
Betonkantsten - 550 lbm	230.000 kr.
I alt	2.200.000 kr.



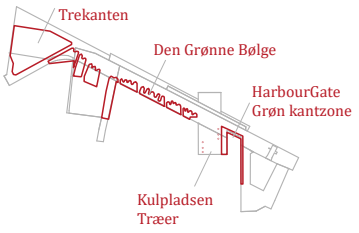
Inventar

Affaldsspande - 15 stk.	250.000 kr.
Bænke kajkant - 10 stk.	550.000 kr.
Bænke i træ - *Den Grønne Bølge* - 150 lbm	450.000 kr.
Gelænder - trædæk - 30 lbm	150.000 kr.
Cykelstativer - 10 stk.	100.000 kr.
I alt	1.500.000 kr.



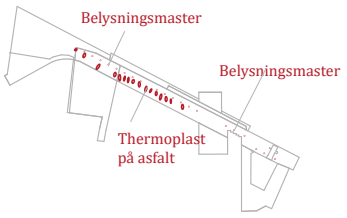
Bygningsdele

Trædæk - 430 m2	800.000 kr.
Kulpladsen betonfliser - 2100 m2	2.100.000 kr.
Dråber - opholdsplateauer - 30 m2 x 5 = 180 m2	900.000 kr.
Trappe-rampeanlæg Trekanten - 290 m2	700.000 kr.
I alt	4.500.000 kr.



Beplantning

Vestre Havnepromenade øst/C.A. Olesens Gade HabourGate :	
- træer og bund 500 m2	300.000 kr.
Kulpladsen:	
- træer	300.000 kr.
Vestre Havnepromenade vest:	
- træer og bund - *Den Grønne Bølge* - 1180 m2	1.000.000 kr.
Trekanten:	
- træer og bund 3100 m2	650.000 kr.
I alt	2.250.000 kr.



Øvrige arbejder

Elarbejder
Belysning - mast og armatur - 10 stk.
Skiltning
Thermoplast dekoration af asfalt

I alt — 2.400.000 kr.

Samlede arealer ialt — 31.403.000 kr.

Bilag 7

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.03.2020-1011711472

Adkomsttype:

Skøde

Senest påtegnet:

11.03.2020 11:17:38

Ejendom:

Landsejerlav: Aalborg Bygrunde
Matrikelnummer: 0947ø

Ejer:

Navn: CLOUD CITY SPRITTEN A/S
Nordvestvej 31
9000 Aalborg
Cvr-nr.: 35809007

Ejendomskategori:

Ubebygget grund

Afgivne oplysninger om bygninger: Forventet eller planlagt ombygning/ændret anvendelse.

Type af handel:

Almindelig fri handel på markedsvilkår.

Dato for overtagelse:

01.11.2019

Dato for købsaftale:

07.02.2020

Købesum:

Kontant købssum: 18.598.812 DKK
Købesummen omfatter beløb til arv/gave: 0 DKK

Købesummen omfatter overtagne restancer af skatter og afgifter eller af andre ydelser.:	0 DKK
Købesummen omfatter servitutter, tinglyst på det købte, der kan forlanges afløst af en pengeydelse:	0 DKK
Købesummen omfatter beløb til anlægsbidrag til vej mv., der er forfaldent til betaling på tidspunktet for ejerskiftet:	0 DKK
Købesum i alt:	18.598.812 DKK

Parterne har aftalt følgende øvrige vilkår for handelen:

Vilkårene for nærværende handel fremgår af Samarbejds- og optionsaftale af 14. marts 2014 samt Allonge I - III og e-mail af 31.01.2020 fra advokat Jan Hellmund Jensen til advokat Karen-Marie Hovmøller samt e-mail af 7.2.2020 fra advokat Karen-Marie Hovmøller til advokat Jan Hellmund Jensen.

Parterne opfordres til at opbevare et eksemplar af såvel rammeaftale som allonger samt ovennævnte e-mailkorrespondance tillige med nærværende tinglysningssvar i mindst 10 år, således at det samlede aftalegrundlag eventuelt senere kan dokumenteres.

Aalborg Ejendom ApS har alene alene tiltrådt skøde som tinglyst adkomsthaver, idet ejendommen tidligere er overdraget fra Aalborg Ejendom ApS til A. Enggaard A/S, CVR-nr. 18 79 55 07. Overdragelsen mellem Aalborg Ejendom ApS og A. Enggaard A/S er ikke tinglyst.

A. Enggaard A/S har i henhold til ovenfor nævnte samarbejds- og optionsaftale, allonge I - III samt ovennævnte e-mailkorrespondance overdraget ejendommen til Cloud City Spritten A/S.

Følgende servitutter respekteres:

Dato/løbenummer:	30.10.2019-1011315331
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	17.09.1979-940381-76
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.07.2018-1009941879
Dokumenttype:	Vedtægter
Dato/løbenummer:	12.02.2020-1011625268
Dokumenttype:	Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Axeltorv 2
1609 København V

Cvr-nr.: 38052497

Kontaktoplysninger: 828938 (matr.nr. 947ø),
86207452
jamo@gorrissenfederspiel.com

Erklæringer:

Sommerhuserklæring - erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og campering § 1 Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og campering § 1. Erhvervsøjemedet er særskilt angivet.
Ejendommen erhverves med henblik på projektudvikling til restaurant, butikker o.lign.

Betalt tinglysningsafgift:

91.050 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Landsejerlav: Aalborg Bygrunde
Matrikelnummer: 0947ø

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

11.03.2020 11:17:38

Dokumenttype:

Skøde

Bilag 7

Dato/løbenummer:

11.03.2020-1011711472

Bemærkninger:

Tinglysningsretten har underrettet Kulturstyrelsen om overdragelsen.

Bilag 8

Fra:
Til:
Emne:
Dato:
Vedhæftede filer: Tillæg til vurderingsrapport af 13.01.2017.pdf

---

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Peder Baltzer Nielsen** <peder.baltzer@aalborg.dk>
Date: ons. 18. mar. 2020 kl. 16.47
Subject: Spritten
To: Martin Nielsen <martin@lain.dk>, rikkegaardboe@gmail.com <rikkegaardboe@gmail.com>
Cc: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Bettina Vitnes <bettina.vitnes@aalborg.dk>

Hej Martin
Hermed som aftalt den nye vurderingsrapport.

M.h.t. spørgsmål om fordelingsnøgle vedr. forslag til fordeling af udgifterne for projekt "promenade" foran Spritten (stipuleret til 25 mio. kr.) er her det vi foreslår og baggrunden for det:

Havnefronten:
AAK foreslår følgende fordelingstal:

60% AAK - 15 mio.
30% AE - 7.5 mio.
10% MN - 2.5 mio.

Baggrunden for fordelingen er:
Det samlede antal byggeretter på Spritten er ca 81.000 m2
Heraf udgør MNs del ca. 22.000 m2 – og AE andel ca. 59.000 m2. Dette svarer nogenlunde til hhv. 10 og 30%.
Som sagt kunne en aftale hænge sammen med en ny lokalplan og en hertil knyttet udbygningsaftale.
Vend endelig tilbage når du / I har set på tallene.

/ peder
Peder Baltzer Nielsen
Stadsarkitekt
Aalborg
Mobil: +4525202200
Adresse: Stigsborg Brygge 5, DK / 9400

Bilag 9

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Kaj mm

1 meddelelse

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 25. marts 2020 kl. 18.31
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Hej Peder

Tak for din mail af 18/3.

1. Omkring renovering af kaj og højvandssikringen, så har det jo hele tiden været vores forventning, at dette var kommunens opgave. Som vi talte om mandag 16/3, så har vi ikke mulighed for at betale til andel af renovering af eksisterende kaj fra roklubben til Tårnhusgade. Jeg har opmålt den samlede længde til ca.480 meter(se vedhæftet), og køber vi 18 meter til Harbour Gate bygningen så taler vi om ca. 4% svarende til ca. 1.200.000,-. Vi er dog indstillet på at betale de 1.200.000,- hvis vi bliver omkostnings neutral, hvilket kan ske ved at vi får nye ekstra byggeretter på kajarealet, udover dem vi skal købe af jer , eller at I taler med AE, sådan vi kan bygge på hans areal uden at skulle købe og betale for disse byggeretter.

Ydermere skal vi begge sikrer os, at ny grænse dragning eller indbyrdes skæring, der er ift det ”nye” kaj anlæg som AE laver til kloakken udenfor den oprindelige kajkant. Både ift etablering samt fremtidig drift.

2. Jeg syntes du sagde at de nye vurderinger på kaj arealet var billigere end den oprindelige fra januar 2017. Jeg har kun modtaget det ene af de 2 tilbud. Det fra EDC er umiddelbart identisk med deres gamle vurdering. Eller ser jeg forkert?? Mailer du mig lige det anden nye vurdering også?

Vær opmærksom på at vores ingeniør har estimeret ca. 1.300,- kr. til fundering/pæle pr m2, og 100-200,- kr. pr. m2 til forurening. (se min mail af 15/11 19)

I samme mail estimerer jeg at vi kan købe ca. 1.295 m2 på kajen af jer, men grundet AE’s aftale om ny hoved kloak, og forsyningens vilkår om højder ift dette, så er det muligt at dette areal bliver markant lavere, hvilket også gør, at vi begge kommer tjene mindre, med mindre BIG kan komme med en genial løsning på dette. Jeg har conf call med hele BIG teamet i morgen tidlig, om opstart efter påske. Så jeg håber vi kan få alt på plads inden da.

3. Fandt du ud af det med P arealet på C.A. Olesensgade? Vigtigt vi får dette på plads også, for det griber også ind i Harbour Gate planlægningen.

Glæder mig til at høre fra dig.

Rigtig god dag.

Kh

Martin

Udklip C.A. Olesens Gade mål kajareal.docx
195K

Bilag 9

479.7 m
Vestre Havnepromenade
Fjordmarken
Kulturbroen
Akvavitvej
C. A. Olesens Gade
Nybrogade
Tårnhusgade
Strandvej
22
6
2
25
21
41
33
35A
39
35B
35D
29
27
25
23
21
30
13
11
9
7
5
3
64
15
26
11B
11A
16
14
9

Bilag 10

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Fortroligt / Re-cap på conf call 15/4

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 17. april 2020 kl. 14.28
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Cc: "rikkegaardboe@gmail.com" <rikkegaardboe@gmail.com>

Hej Peder

Tak for god snak i onsdags.

Hermed kort re-cap på det vi talte om.

1. Du lovede at tage fat i relevante person, ift at få godkendt udstykningsplanen som LE34 fremsendte til jeres godkendelse ca. 10/3 20.
2. Vi talte om hvordan vi på en arkitektonisk fin måde kan kunne få den nye Harbourgate til at indeholde nok m2 påkommunens areal (kaj), og bla. løse udfordringen ift højere (forsyningen vs AE kloak) Jeg havde fremsende udkast til volumen til dig og Thomas BS, og vi var IKKE vilde med ”almindelig/kedelige” terrasser trapper mod syd. Det synspunkt købte jeg, og vi aftalte af jeg skulle få BIG til at komme med nye simple volumen skitser, som I så skal godkende. Jeg har vedhæftet det gamle udkast men med nye gule linjer ud fra det volumen som BIG skal arbejde indenfor. Du må sige til hvis du er uenig i dette. Vi var meget enige om, at den arkitektoniske kvalitet skulle være helt i top, sådan som det hele tiden har været min plan!!
3. Omkring P køb på CA Olesensgade, mente du at indsigelsen fra BaneDanmark nemt kunne håndteres og ikke var en hindring ift vores overtagelse, og du ville sørge for at få sat skred i sagen, så den kunne afsluttes. Jeg bekræftede, at vi selvfølgelig var indforstået med, på 3 dages varsel, at reserverer nødvendige P pladser til BaneDanmark hvis det skulle være nødvendigt, og at dette kunne indskrives i aftalen, hvis I fandt det nødvendig.
4. Ift en udbygnings aftale ville du komme tilbage med udkast, når I havde lidt mere info.
5. Du ville sørge for at få den sidste ejendomsvurdering bestilt fra Colliers, så vi havde alt nødvendig materiale, for at kunne færdigforhandle prisen på byggeretterne på kajen.
6. Jeg fortalte at BIG var klar til at gå i gang med projektet, og så snart vi var i mål med køb af P pladser, byggeretspriser på kajen og det volumen der skulle arbejdes med, samt udbygnings aftalen, så vil vi sætte David & Co i gang. Jeg informerede dig også om, at Tomas Saraceno og Niras har rykket mig ift endelig design/materialitet samt tidsplan på Harbourgate, så det var vigtigt at vi kommer i gang hurtigst muligt.

Skulle jeg have glemt eller misforstået noget, må du endelig sige til.

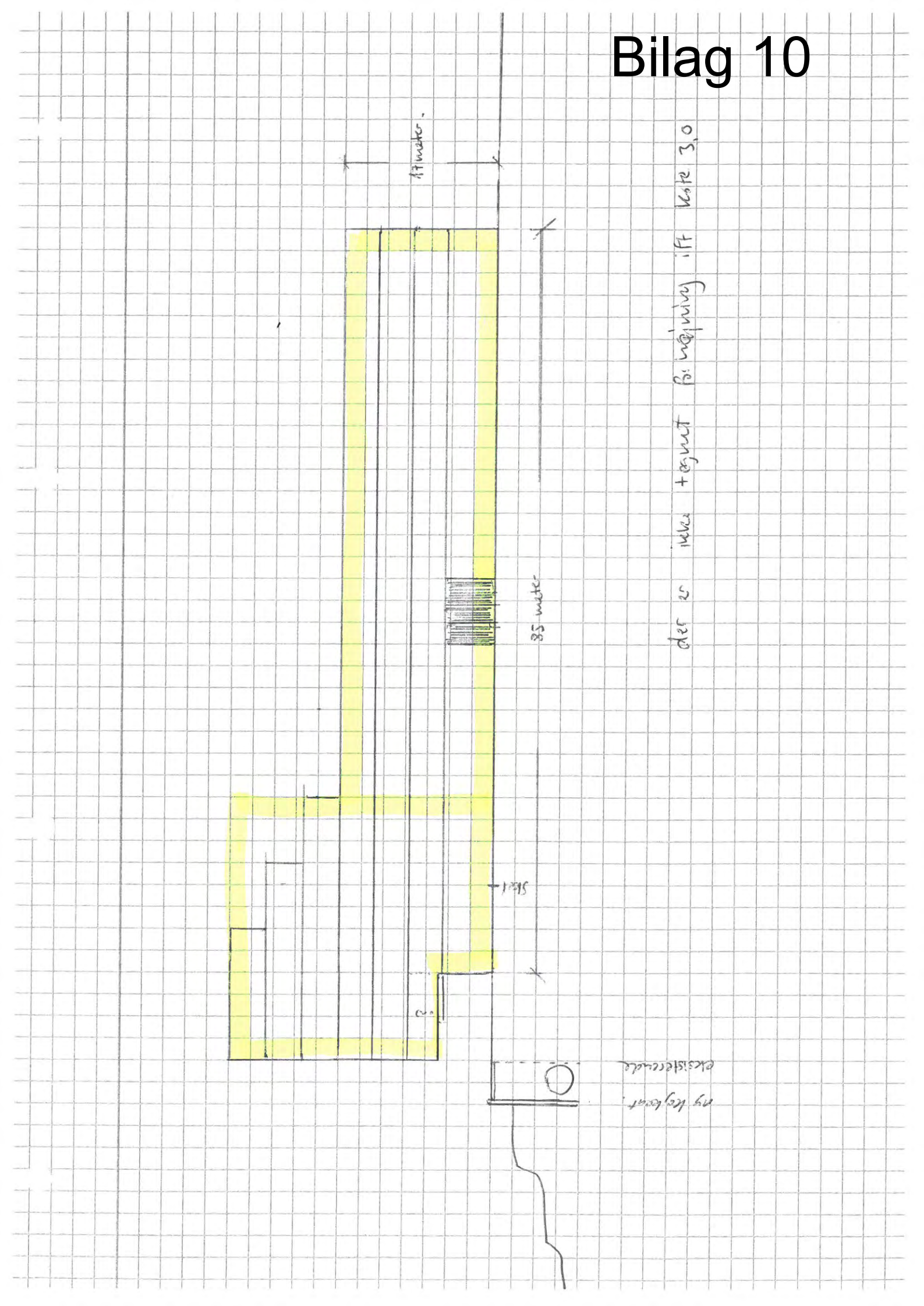
Rigtig god weekend

KH

Martin

SKM_C454e20041714290.pdf
434K

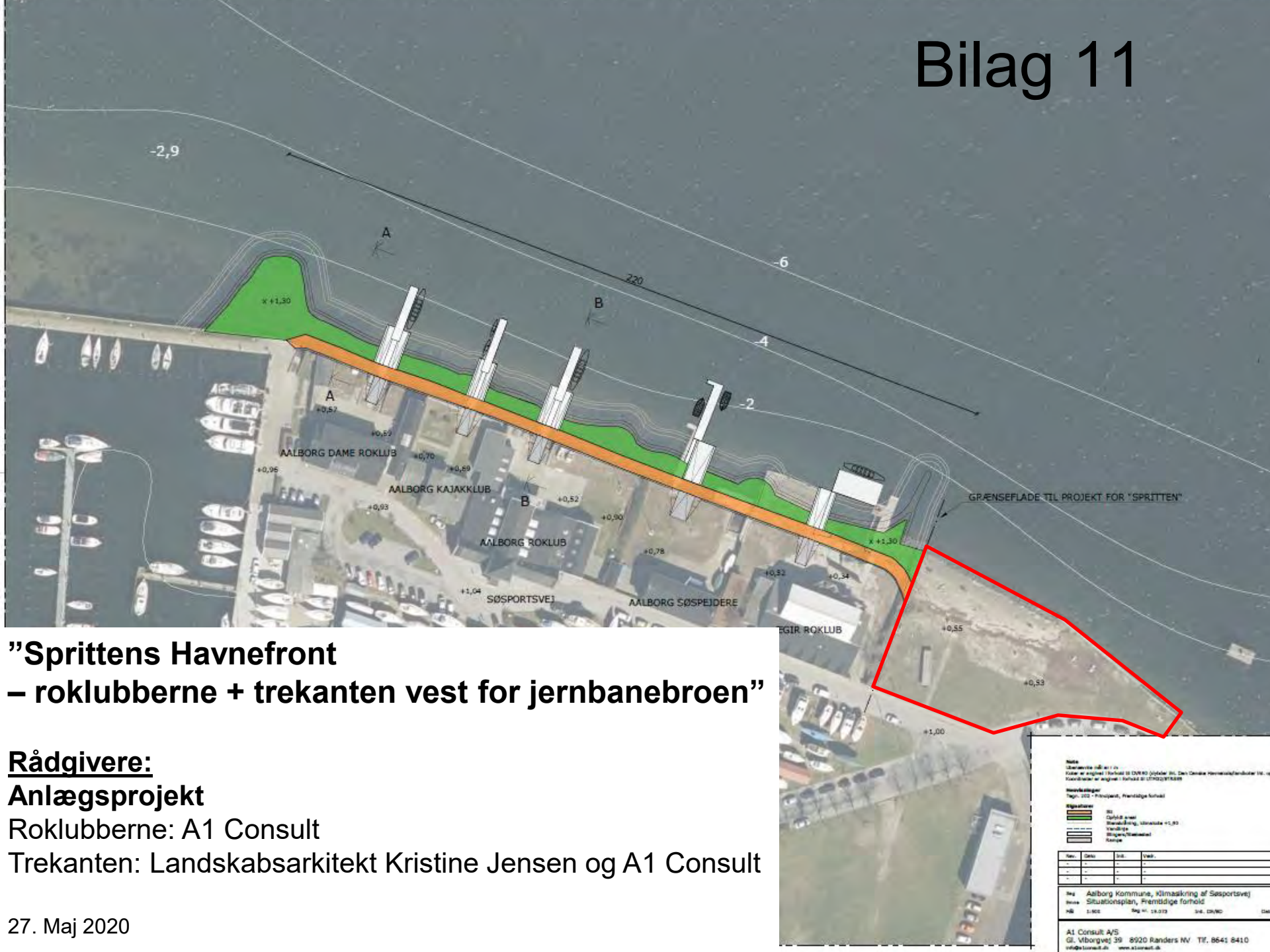
Bilag 10



”Sprittens Havnefront
– CW Obels Kanal til Vr Bådehavn”

27. Maj 2020

Bilag 11



”Sprittens Havnefront
– roklubberne + trekanten vest for jernbanebroen”

Rådgivere:
Anlægsprojekt
Roklubberne: A1 Consult
Trekanten: Landskabsarkitekt Kristine Jensen og A1 Consult

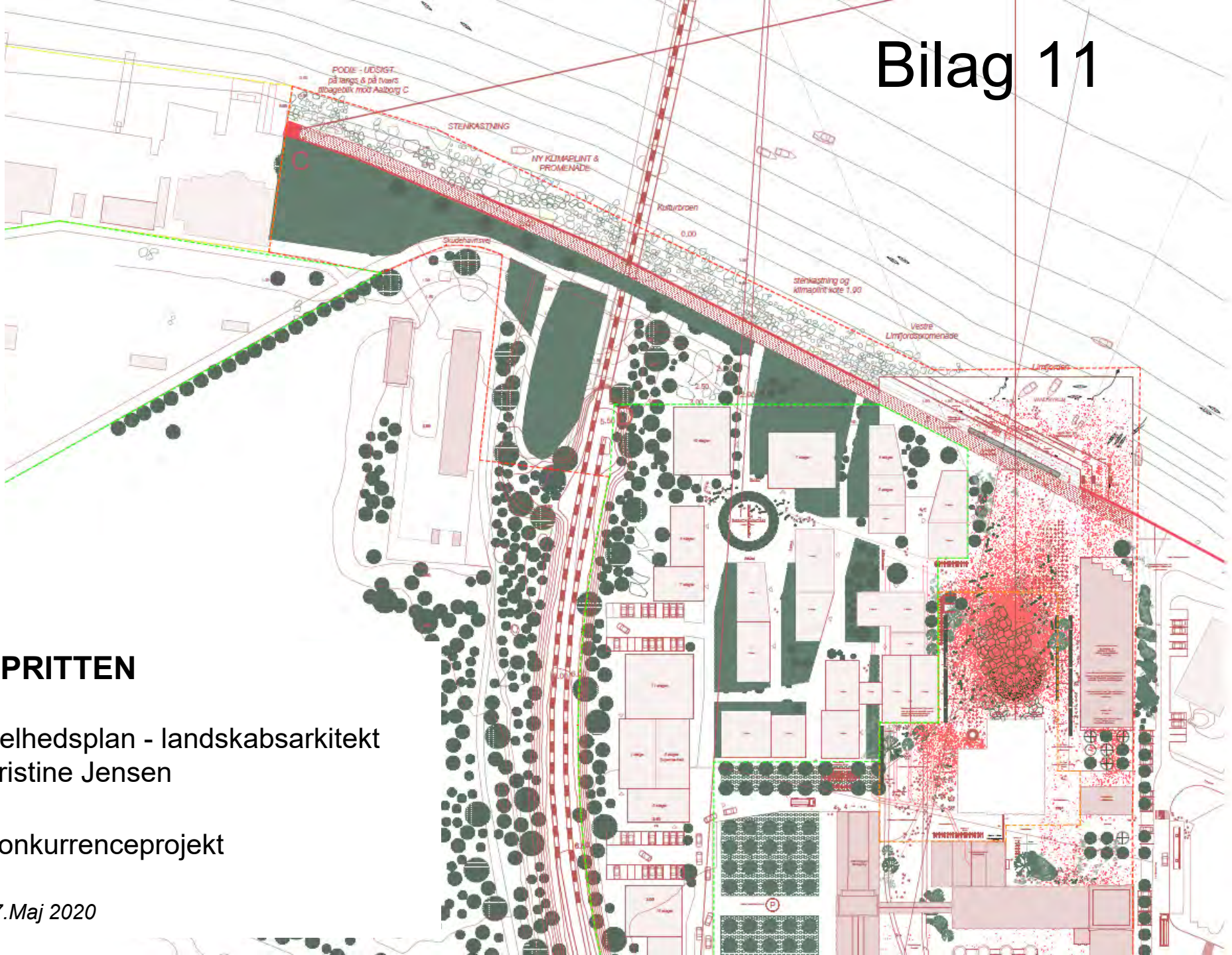
27. Maj 2020

Bilag 11

”Sprittens Havnefront – roklubberne + trekanten vest for jernbanebroen”

Foreløbigt skitseforslag:
Landskabsarkitekt Kristine Jensen
27. Maj 2020

Bilag 11

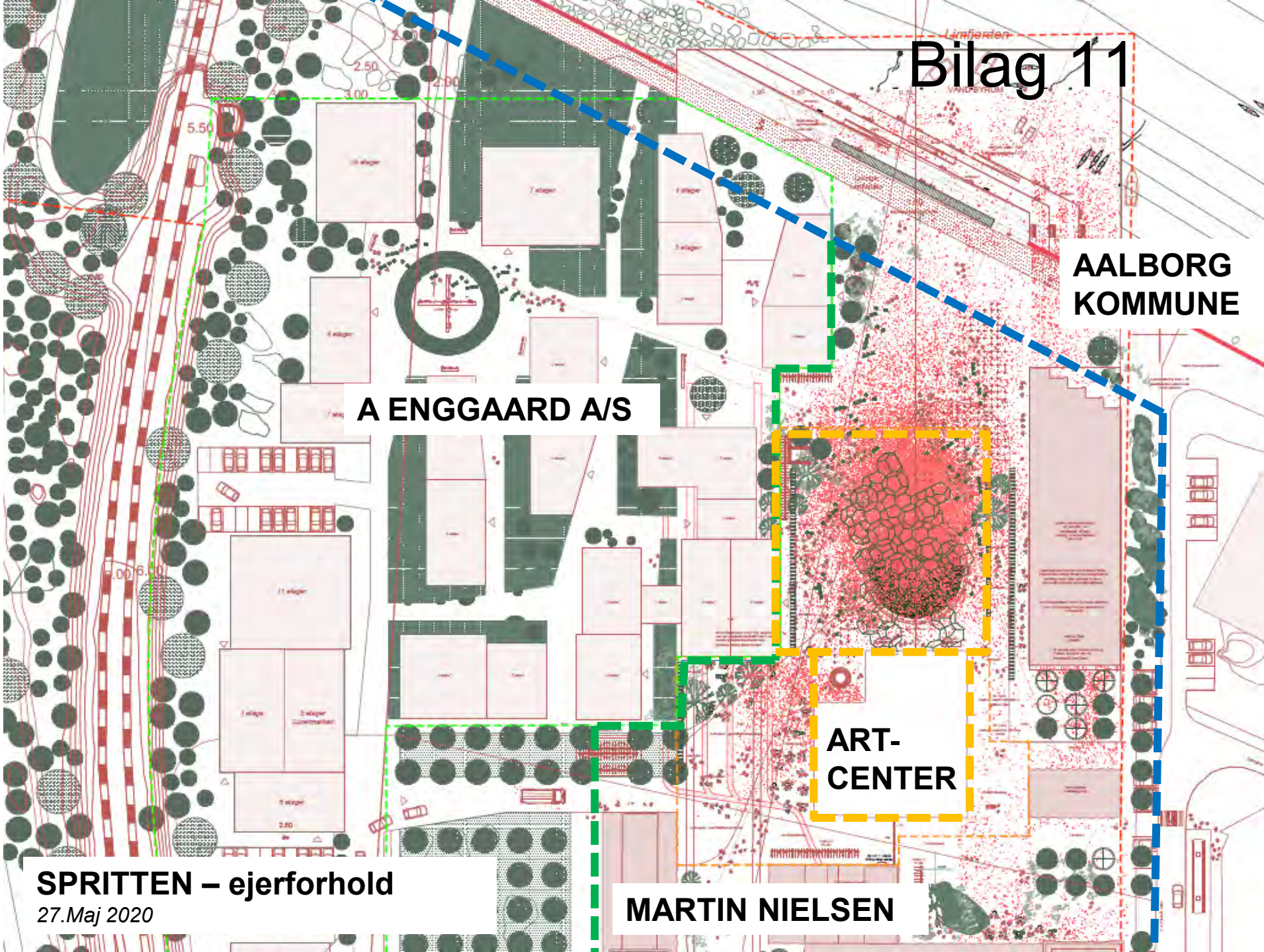


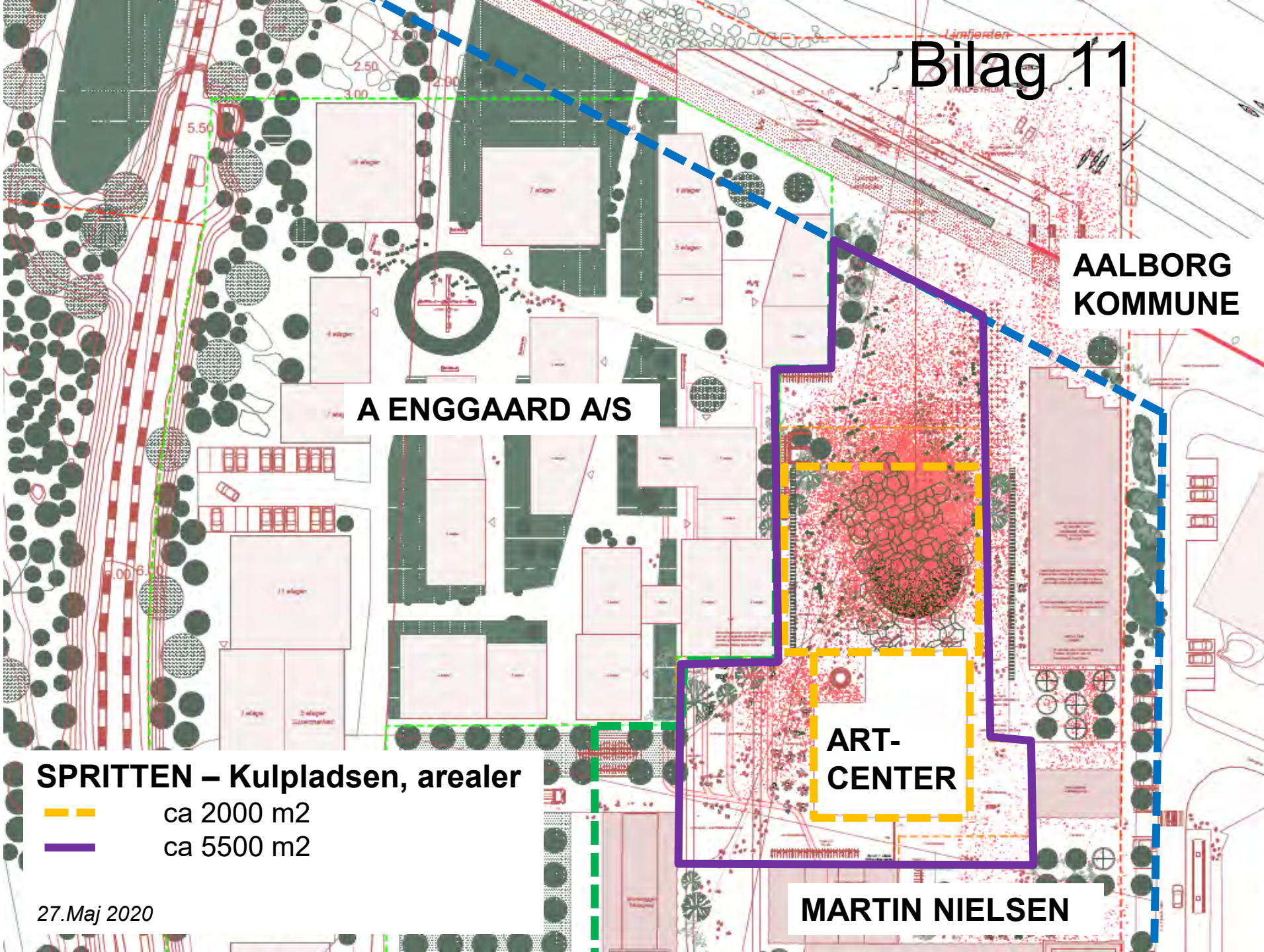
SPRITTEN

Helhedsplan - landskabsarkitekt
Kristine Jensen

Konkurrenceprojekt

27.Maj 2020


Bilag 11
AALBORG KOMMUNE
A ENGGAARD A/S
ART-CENTER
MARTIN NIELSEN
SPRITTEN – ejerforhold
27.Maj 2020


Bilag 11
AALBORG KOMMUNE
A ENGGAARD A/S
ART-CENTER
MARTIN NIELSEN
SPRITTEN – Kulpladsen, arealer
ca 2000 m2
ca 5500 m2
27.Maj 2020

Lokalplaner

Bilag 11

Eksisterende byggeretter i henhold til lokalplan 1-3-113:

- AE byggemulighed : 59.000 m2
- MN byggemulighed pt. 22.000 m2. Harbourgate udgør heraf ca 4000 m2
- Teatergrunden: Principiel byggemulighed på 10.000 m2. I lokalplanen: Kultur/erhvervsformål

Fremtidige byggeretter – kræver ny lokalplan med udbygningsaftale:

- Flere byggeretter skal udmøntes i ny LP med en udbygningsaftale med underskrift og bankgaranti og konkret aftale om fordeling af financiering af kajareal m.m.
- Ny LP vil indeholde en helhedsplan incl. Artcenter og Cloud City med mere præcis beskrivelse af indretning af udenomsarealer med udgangspunkt i Kristine Jensens vinderprojekt samt mere detaljerede beskrivelser af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- Højhus fastholdes på 19 etager.
- En række bygninger tilføjes en ekstra etage men eksisterende højdegrænse overholdes: 3.643 m2
- Teatergrunden: Byggemulighed boliger på 3.240 m2
- Harbourgate: Kan tilføjes en tilbagetrukket etage (ca 6 -700 m2).
- Udbygningsaftalen udvides til også at dække Kulpladsen og arealer omkring Artcenteret (ca 5500 m2)

Grundsalg og parkering:

Bilag 11

Grundsalg:

- Grundsalg på havneareal: AE 700 m2. MN 1300 m2. Pris: 4400kr/m2. AE holder kommunen skadesløs for evt reduktion i MN byggemulighed pga deklaration ved kloakledning.

- AAK har igangsat klimasikring ved trekanten vest for jernbanebroen. Pris ca kr 5 mio. Desuden roklubberne til yderligere 10 mio.

- Sprittens havnefront er stipuleret til kr 25.0 mio. Fordelingsnøgle AAK 60% (15 mio), AE 30% (7.5 mio) og MN 10% (2.5 mio)

Parkering:

- Parkering: Mulighed for mindre forøgelse af parkering på terræn på Spritten (ca 30 pladser). Øvrig parkering i P-hus på Fjordmarken. P-regnskab skal revideres.

Aalborg Kommune

Bilag 12

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Fortrolig / Grundejerforening

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 2. juni 2020 kl. 09.22
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Cc: Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>, "rikkegaardboe@gmail.com" <rikkegaardboe@gmail.com>, "kmh@ht-law.dk" <kmh@ht-law.dk>

Hej Peder, Anders og Thomas.

Vi har kikket på det I præsenterede i onsdags, og som Thomas mailede torsdag.

Vi er ikke helt sikre på om vi har forstået, jeres tanker og ønsker ift GEF arealerne. I talte om, at I var interesseret i måske at overtage nogle af arealerne, og måske ville håndterer noget af belægningen og fremtidig drift, men vi er usikre på hvad I egentlig mente.(hvor, hvor meget, hvorfor)

Der var også noget med udbygning at kaj og måske noget ude i vandet, som jo var en del at Kirstine Jensens tegnestues forslag til arkitekt konkurrencen.

Jeg har vedhæftet 2 sider.

Den ene viser det areal der er aftalt med AE er vores GEF samlede areal. (omkranset med orange)

Den anden viser de 939 m2 som AE ønsker vi skal overtage. Dette har vi sagt at vi i udgangspunktet er klar til, så frem vi ikke får nogen form for ekstra udgifter ift kaj renovering eller andet, og de betaler os det beløb, de selv skulle have brugt til at færdiggøre arealet. Dette afventer vi svar på.

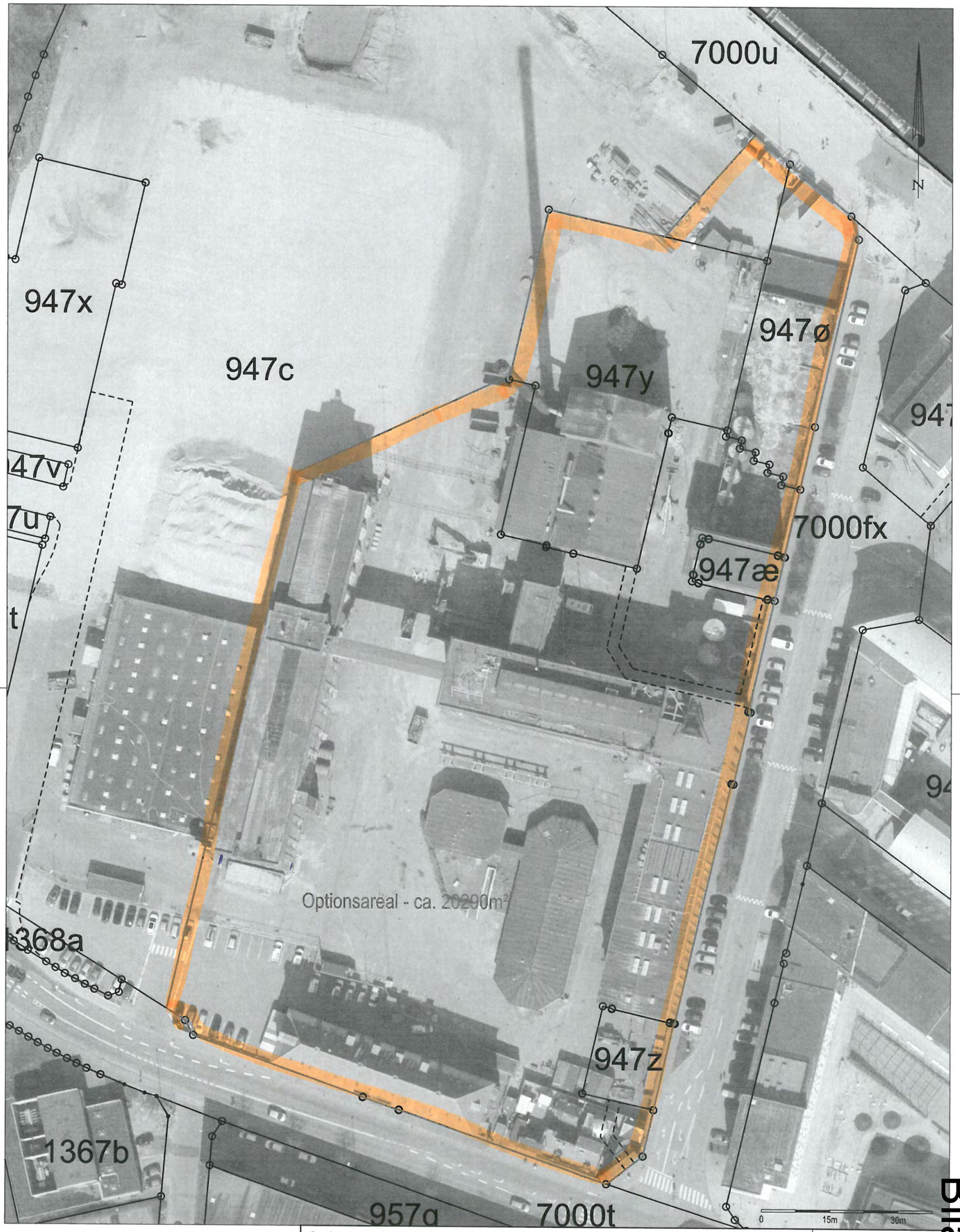
Nu kender I til det der foreligger af aftaler og forhandlinger mellem AE og os, så har I mulighed for at være mere konkrete? sådan vi bedre kan tage stilling til div. forslag og ønsker fra jeres side?

Ring endelig hvis der er spørgsmål.

Kh

Martin

SKM_C454e20052815250.pdf
1193K



Optionsareal - Harbour Gate

Areal er opgjort efter modtaget analoge ikke målfaste planer, indlagt på baggrund ikke opmålte bygninger fra topografisk kort. Nøjagtigheden er derfor begrænset.
Ortofoto er fra 2018

J.nr.: 1706465 / maa Målf.: 1:750 / A3H Koord.sys.: DKTM2 / ETRS89 DVR90

Dato: 29. oktober 2019

Rev.dato:

GEO PARTNER Landinspektører A/S

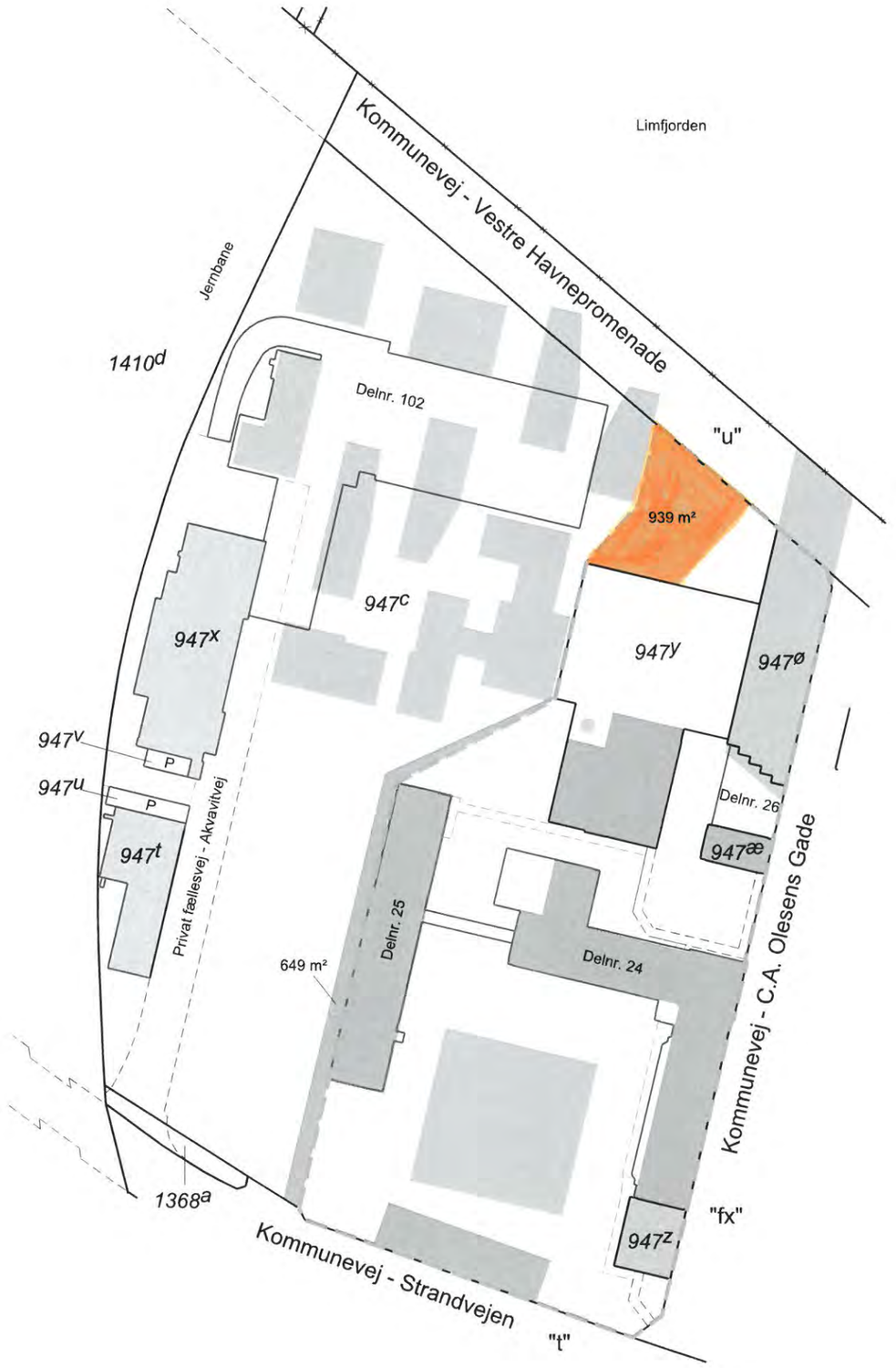
Mikkel Aaen
Landinspektør

www. geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Cowi A/S

\\hvmfil01\sag\2017\1706465\Udstykning\1706465_191029_ .dgn

Bilag 12



Signaturforklaring

- Områdeafgrænsning byggemodningsaftale
- Fremtidig vej/sti
- Fremtidigt skel
- Byggefelt
- Eksisterende bygninger
- Difference mellem fremtidig grundejerforeningsgrænse og grænse for optionsareal jf. kortbilag fra GeoPartner af 29.10.2019

RIDS

Stefan Overby
Landinspektør

Matr.nr.	:	Matr.nr. 947c m.fl
Ejerlav	:	Aalborg Bygrunde
Ejerlavskode	:	2005051
Kommune	:	Aalborg

Rids vedr. byggemodningsaftale - Spritfabrikken Aalborg

Bilag 12

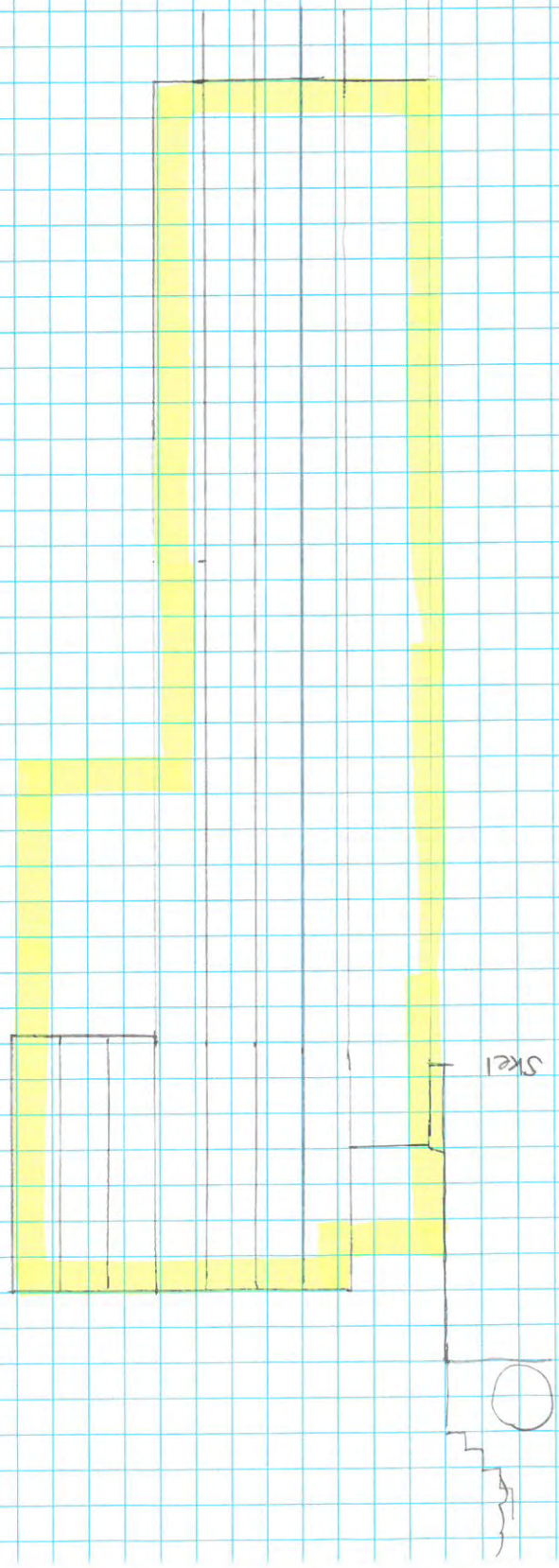
Landinspektørfirmaet LE34 Aalborg
Gasværksvej 30R
9000 Aalborg
+45 9813 4655
aalborg@le34.dk
www.le34.dk

KAS	SOB	SOB	27.04.2020
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		420 x 297	1:1500
		FORMAT	MÅLFORHOLD

1908568	1908568-005-001	2
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.

J:\1908568\1908568-005.dgn

Bilag 12



Bilag 13

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

spritten

Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk> 29. juni 2020 kl. 08.17
Til: Martin Nielsen <martin@lain.dk>, "rikkegaardboe@gmail.com" <rikkegaardboe@gmail.com>
Cc: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>

Kære begge

Hermed et oplæg til drøftelse på dagens møde.

Vi ses

/ peder

Peder Baltzer Nielsen

Stadsarkitekt

Aalborg

Mobil: +4525202200

Adresse: Stigsborg Brygge 5, DK / 9400

spritten.pdf
118K

Bilag 13

NOTAT

Vedr. aftale mellem AAK og MN m.fl. om den videre proces for byudvikling af Spritten

Salg af byggeretter på havnefront:
AAK er ejer af vejmatriklen 7000u på havnefronten.
AE ønsker at erhverve i alt 700 m^2 byggeret fordelt på to bygninger.
MN ønske at erhverve 1320 m^2.
Byggeretterne er i 2020 vurderet således:

- Theilmann: 5.500 kr. pr. m^2, inkl. moms. (Tidligere vurdering fra januar 2017: kr. 5.500 pr. m^2, inkl. moms)
- Colliers: 5.160 kr. pr. m^2, inkl. moms. (Tidligere vurdering fra marts 2017: kr. 5.400 pr. m^2, inkl. moms)

Den tidligere beregnede byggeret på 4.400 kr. pr. m^2 eksl. moms holder således.

MNs byggeret (jf. LP 1-3-113) er ikke mulig at udnytte fuldt ud, da der skal tinglyses et deklarationsbælte 5,2 m vandret langs kloakledningen ud for havnefronten. AAK holdes skadesløs for de byggeretter, der ikke kan udnyttes.

Ny LP - ændrede byggeretter samt ændret anvendelse m.v.
På baggrund af ændrede forhold på området justeres byggeretterne i en ny LP i flere af byggefelterne i forhold til godkendt LP 1-3-113:

Delområde A (jf. LP 1-3-113): Byggefelt 3 (Harbourgate): Der fragår ca. 435 m2 på havnefronten. Der gives i ny LP mulighed for opførelse af en tilbagetrukket etage (som en 5. etage) på op til ca. 700 m2. AAK forestiller sig, at denne etage opføres i lette materialer. Endelig volumen og arkitektur indarbejdes i ny LP. Det betyder en ny samlet byggeret på ca. 5670 m2.

Det sikres at dele at de fredede bygninger kan anvendes til boliger, hvilket dog allerede er tilfældet i gældende LP.

Der udarbejdes en ny samlet helhedsplan for hele Sprittens område (inkl. CA Olesensgade) med udgangspunkt i Kristines Jensens vinderforslag fra arkitektkonkurrencen. Helhedsplanen vil blive indarbejdet i den nye lokalplan og det forventes, at AAK, AE, MN og "Byggefonden" deltager i udgiften til Landskabsarkitekt m.fl.

Udbygningsaftale I
Udbygningsaftale I omhandler fordeling af udgifter til havnefront jf. aftalt projekt, der tager udgangspunkt i Landskabsplan udarbejdet af Kristine Jensens Tegnestue.

Afgrænsning af Udbygningsaftale I: Havnefronten nord for Spritten mellem grænsen til roklubberne mod vest og til og med arealet ud for jobcentret mod øst. Aftalen er excl. Kloakprojektet – lagt ud i Limfjorden.

Hovedgreb: Asfaltbelægning, hammer løftet til kote 1.9 og stenkastning til sikring af kajen. Ud for kulpladsen et trappeelement til ophold og kontakt til vandet. Høj grad af begrønning i den vestlige del. I den østlige del et mere urbant udtryk.

Foreløbig overslagspris kr. 25.0 mio. Kvalificeres af Kristine Jensen efter gennemarbejdning af skitseforslag.

Fordelingsnøgle: AAK: 60% (15 mio.), AE: 30% (7.5 mio.) og MN: 10% (2.5 mio.)

Bilag 13

Udbygningsaftale II
Udbygningsaftale II omhandler fordeling af udgifter til havnefront jf. aftalt projekt, der tager udgangspunkt i Landskabsplan udarbejdet af Kristine Jensens Tegnestue.

Afgrænsning af Udbygningsaftale II: omhandler Kulpladsen og Artcenterets nærarealer (arealerne rundt omkring Artcenteret i alt ca. 5500 m2. Afgrænsning kan diskuteres.

Hovedgreb: Asfaltbelægning med udjævnet kotering – dvs. ingen trapper eller ramper fra havnekajen over Kulpladsen og rundt om Artcenter. Omkring Cloud City højeste kvalitetsniveau og intensitet ved brug af tilslag m.m. i asfalten.

Foreløbig overslagspris kr. 16.5 mio. hvis der tages udgangspunkt i 5.500 m^2. Dette skal kvalificeres af Kristine Jensen efter gennemarbejdning af skitseforslag.

Fordelingsnøgle: Da der er tale om en plads, der må forventes at få betydelig tiltrækning på borgere og turister m.v., vil AAK (på trods af, at der er tale om en privat ejet plads og areal rundt om værk og Art Center) gerne deltage i udgifterne til belægning m.v. for pladsen. En ligelig fordeling mellem andel til AE og MN begrundes i henholdsvis værdi af en flot plads og / eller ejerskab til pladsen.

Fordelingsnøglen kunne være: AAK: 60% (ca. 10 mio.), AE: 20% (3.3 mio.) og MN: 30% (3.3 mio.)

Ny LP og to Udbygningsaftaler.
Begge udbygningsaftaler udarbejdes parallelt med ny LP, vedlægges denne og følges op ad bankgarantier fra AE og MN senest ved endelig godkendelse af LP.

Grundejerforening.
I det videre forløb mod udarbejdelsen af en ny LP skal der tages stilling til Grundejerforeninger i området. Det er AAK's ønske, at der sigtes mod **en** samlet grundejerforening for Spritten. Med mange ejere og mange funktioner synes det at være nødvendigt, at få skabt et overblik og en ansvarsfordeling for bl.a. driften i området. AAK vil gerne deltage i driften af området.

Bilag 14

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Re-cap på vores møde 29/6, og vores tilbagemelding på dette.

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 14. august 2020 kl. 15.43
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Hej Peder, Anders og Thomas.

Jeg håber I har haft en god sommer, trods vejret.

Som aftalt før ferien, får i hermed re-cap på vores sidste møde 29/6, samt svar på de gennemgået punkter. (se vedhæfter breve med bilag).

Vi glæder os til mødet 2/9, men skulle der være spørgsmål inden, må I endelig maile mig.

PS: mail mig lige Colliers vurdering.

Rigtig god weekend

Kh

Martin

14 vedhæftede filer — Download alle vedhæftede filer Vis alle billeder

bilag 1 .png
270K Vis Download

Bilag 4A.jpg
96K Vis Download

Bilag 14

14.08.20

Kære Peder, Anders og Thomas

Re-cap møde 29/6-20

1. Efter at AE og vi har delt grundejerforeningen med udgangspunkt i den meget forskellige indretning, brug og drift – privat vs. turist brug - diskuterede vi forskellige muligheder for fremtidigt ejerskab og drift.

   I kom med forskellige ideer, da kommunen grundlæggende ønsker at hjælpe Artcentret med økonomien i forbindelse med etableringen af arealerne rundt om Artcentret, hvor centret har ca. 2.000 m2.

   Det blev diskuteret, om der inden for vores grundejerforening (GEF) kunne laves to GEF eller en hoved GEF og et ejerlav. Dette ville vi diskutere med vores advokat. Vi gjorde det dog klart, at vi som tidligere nævnt ikke ville afgive ejerskab eller indflydelse i forhold til GEF.

2. Vi gennemgik hvor og hvordan vi kunne "forstørre" Harbour Gate, og der var parterne uenige. Vi henviste til vores møde den 27/5, hvor vi på tavlen havde skitseret, at der på kajarealet kan bygges tre etager mere, hvilket vi efter vores opfattelse alle var enige om (se vedhæftede bilag 1). Se også mit re-cap af 29/5 med tegning (tegning se bilag 1B).

   I argumenterede for, at vi kunne få lov til at bygge en tagrytter i hele HG´s længde, men det ville betyde, at 70 – 80% af det areal så ville være på AE´s areal, som der i så fald skal betales for, og som har lavere værdi for os. Vi mente klart, at vi havde lavet en aftale, hvor vi kunne bygge det meste på kajarealet ((kommunens areal) og lidt på AE´s areal.

3. Vi diskuterede respekt afstand på 5,2 meter fra eksisterende kajkant, og hvordan en kompensationsaftale med AE kunne se ud, både fra kommunens og vores side. (se vedhæftede re-cap fra vores møde med AE og deres svar – bilag 2A og 2B).

4. Vi gennemgik div. muligheder ift. en udbygningsaftale. Fra vores side har vi svært ved at forstå og acceptere ekstra udgifter pålagt os. Jeres nuværende udspil er, at der skal betales 7,5 mio af AE og 2,5 mio. af os.

5. Vi gennemgik prisen for byggeretterne på kajarealet til Harbour Gate. EDC´s pris var 4.400 + moms (max 500 pr. m2 til pæle og ingen forurening). Colliers pris var 4.128 + moms (max 500 pr. m2 til pæle og ingen forurening). Der var enighed om at arbejde med gennemsnitsprisen på 4.264 + moms pr. m2 med fradrag af udgiften til ekstra pæle og forurening.

   Hvis der skal arbejdes med respekt afstand på 5,2 meter fra eksisterende kajkant lodret, så vil max antal m2 på 1., 2. og 3. sal være ca. 289 m2 pr. etage (17 x 17 meter) = 867 m2 + ca. 120 m2 i stueplan, så samlet ialt 987 m2, hvilket jo er alt for lidt. Både ifølge lokalplanen og vores fælles ønske om at øge Harbour Gate arealet set i forhold til udbygningsaftalen.

Bilag 14

6. Vi gennemgik igen aftalegrundlaget i forbindelse med vores handel af p-pladserne på C.A. Olesens Gade. Anders Fokdal lovede at få den handel endeligt på plads med juridisk afdeling.

7. I forbindelse med den nye lokalplan var parterne enige om, at den udelukkende skulle gælde arealerne ved kajen, Harbour Gate og Artcentret. Hele det gamle fabriksanlæg og de nye byggefelter skulle ikke berøres af ny lokalplanproces.

8. Vi gennemgik eksisterende lokalplan, og det var klart, at der i delområde A kunne opføres boliger i byggefelterne 1 – 3 – 5 – 6 – 7 – 9 og 10. Dog ikke i stueetagen.

Bilag 14

14.08.20

Vores tilbagemelding vedr. punkter drøftet på vores møde af 29/6

1. Vores advokat Karen-Marie Hovmøller anbefaler, at vi ikke ændrer i den aftalte grundejerforeningsstruktur, der allerede er aftalt med A. Enggaard A/S, og som tager højde for den fremtidige anvendelse af området. En måde at løse dette på, er - såfremt Aalborg Kommune er klar til at hjælpe med at etablere GEF-arealerne – at vi kan kanalisere besparelserne videre til Artcentret. Endvidere er det muligt at indgå en driftsaftale med Aalborg Kommune, som kan hjælpe alle parter.

2. Skal vi få enderne til at nå sammen på en god måde er det afgørende, at vi kan få så mange m2 på Aalborg Kommunens kaj-areal som muligt.

   Nu har vi gennemgået bygningerne på Vestre Havnepromenade, og stort set ALLE bygningerne har en eller anden form for lille "tårn" mod fjorden. Ja, selv det gamle kornlager (jobcentret) har et tårn (se vedhæftede billeder, bilag 4A - 4F). Vi er sikre på, at BIG kan løse dette på en arkitektonisk fin og interessant måde. Vi må derfor fastholde vores aftale på mødet den 27/5 20, hvorefter vi skulle kunne bygge 3 etager mere på kajarealet (se bilag 1).

   Dette betyder, at vi kan bygge ca. 867 m2 ekstra bolig, altså i alt ca. 1.734 m2 bolig og dertil ca. 120 m2 erhverv, i alt 1.854 m2. Det vil sige, 554 m2 mere end der er i lokalplanen.

3. Når vi er enige om pkt. 2, så må vi se at blive enige med AE om en kompensation for udnyttelse af m2 på deres areal.

   Lige nu er vi dog noget langt fra hinanden, og de truer med at de vil forsinke kloakomlægningen, sådan at både Artcentret og Harbour Gate projektet bliver forsinket (se bilag 2A og 2B).

   Vi tror dog på, at når vi er blevet enige med jer, så kan vi også få en aftale på plads med dem.

4. Omkring udbygningsaftale og finansiering af de henholdsvis 7,5 og 2,5 mio., så har vi set på det notat, som Thomas Birket-Smith mailede os den 28/5 (bilag 3).

   Deri foreslår I, at AE får yderligere 3.643 m2 byggeretter, hvilket svarer til en byggeretsværdi på mindst 16 mio. kr.

   Derudover foreslår I, at vi kan øge Harbour Gate med 6-700 m2 til i alt 5.670 m2. 700 m2 vil have en værdi på ca. 4.400 pr. m2, eller i alt 3.080.000 kr. For at vi kan give jer konkret svar på, hvordan vi ser dette løst og finansieret, bliver vi nødt til at forstå jeres tanker bedre, og samtidigt må vi blive enige om pkt. 2, da dette selvfølgelig hænger sammen.

5. Vi tænker ikke, at der er så langt imellem os ift. byggeretterne på kajarealet, da vi er enige om m2 prisen på 4.264 + moms.

   Vi er lige nu i gang med en endelig beregning af udgiften til pæle og afhjælpning af forurening, sådan at kalkulationen er klar til vores møde den 2/9 kl. 11.30.

6. Omkring effektuering af p-plads handlen er advokat Karen-Marie Hovmøller blevet kontaktet af jeres juridiske afdeling om yderligere præciseringer. Vi har i hele planlægningsprocessen haft en meget fin dialog med Jakob Risager fra Aalborg Kommune, og aftalen med ham var, at de få ting der er udestående nu skal håndteres i den fremtidige projektering / byggesagsbehandling.

Bilag 14

Det er jo klart, at så længe vi ikke kan projektere Harbour Gate grundet ”forsinket køb” af byggeretter af kommunen, kan vi selvfølgelig heller ikke projektere den endelige løsning på p-pladserne ift. koter mv. Som aftalt på mødet, kan Aalborg Kommune indsætte en betingelse i købsaftalen, om at koteringen mv. skal håndteres i byggesagsbehandlingen og skal være på plads senest 18 måneder efter, at handlen med p-pladserne er effektueret.

Vi mener, at det nu er på tide at få alt endeligt på plads. Mange af de ovenstående punkter skulle have været afsluttet sidste år og senest til påske i år.

For ikke at få yderligere uhensigtsmæssige forsinkelser i projektet, forventer vi, at alle punkter vil blive færdigforhandlet på vores næste møde den 2/9. Dette er en forudsætning for, at vi kan nå, at vi overhovedet har en chance for nå at åbne vores enheder i 2023 samtidigt med Artcentret.

Venlig hilsen

Spritten A/S

Rikke og Martin

Bilag 15

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Martin Nielsen** <martin@lain.dk>
Date: man. 14. sep. 2020 kl. 10.39
Subject: Re-cap på vores mode 2/9 20.
To: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, bettina.vitnes@aalborg.dk <bettina.vitnes@aalborg.dk>, Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Kære alle

Mange tak for en konstruktivt møde den 2/9 20.

Hermed er kort re-cap at mødet.

Bilag 15

1. Først gennemgik vi aftalen om P plads køb på vestsiden af C. A. Olesens Gade. Bettina Vitus startede med at bekræfte, at det var en juridisk bindende aftale , som var godkendt at udvalg samt byråd.

Dernæst gennemgik vi det som var udestående, for at få en endelig aftale på plads.

Bane Danmarks indsigelse, ift drejeradius mod nord. Bettina viste os en nyt rids, hvor man havde forkortet arealet, med det der svarer til ca. 3-4 p pladser, for at undgå komplikationer i handlen, men hvor det sidste nordlige areal kunne tilskødet, når der forelå en aftalt med Bane Danmark. Samtidigt forklarede Bettina, at nu skulle vi selv sørge for at få Bane Danmark som med ansøger, når vi sendte ansøgning om nedkvalificering fra offentlig vej til fællesvej. Jeg går ud fra, det er på det sidste lille areal mod nord. Samtidig skal vi selv kontakte Bane Danmark for at få dem til at frafalde deres krav, ved at garanterer, at vi med kort varsel kan drage omsorg for, at de kan køre over de sidste P pladser. Vi forklarede, at vi forventede og var informeret om, at det var Aalborg Kommune, der skulle forestå den forhandling, men at vi ville tage fat i Bane Danmark omgående, for ikke at spilde mere tid. Bettine lovede at maile alt materiale på sagen, og dette har vi modtaget. Dette gennemgår vi snarest, og venter tilbage så frem der skulle være spørgsmål til dette. Vi blev også informeret om, at der var deadline på høringssvar den 28/10 20, og Kommunen derefter skulle bruge 2-3 uger for at håndterer sagen. Der var enighed om, at vi nu skulle kontakte forsyningen, sådan div. aftaler, deklarationer på kloak, ledningsnet mm kan håndteres i aftalen. Samtidige aftalte vi, at Peder og Thomas indenfor 14 dage (16/9)ville komme med nyt oplæg, ift. hvad vi skal håndterer nu ift. pkt. 5 i købsaftalen. Til sidst spurgte vi, hvordan Kommunen fra kommet frem til købsprisen på de 2.250.000,-, da den var 708.000,- dyrere end det allerede aftalte. Bettina mente ikke, at vi havde fået en aftalt pris, og at ingen i forvaltningen havde mandat til at give os en endelig pris. Dette var vi uenig i, og vi forklarede, at vi havde mails, hvor kommunen bekræftede både pris og vilkår, og at vores advokat Karen-Marie Hovmøller derudover havde fremsendt alle disse bekræftede aftaler til Mette Halgaard forud for Kommunens udarbejdelse af købsaftalt. Vi aftalte til sidst ikke at tale mere om dette for nuværende, og gik videre til næste punkt. (de vigtigste 14 siders bilag i sagen er vedhæftet denne mail til Bettinas information)

2. Næste punkt handlede om grundejerforeningen, og der fortalte I, at vi skulle ansøge Planmyndigheden, altså Thomas B Smith, om en godkendelse til at den "gamle" grundejerforening skal deles i 2, som det blev aftalt med AE 20/9 2019, og hvor rids af "vores" areal/GEF tidligere er fremsendt på til jer. Vi lovede, at vi hurtigst muligt ville få fremsende denne ansøgning, så vi heller ikke her spilder tid. Det blev aftalt, at vi skulle indhente godkendelse fra fonden, og at vi derudover skulle fremsende den aftale, vi havde med AE, sådan alle parter accepterede denne opdeling.

3. Vi gennemgik Harbourgate sagen og gennemgik priser mv. Der var stadig enighed om, at m2 prisen var 4.264,- kr. pr byggerets m2 (gennemsnit af de 2 vurderinger). Bettina spurgte ind til udgifter til pæle og forurening, og der havde vi materiale med på beregninger af både forurening og pæle. Dette materiale ville I gennemgå. Derefter talte vi om, hvordan det ville være mulig at få øget Harbour Gate arealet, og i den forbindelse fortalte Peder, at det var vigtigt at "hullet" mod nord var stort nok, så derfor kunne vi ikke rykke stueplan for lang frem. Vi bekræftede, at dette var vi ok med, og henviste til bilag 1B af 14/8 20, hvor vi netop havde taget hensyn til dette. Vi forklarede hvorfor det ikke gav mening og nogen særlig værdi, hvis vi fik lov til at bygge på AE's areal, og at så frem Kommunen og os rent faktisk skulle have noget ud af ekstra byggeretter, så skulle størstedelen af dem ligge på kaj arealet. Vi henviste der til aftalen, vi mener at have lavet med kommunen 27/5, som

Bilag 15

ses på bilag 1 af 14/8 20. Aftalen blev at Peder og Thomas ville se på dette igen, og komme med et udkast på en ny silhuet til Harbourgate og den har vi modtaget, hvorefter vi skulle have et møde om dette. Rikke pointerede at så længe der ikke var aftale om kaj køb og P pladser, så ville Jan og hende ikke være med til at starte HG projekteringen med BIG op.

4. Vi talte kort om udbygnings aftalen, men grundet at vi ikke kom i mål med pkt. 3, kunne vi ikke rigtigt komme videre med dette. Vi stillede dog spørgsmål ved, hvorfor AE skal have 3.643 nye gratis byggeretter til en værdi på mere end 16 mio, når oplægget fra kommunen er, at AE kun skal deltage med 7,5 mil til udbygnings aftalen. Se bilag 3 af 14/8 20. Samtidige ønskes der fra kommunens side at vi skal betale 2,5 mio. til udbygnings aftalen, og det må vi så se, om det bliver muligt, set ift. den endelige aftale med Harbourgate.

5. Til sidst fortalte Anders, at han var i gang med at udarbejde tidsplan for projektet, og bad os om information, om hvordan vi så vores tidsplan. Vi fortalte, at vi for nuværende ikke havde nogen overblik overhovedet, men at vi anser det for usandsynligt, at vi ,grundet forsinkelser med Asger Enggaard og Kaj og P køb, kan være færdig til at artcenteret åbner midt 2023. Dette har vi ved flere lejligheder informeret kommunen om. Sidst i vores brev af 14/8 20.

Skulle vi have glemt eller misforstået noget af ovenstående, må I endelig melde hurtigt tilbage.

Venlig hilsen

Spritten A/S

Rikke & Martin

Bilag 16

Martin Nielsen

Fra:	Martin Nielsen
Sendt:	2. oktober 2020 15:39
Til:	Peder Baltzer Nielsen; bettina.vitnes@aalborg.dk; Thomas Birket-Smith
Cc:	Rikke Gaardboe
Emne:	Re-cap på vores mødes 1/10 20.
Vedhæftede filer:	Harbour Gate volumen 01.10.2020.pdf

Hej Peder, Bettina og Thomas

Mange tak for rigtig godt møde i dag.

Hermed et re-cap på hvad vi aftalte i dag.

1) Vi blev enige om brutto volumen på Harbour gate. (se vedhæftet) Ift bygnings bredde aftalte vi er spænd på mellem 16 og 18 meter. Så frem vi vælger et smallere hus, kan vi forlænge bygningen mod syd, sådan vi opnår samlet antal etage meter.

2) I forhold til det samlede antal etage meter i Harbourgate, aftalte vi at denne maksimum må være 6168 m2, men at det er BIG der kommer med deres bud på hvordan dette kan se ud, indenfor den brutto volumen der var aftalt.

3) Vi kan stadig lave taghaver hvor det er nødvendig og giver mening.

4) Vi talte ikke om det på mødet, men vi har tidligere aftalt, at vi sammen med BIG, kunne fortsætter projekteringen af Harbourgate i forlængelse af vores tidligere byggeansøgning om byggetilladelse, sådan vi kan fortsætte i den tidligere bygningsreglement. Vigtigt at dette fastholdes.

5) Med hensyn til pris pr etage meter, aftalte vi, at vi som udgangspunkt skulle bruge den tidligere aftalte gennemsnitspris på 4.264 kr. pr etage meter. Bettina forklarede at der i købsaftalen vil være et princip om, at de ekstra udgifter der vil være til pæle, ændringer af kajankre og forurening mm (udover de 400 kr pr etage meter der er nævnt i vurderingerne) skal håndteres efterfølgende og vil bliver modregnet og tilbagebetalt til os, ud fra den faktiske ekstraudgift. Dette var vi enige i. Vi estimerede dette fradrag i "træskolængder" til minimum 7-800,- pr etage meter, men at det meget sandsynligt ville blive højere bla pga kajankre som skal håndteres/forkortes.

   Samtidige forklarede Bettina, at der ikke kunne bruges en gennemsnitspris på ekstrapris på det samlede byggeri, men at denne ekstra udgift udelukkende skulle beregnes på det jordstykke kommunen solgt til os. Dette var vi enige i. Vi aftalte også at vi i nuværende stadie ikke helt nøjagtige kunne vide, hvor mange etage meter vi rent faktisk skulle købe. Derfor aftalte vi, at der i købsaftalen blev beregnet et antal etage meter ud fra vores fælles skøn. Det kunne være de 1.400 m2 som vi har brugt i volumen), og efter endelig ubrugtagning, og landmåler opmåling, ville prisen så blive op eller nedjusteret efter det endelige antal etage meter. Derefter ville der så enden blive betale mere fra os, eller tilbagebetalt fra Kommunen.

6) Vi diskuterede kort udbygnings aftale, og der skulle i have mødes med AE senere på dagen. Vi bad om at kunne være med til at godkende grebet ift "brygge området" på kajen. Aftalen blev, at Thomas ville fremsende Kirstine Jensens nye udkast til terræn mv til os i næste uge, og så ville vi give feedback på dette efter efterårsferien. Vi sagde at det var afgørende for os, at der skulle være "lige for lige hvis venskab skal holdes", så vi kunne ikke accepterer at AE kunne få gratis byggeretter for 17 mio, når du kun skulle betale 7,5 mio. og vi skulle betale for vores. Derfor foreslog vi, at for at nå til en aftale mellem Kommunen, AE og

Bilag 16

os, så måtte vi mødes alle sammen, og så finde en løsning alle kunne være med på. Dette var der enighed om, og I ville kalde ind til møde i uge 43/44/45 efter hvad der passede jer bedst.

7) Helt til sidst talte vi kort om den mail vi havde fået fra Mette Halgaard i dag, ift pkt 5 i købsaftalen af p pladser. Der er det afgørende for os, at vi kan have 5 år ift deadline til byggeansøgninger. Vores forslag var, at vi godt kunne accepteret den 18 mnd deadline ift indsendelse af første ansøgning af bygge tilladelse, men af vi fastholder de 5 år som bagkant. Dette ville Peder lige tale med Bettina om, og vende tilbage asap.

Har vi glemt eller misforstået noget, må I endelig give besked.

Da dette er meget vigtige aftaler for os, da vi nu vil indgår den endelige aftale med BIG, beder vi jer om at bekræfte de ovenstående punkter 1-5, så vi omgående kan starte processen.

Rigtig god weekend.

Venligste hilsner
Rikke og Martin
Spritten A/S

Spritten A/S

Harbour Gate

Bilag 16

etage		areal m²	byggeretter AAK	AE
Kælder			0	0
Stueplan		1173	170	1003
1. sal		1241	238	1003
2. sal		1241	238	1003
3. sal		1241	238	1003
4. sal	penthouse	923	182	741
5. sal	tårn	312	182	130
6. sal	tårn	312	182	130
		6443	**1430**	**5013**
Forøgelse ift. lokalplan		**1473**		**6443**

Bygningsbredde 17 m

Bygningsbredde 13 m

	skel AE	skel AAK	længde	bredde
Tårn 6	13x10	13x14	24	13
Tårn 5	13x10	13x14	24	13
Penthouse 4	13x57	13x14	71	13
3	17x59	17x14	73	17
2	17x59	17x14	73	17
1	17x59	17x14	73	17
st	17x59	17x10	69	17
kld				

Bilag 17

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

VS: AAK svar på - Re-cap på vores mødes 1/10 20.

1 meddelelse

Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk> 27. oktober 2020 kl. 16.51
Til: Martin Nielsen <martin@lain.dk>, "rikkegaardboe@gmail.com" <rikkegaardboe@gmail.com>
Cc: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Bettina Vitnes <bettina.vitnes@aalborg.dk>

Hej Martin mfl.

Vi har drøftet din opsamling fra møde den 1.10.20 og har nedenstående bemærkninger med rødt:

1. Vi blev enige om brutto volumen på Harbour gate. (se vedhæftet) Ift bygnings bredde aftalte vi er spænd på mellem 16 og 18 meter. Så frem vi vælger et smallere hus, kan vi forlænge bygningen mod syd, sådan vi opnår samlet antal etage meter.

   Vi er enige om det viste bruttovolumen på 6443 m2, men med en byggeret på max. 6168 m2 - dvs. 1198 m2 ifht. eks. LP. De orange felter på diagrammet er mulige byggevolumener – ikke byggeretter. Vi skal undgå at tårnet så ville blive for massivt – men at vi sikrer et spillerum for arkitekten. Maxhøjde 22 meter.

   Ja bygningen kan forlænges – nogle få meter. Der skal være en fornuftig afstand til Kulfilterbygningen. Desuden mangler vi stadig afklaring af parkeringsarealet mellem Harbourgate og Kulfilterbygningen. Hvis det er overdækket kræves der formodentlig byggetilladelse – og også her skal vi snakke afstand til den fredede Kulfilterbygning.

   Det er vigtigt at I er opmærksomme på at de angivne volumener og placeringer er det vi fra forvaltningens side er enige om, at der arbejdes videre ud fra, men at det naturligvis er under forbehold for den offentlighedsfase og politiske proces, der ligger i udarbejdelsen af en ny lokalplan.

2. I forhold til det samlede antal etage meter i Harbourgate, aftalte vi at denne maksimum må være 6168 m2, men at det er BIG der kommer med deres bud på hvordan dette kan se ud, indenfor den brutto volumen der var aftalt.

   Enig – se ovenfor

3. Vi kan stadig lave taghaver hvor det er nødvendig og giver mening.

Bemærk at overdækkede terrasser regnes med i etagearealet.

4. Vi talte ikke om det på mødet, men vi har tidligere aftalt, at vi sammen med BIG, kunne fortsætter projekteringen af Harbourgate i forlængelse af vores tidligere byggeansøgning om byggetilladelse, sådan vi kan fortsætte i den tidligere bygningsreglement. Vigtigt at dette fastholdes.

Byggesagsbehandlingen af det nye projekt skal foregå efter det nuværende bygningsreglement. Det er ikke muligt at sagsbehandle i forlængelse af et tidligere indsendt projekt.

5. Med hensyn til pris pr etage meter, aftalte vi, at vi som udgangspunkt skulle bruge den tidligere aftalte gennemsnitspris på 4.264 kr. pr etage meter. Bettina forklarede at der i købsaftalen vil være et princip om, at de ekstra udgifter der vil være til pæle, ændringer af kajankre og forurening mm (udover de 400 kr pr etage meter der er nævnt i vurderingerne) skal håndteres efterfølgende og vil bliver modregnet og tilbagebetalt til os, ud fra den faktiske ekstraudgift. Dette var vi enige i. Vi estimerede dette fradrag i ”træskolængder” til minimum

Bilag 17

7-800,- pr etage meter, men at det meget sandsynligt ville blive højere bla pga kajkrav som skal håndteres/forkortes.

Der er enighed om, at der tages udgangspunkt i gennemsnitsprisen af de to vurderingspriser. I det omfang der er en væsentlig afvigelse fra de i vurderingerne forudsatte udgifter til ekstra pælefundering på 400 kr. + moms pr. m2 bruttoetageareal vil der skulle ske en reducering af den aftalte pris. Det forventes således, at aftalen om køb af det kommunale areal på havnefronten vil indeholde et vilkår om, at udgiften til pælefundering indenfor arealet (opgjort på et til aftalen vedhæftet salgsrids) opgøres efter det faktiske antal udførte pæle med en udgift på maksimalt 450 kr./m. lodpæl, der udføres som pælefundering for bygningen. Reduktionen opgøres således for det faktisk antal udførte meter pæle for den endeligt opførte bygning på arealet. (Reduktionen vil alene omfatte udgiften udover de 400 kr.+ moms til pælefundering pr. bruttoetagemeter bygning, da denne udgift i forvejen er forventet af køber og forudsat ved vurderingen af byggerettens værdi.)

Vedrørende forurenet jord bemærkes, at aftalen forventes at indeholde et vilkår om, at kommunen kan acceptere at betale deponeringsafgiften for en andel af jorden, svarende til det solgte areal. De samlede udgifter til deponeringsafgiften for udgravningen, dog maksimalt 70 kr./ton, skal opgøres og dokumenteres for hele byggegruben, og den samlede deponeringsafgift skal fordeles ud på hele byggegrubens areal, således sælger accepterer at betale en andel svarende til det solgte areals størrelse. Alle øvrige udgifter til jordhåndtering, sortering og bortskaffelse afholdes af køber.

Det bemærkes, at et salg af kommunal ejendom, herunder vilkårene for et sådant salg, er betinget af politisk godkendelse.

Samtidige forklarede Bettina, at der ikke kunne bruges en gennemsnitspris på ekstrapris på det samlede byggeri, men at denne ekstra udgift udelukkende skulle beregnes på det jordstykke kommunen solgt til os. Dette var vi enige i. Vi aftalte også at vi i nuværende stadie ikke helt nøjagtige kunne vide, hvor mange etage meter vi rent faktisk skulle købe. Derfor aftalte vi, at der i købsaftalen blev beregnet et antal etage meter ud fra vores fælles skøn. Det kunne være de 1.400 m2 som vi har brugt i volumen), og efter endelig ubrugtagning, og landmåler opmåling, ville prisen så blive op eller nedjusteret efter det endelige antal etage meter. Derefter ville der så enden blive betale mere fra os, eller tilbagebetalt fra Kommunen.

Aftalen vil blive udformet på baggrund af det forventede antal etagemeter på det areal, der overdrages. Når det realiserede antal etagemeter kendes, vil salgsprisen blive justeret i overensstemmelse hermed.

6. Vi diskuterede kort udbygnings aftale, og der skulle i have mødes med AE senere på dagen. Vi bad om at kunne være med til at godkende grebet ift "brygge området" på kajen. Aftalen blev, at Thomas ville fremsende Kirstine Jensens nye udkast til terræn mv til os i næste uge, og så ville vi give feedback på dette efter efterårsferien. Vi sagde at det var afgørende for os, at der skulle være "lige for lige hvis venskab skal holdes", så vi kunne ikke accepterer at AE kunne få gratis byggeretter for 17 mio, når du kun skulle betale 7,5 mio. og vi skulle betale for vores. Derfor foreslog vi, at for at nå til en aftale mellem Kommunen, AE og os, så måtte vi mødes alle sammen, og så finde en løsning alle kunne være med på. Dette var der enighed om, og I ville kalde ind til møde i uge 43/44/45 efter hvad der passede jer bedst.

Udbygningsaftale 1: AAK 60%, AE: 30%, MN: 10 %. Ca kr. 25 mio. Kristine Js projekt ligger som grundlag for udbygningsaftalen + illustration i LP.
Kristines projekt er fremsendt til MN og AE i uge 43.

Princippet for fordeling af ekstra byggeretter er proportionalt ifht. parternes andel af Sprittens samlede byggeret på ca 81.000 m2.
MN får en forøgelse på af sin nuværende byggeret på ca 21.000 (incl eksisterende bygninger) med 1200 m2 = 5.7%.
AE får øget med 3600 m2 (ekstra etager) ud af deres nuværende byggeret på ca 60.000 m2 = 6%.
Teatergrunden holdes udenfor da den ikke er byggeretsgivende.

Vi er med på et nabomøde med deltagelse af alle fire grundejere MN, AE, Ejendomsfonden og AAK. Men vil gerne vente lidt med dette.

7. Helt til sidst talte vi kort om den mail vi havde fået fra Mette Halgaard i dag, ift pkt 5 i købsaftalen af p pladser. Der er det afgørende for os, at vi kan have 5 år ift deadline til byggeansøgninger. Vores forslag var, at vi godt kunne accepteret den 18 mnd deadline ift indsendelse af første ansøgning af bygge tilladelse, men af vi fastholder de 5 år som bagkant. Dette ville Peder lige tale med Bettina om, og vende tilbage asap.

Vores jurist Mette Halgaard er i dialog med advokat Houmøller.

Bilag 17

Vi håber dette besvarer dine spørgsmål – eller må du vende tilbage.

Venlig hilsen

Thomas Birket-Smith
Arkitekt
Tlf. 9931 2040

Bilag 18

Fra: Martin Nielsen
Sendt: 1. november 2020 12:48
Til: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Cc: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>; Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>; bettina.vitnes@aalborg.dk
Emne: VS: AAK svar på - Re-cap på vores mødes 1/10 20. (UDKAST TIL SVAR TIL AALK)

Kære Thomas
Mange tak for svar.
Se mine kommentarer og spørgsmål med blåt:
Kh
Martin

Fra: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Sendt: 27. oktober 2020 16:52
Til: Martin Nielsen <martin@lain.dk>; rikkegaardboe@gmail.com
Cc: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>; Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>; Bettina Vitnes <bettina.vitnes@aalborg.dk>
Emne: VS: AAK svar på - Re-cap på vores mødes 1/10 20.

Hej Martin mfl.

Vi har drøftet din opsamling fra møde den 1.10.20 og har nedenstående bemærkninger med rødt:

1) Vi blev enige om brutto volumen på Harbour gate. (se vedhæftet) Ift bygnings bredde aftalte vi er spænd på mellem 16 og 18 meter. Så frem vi vælger et smallere hus, kan vi forlænge bygningen mod syd, sådan vi opnår samlet antal etage meter.
   Vi er enige om det viste bruttovolumen på 6443 m2, men med en byggeret på max. 6168 m2 - dvs. 1198 m2 ifht. eks. LP. De orange felter på diagrammet er mulige byggevolumener – ikke byggeretter. Vi skal undgå at tårnet så ville blive for massivt – men at vi sikrer et spillerum for arkitekten. Maxhøjde 22 meter.// Vi er enig i brutto volumen på 6443, men MA X 6168 m2 byggeret. Vi lader BIG kikke på tårnet, sådan det bliver harmonisk og passer til resten af bygningskroppen. Ift. max højde, tror jeg du har regnet forkert. Aftalen var jo 3 ekstra etager mod nord. Den "gamle" bygning var 17 meter, og de nye 3 etager bliver jo ca. 9-10 meter, så i alt ca. 27 meter.
   Ja bygningen kan forlænges – nogle få meter. Der skal være en fornuftig afstand til Kulfilterbygningen. Desuden mangler vi stadig afklaring af parkeringsarealet mellem Harbourgate og Kulfilterbygningen. Hvis det er overdækket kræves der formodentlig byggetilladelse – og også her skal vi snakke afstand til den fredede Kulfilterbygning. // Vi udarbejder en samlet greb ift. HG længde, nedkørsel, dæk, mv, men det vi kikker på nu, er at køre dækket helt over til spritcenteret, da Arcus nok skal bruge en eller flere af tankene til lager. Dette tager vi direkte med KS.

   Det er vigtigt at I er opmærksomme på at de angivne volumener og placeringer er det vi fra forvaltningens side er enige om, at der arbejdes videre ud fra, men at det naturligvis er under forbehold for den offentlighedsfase og politiske proces, der ligger i udarbejdelsen af en ny lokalplan.// dette har vi forståelse

for. Vi håber også I har forståelses for, at vi meget gerne vil i gang med projektering så tingene kan blive færdige indenfor overskuelig fremtid, men som sagerne står nu, er Jan overhovedet ikke interesseret i at tage risiko på at tingende ikke kommer igennem. Det er jo i alles interesse at timing for HG passer med resten af området, og der er vi allerede bagud. Hvornår regner i med at sagen kan komme med til udvalgsmøde? Og hvornår skal vi forvente at den nye lokalplan light version er godkendt? Vigtigt for os at vide, sådan vi kan få dette implementeret i aftalen med BIG, og total entreprenøren.

2) I forhold til det samlede antal etage meter i Harbourgate, aftalte vi at denne maksimum må være 6168 m2, men at det er BIG der kommer med deres bud på hvordan dette kan se ud, indenfor den brutto volumen der var aftalt.
Enig – se ovenfor// fint

3) Vi kan stadig lave taghaver hvor det er nødvendig og giver mening.
Bemærk at overdækkede terrasser regnes med i etagearealet. // enig.

4) Vi talte ikke om det på mødet, men vi har tidligere aftalt, at vi sammen med BIG, kunne fortsætter projekteringen af Harbourgate i forlængelse af vores tidligere byggeansøgning om byggetilladelse, sådan vi kan fortsætte i den tidligere bygningsreglement. Vigtigt at dette fastholdes.
Byggesagsbehandlingen af det nye projekt skal foregå efter det nuværende bygningsreglement. Det er ikke muligt at sagsbehandle i forlængelse af et tidligere indsendt projekt.// Vi har altså tidligere fået OK på dette Thomas, så det håber jeg vi kan fastholde!.

5) Med hensyn til pris pr etage meter, aftalte vi, at vi som udgangspunkt skulle bruge den tidligere aftalte gennemsnitspris på 4.264 kr. pr etage meter. Bettina forklarede at der i købsaftalen vil være et princip om, at de ekstra udgifter der vil være til pæle, ændringer af kajankre og forurening mm (udover de 400 kr pr etage meter der er nævnt i vurderingerne) skal håndteres efterfølgende og vil bliver modregnet og tilbagebetalt til os, ud fra den faktiske ekstraudgift. Dette var vi enige i. Vi estimerede dette fradrag i "træskolængder" til minimum 7-800,- pr etage meter, men at det meget sandsynligt ville blive højere bla pga kajankre som skal håndteres/forkortes.
Der er enighed om, at der tages udgangspunkt i gennemsnitsprisen af de to vurderingspriser. I det omfang der er en væsentlig afvigelse fra de i vurderingerne forudsatte udgifter til ekstra pælefundering på 400 kr. + moms pr. m2 bruttoetageareal vil der skulle ske en reducering af den aftalte pris. Det forventes således, at aftalen om køb af det kommunale areal på havnefronten vil indeholde et vilkår om, at udgiften til pælefundering indenfor arealet (opgjort på et til aftalen vedhæftet salgsrids) opgøres efter det faktiske antal udførte pæle med en udgift på maksimalt 450 kr./m. lodpæl, der udføres som pælefundering for bygningen. Reduktionen opgøres således for det faktisk antal udførte meter pæle for den endeligt opførte bygning på arealet. (Reduktionen vil alene omfatte udgiften udover de 400 kr.+ moms til pælefundering pr. bruttoetagemeter bygning, da denne udgift i forvejen er forventet af køber og forudsat ved vurderingen af byggerettens værdi.) // vi har estimeret ca. 700-800 kr ekstra i udgifter(altså udover de 400 som der er afsat i vurderingerne), men det kan blive mere, da vi skal forkorte kajankre, for overhovedet at kunne få pæle ned og lave kælder . Vi får selvfølgelig beregnet nøjagtig pris inden vi sætter noget i gang, som I så refunderer .
Vedrørende forurenet jord bemærkes, at aftalen forventes at indeholde et vilkår om, at kommunen kan acceptere at betale deponeringsafgiften for en andel af jorden, svarende til det solgte areal. De samlede udgifter til deponeringsafgiften for udgravningen, dog maksimalt 70 kr./ton, skal opgøres og dokumenteres for hele byggegruben, og den samlede deponeringsafgift skal fordeles ud på hele byggegrubens areal, således sælger accepterer at betale en andel svarende til det solgte areals størrelse. Alle øvrige udgifter til jordhåndtering, sortering og bortskaffelse afholdes af køber.// nu er det ikke så mange penge, men grundlæggende er der ikke afsat udgifter til forureningen i vurderingerne, så i princippet skal hele udgiften til forurening fratrækkes købsprisen. Men igen det er ikke de store penge, så lad os tage den når vi har de nøjagtige beregninger.

Det bemærkes, at et salg af kommunal ejendom, herunder vilkårene for et sådant salg, er betinget af politisk godkendelse. // se mit svar og spørgsmål i pkt 1 nederst.

Bilag 18

Samtidige forklarede Bettina, at der ikke kunne bruges en gennemsnitspris på ekstrapris på det samlede byggeri, men at denne ekstra udgift udelukkende skulle beregnes på det jordstykke kommunen solgt til os. Dette var vi enige i. Vi aftalte også at vi i nuværende stadie ikke helt nøjagtige kunne vide, hvor mange etage meter vi rent faktisk skulle købe. Derfor aftalte vi, at der i købsaftalen blev beregnet et antal etage meter ud fra vores fælles skøn. Det kunne være de 1.400 m2 som vi har brugt i volumen), og efter endelig ubrugtagning, og landmåler opmåling, ville prisen så blive op eller nedjusteret efter det endelige antal etage meter. Derefter ville der så enden blive betale mere fra os, eller tilbagebetalt fra Kommunen.
Aftalen vil blive udformet på baggrund af det forventede antal etagemeter på det areal, der overdrages. Når det realiserede antal etagemeter kendes, vil salgsprisen blive justeret i overensstemmelse hermed. // enig

6) Vi diskuterede kort udbygnings aftale, og der skulle i have mødes med AE senere på dagen. Vi bad om at kunne være med til at godkende grebet ift "brygge området" på kajen. Aftalen blev, at Thomas ville fremsende Kirstine Jensens nye udkast til terræn mv til os i næste uge, og så ville vi give feedback på dette efter efterårsferien. Vi sagde at det var afgørende for os, at der skulle være "lige for lige hvis venskab skal holdes", så vi kunne ikke accepterer at AE kunne få gratis byggeretter for 17 mio, når du kun skulle betale 7,5 mio. og vi skulle betale for vores. Derfor foreslog vi, at for at nå til en aftale mellem Kommunen, AE og os, så måtte vi mødes alle sammen, og så finde en løsning alle kunne være med på. Dette var der enighed om, og I ville kalde ind til møde i uge 43/44/45 efter hvad der passede jer bedst.
Udbygningsaftale 1: AAK 60%, AE: 30%, MN: 10 %. Ca kr. 25 mio. Kristine Js projekt ligger som grundlag for udbygningsaftalen + illustration i LP.// dette skal vi sammen se lige mere på. Det kommer jo bla. An på hvordan vi får landet aftale med AE.
Kristines projekt er fremsendt til MN og AE i uge 43.// Kristine ville opdaterer tegningerne og maile mig. Dem har jeg stadig ikke modtaget. Når jeg har hører I fra os.

Princippet for fordeling af ekstra byggeretter er proportionalt ifht. parternes andel af Sprittens samlede byggeret på ca 81.000 m2.
MN får en forøgelse på af sin nuværende byggeret på ca 21.000 (incl eksisterende bygninger) med 1200 m2 = 5.7%.
AE får øget med 3600 m2 (ekstra etager) ud af deres nuværende byggeret på ca 60.000 m2 = 6%.
Teatergrunden holdes udenfor da den ikke er byggeretsgivende.// vi er ikke helt enig i dette, men igen lad os tage det i en samlet dialog mellem jer, AE og os. Vi mener også, at når der skal tales om byggeretter, kan vi lige så godt få teatergrunden med ind i dialogen, så der ikke kommer overraskelser der!

Vi er med på et nabomøde med deltagelse af alle fire grundejere MN, AE, Ejendomsfonden og AAK. Men vil gerne vente lidt med dette.// helt ok. I må byde ind når I er klar.

7) Helt til sidst talte vi kort om den mail vi havde fået fra Mette Halgaard i dag, ift pkt 5 i købsaftalen af p pladser. Der er det afgørende for os, at vi kan have 5 år ift deadline til byggeansøgninger. Vores forslag var, at vi godt kunne accepteret den 18 mnd deadline ift indsendelse af første ansøgning af bygge tilladelse, men af vi fastholder de 5 år som bagkant. Dette ville Peder lige tale med Bettina om, og vende tilbage asap.
Vores jurist Mette Halgaard er i dialog med advokat Houmøller.// vi har modtaget svar fra Mette, men utrolig nok fastholder BaneDK deres indsigelse, selvom de var meget positive for min løsning da jeg talte med dem sidst. Bettina, har du tid til vi lige kan tale dette igennem i morgen?

Vi håber dette besvarer dine spørgsmål – eller må du vende tilbage.// ring mig hvis du har spørgsmål. Rigtig god dag.

Venlig hilsen

Thomas Birket-Smith
Arkitekt
Tlf. 9931 2040

Bilag 19

Martin Nielsen

Fra: Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Sendt: 17. november 2020 16:03
Til: Martin Nielsen
Cc: rikkegaardboe@gmail.com; Peder Baltzer Nielsen; Anders Fokdal; Bettina Vitnes
Emne: Spritten - HG

Hej Martin
Vi (AAK) har drøftet din opsamling fra møde den 1.10.20 og efterfølgende bemærkninger:

1) Vi blev enige om brutto volumen på Harbour gate. (se vedhæftet) Ift bygnings bredde aftalte vi er spænd på mellem 16 og 18 meter. Så frem vi vælger et smallere hus, kan vi forlænge bygningen mod syd, sådan vi opnår samlet antal etage meter.
   - *Byggeret på max. 6168 m2. Der er mulighed for at arbejde indenfor det viste bruttovolumen på 6443 m2.*
   - *Max. Højde 27 meter.*
   - *Mulighed for begrænset (få meter) forlængelse af bygningen mod syd. God respektafstand til Kulfilterbygningen.*
   - *Der skal redegøres for parkering. Parkering på terræn eller ovenpå dæk er i strid med lokalplanens principper.*
   - *Overdækket parkering skal indgå i lokalplanen som et byggefelt og kræver byggetilladelse.*
   - *Der skal foreligge en lokalplan inden der kan gives byggetilladelse. I lokalplanen skal der bla. indgå bestemmelser om byggeret (byggefelt, m2, højder) og arkitektur (materialer m.m.), landskabsprojekt (materialer, beplantning, udstyr m.m.), parkering, grundejerforening. Desuden skal udbygningsaftalen om havnefronten incl. skitseprojekt, økonomi (bankgaranti) og tidsplan godkendes sammen med lokalplanen. Vi gør opmærksom på at lokalplanens indhold og tidsplan kan påvirkes af offentlighedsfasen og den politiske proces.*

2) I forhold til det samlede antal etage meter i Harbourgate, aftalte vi at denne maksimum må være 6168 m2, men at det er BIG der kommer med deres bud på hvordan dette kan se ud, indenfor den brutto volumen der var aftalt.
   - *Enig – se ovenfor*

3) Vi kan stadig lave taghaver hvor det er nødvendig og giver mening.
   - *Bemærk at overdækkede terrasser regnes med i etagearealet.*

4) Vi talte ikke om det på mødet, men vi har tidligere aftalt, at vi sammen med BIG, kunne fortsætter projekteringen af Harbourgate i forlængelse af vores tidligere byggeansøgning om byggetilladelse, sådan vi kan fortsætte i den tidligere bygningsreglement. Vigtigt at dette fastholdes.
   - *Der skal søges om byggetilladelse igen. De ønskede ændringer i projektet har et omfang som kræver at der udarbejdes en ny lokalplan. Desuden er der gået en rum tid siden vi modtog ansøgning om byggetilladelse.*

5) Med hensyn til pris pr etage meter, aftalte vi, at vi som udgangspunkt skulle bruge den tidligere aftalte gennemsnitspris på 4.264 kr. pr etage meter. Bettina forklarede at der i købsaftalen vil være et princip om, at de ekstra udgifter der vil være til pæle, ændringer af kajankre og forurening mm (udover de 400 kr pr etage meter der er nævnt i vurderingerne) skal håndteres efterfølgende og vil bliver modregnet og tilbagebetalt til os, ud fra den faktiske ekstraudgift. Dette var vi enige i. Vi estimerede dette fradrag i "træskolængder" til minimum 7-800,- pr etage meter, men at det meget sandsynligt ville blive højere bla pga kajankre som skal håndteres/forkortes.
   - *Der er enighed om, at der tages udgangspunkt i gennemsnitsprisen af de to vurderingspriser. I det omfang der er en væsentlig afvigelse fra de i vurderingerne forudsatte udgifter til ekstra*

pælefundering på 400 kr. + moms pr. m2 bruttoetageareal vil der skulle ske en reducering af den aftalte pris. Det forventes således, at aftalen om køb af det kommunale areal på havnefronten vil indeholde et vilkår om, at udgiften til pælefundering indenfor arealet (opgjort på et til aftalen vedhæftet salgsrids) opgøres efter det faktiske antal udførte pæle med en udgift på maksimalt 450 kr./m. lodpæl, der udføres som pælefundering for bygningen. Reduktionen opgøres således for det faktisk antal udførte meter pæle for den endeligt opførte bygning på arealet. (Reduktionen vil alene omfatte udgiften udover de 400 kr.+ moms til pælefundering pr. bruttoetagemeter bygning, da denne udgift i forvejen er forventet af køber og forudsat ved vurderingen af byggerettens værdi.)

- *Vedrørende forurenet jord bemærkes, at aftalen forventes at indeholde et vilkår om, at kommunen kan acceptere at betale deponeringsafgiften for en andel af jorden, svarende til det solgte areal. De samlede udgifter til deponeringsafgiften for udgravningen, dog maksimalt 70 kr./ton, skal opgøres og dokumenteres for hele byggegruben, og den samlede deponeringsafgift skal fordeles ud på hele byggegrubens areal, således sælger accepterer at betale en andel svarende til det solgte areals størrelse. Alle øvrige udgifter til jordhåndtering, sortering og bortskaffelse afholdes af køber.*
- *Det bemærkes, at et salg af kommunal ejendom, herunder vilkårene for et sådant salg, er betinget af politisk godkendelse. Salgssagen vil kunne indstilles til politisk godkendelse, når der foreligger en accept fra køber på et af AaK fremsendt salgstilbud.*

Samtidige forklarede Bettina, at der ikke kunne bruges en gennemsnitspris på ekstrapris på det samlede byggeri, men at denne ekstra udgift udelukkende skulle beregnes på det jordstykke kommunen solgt til os. Dette var vi enige i. Vi aftalte også at vi i nuværende stadie ikke helt nøjagtige kunne vide, hvor mange etage meter vi rent faktisk skulle købe. Derfor aftalte vi, at der i købsaftalen blev beregnet et antal etage meter ud fra vores fælles skøn. Det kunne være de 1.400 m2 som vi har brugt i volumen), og efter endelig ubrugtagning, og landmåler opmåling, ville prisen så blive op eller nedjusteret efter det endelige antal etage meter. Derefter ville der så enden blive betale mere fra os, eller tilbagebetalt fra Kommunen.

- *Aftalen vil blive udformet på baggrund af det forventede antal etagemeter på det areal, der overdrages. Når det realiserede antal etagemeter kendes, vil salgsprisen blive justeret i overensstemmelse hermed.*

6) Vi diskuterede kort udbygnings aftale, og der skulle i have mødes med AE senere på dagen. Vi bad om at kunne være med til at godkende grebet ift "brygge området" på kajen. Aftalen blev, at Thomas ville fremsende Kirstine Jensens nye udkast til terræn mv til os i næste uge, og så ville vi give feedback på dette efter efterårsferien. Vi sagde at det var afgørende for os, at der skulle være "lige for lige hvis venskab skal holdes", så vi kunne ikke accepterer at AE kunne få gratis byggeretter for 17 mio, når du kun skulle betale 7,5 mio. og vi skulle betale for vores. Derfor foreslog vi, at for at nå til en aftale mellem Kommunen, AE og os, så måtte vi mødes alle sammen, og så finde en løsning alle kunne være med på. Dette var der enighed om, og I ville kalde ind til møde i uge 43/44/45 efter hvad der passede jer bedst.
   - *Udbygningsaftalen samt principper for fordeling af byggeretter skal drøftes nærmere.*
   - *Aalborg Kommune indkalder til nabomøde.*

7) Helt til sidst talte vi kort om den mail vi havde fået fra Mette Halgaard i dag, ift pkt 5 i købsaftalen af p pladser. Der er det afgørende for os, at vi kan have 5 år ift deadline til byggeansøgninger. Vores forslag var, at vi godt kunne accepteret den 18 mnd deadline ift indsendelse af første ansøgning af bygge tilladelse, men af vi fastholder de 5 år som bagkant. Dette ville Peder lige tale med Bettina om, og vende tilbage asap.
   - *Dialog mellem AAKs jurister og MNs advokat pågår.*

Vi er blevet kontaktet af A Enggaard som nu ønsker at flytte kloakledningen ind på selve kajen langs den nuværende kajkant som vil blive forhøjet. Dvs. at opfyldsarealet ikke realiseres. Der arbejdes for at ledningen kommer til at ligge udfor Harbourgate men uden at de planlagte byggemuligheder påvirkes.

Venlig hilsen

Bilag 19

Thomas Birket-Smith
Arkitekt

Byens Fysik, BLF
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2040

www.aalborg.dk
facebook.com/aalborgkommune
www.linkedin.com/company/aalborg-kommune/

Kommunen må efter reglerne i databeskyttelseslovgivningen kun kommunikere om fortrolige og følsomme oplysninger via sikker kommunikation. Hvis du giver os personoplysninger, bliver de registreret. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr

Bilag 20

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

HG model

Martin Nielsen <martin@lain.dk> 3. februar 2021 kl. 09.14
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>, Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>, Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>, "Jan Gaardboe Jensen (JGJ)" <JGJ@kmd.dk>

Hej alle 3

Vi er blevet enige om at gå efter vedhæftet Harbourgate model, hvor vi bygger helt ud til kajkant. Den vedhæftede model er 5990 m2, men antal m2 kan forhøjes ved at lave bygningen bredere max 18 meter. Vores aftale max antal m2 på 6168 m2 overholdes.

Dette er ikke den økonomisk mest fordelagtige model, men sikrer økonomisk råderum til udbygningsaftale, og samtidigt luft omkring Saraceno værket.

Har I spørgsmål til dette, må I endelig ringe.

Kh

Martin

HG_volumen model II.pdf
622K

Spritten A/S
Harbour Gate model II

5990 m²
+3 etager AAK

Bilag 20

		skel		længde	bredde		AE	AAK		
	AE		**AAK**			m²				*m² kontrol*
BYGNINGSBREDDE 17 M			340 m²	20	17	340	0	340		340
			340 m²	20	17	340	0	340		340
			340 m²	20	17	340	0	340		340
3	945 m²		340 m²	75,6	17	1.285	945	340		1.285
2	945 m²		340 m²	75,6	17	1.285	945	340		1.285
1	945 m²		340 m²	75,6	17	1.285	945	340		1.285
st	945 m²		170 m²	65,6	17	1.115	945	170		1.115
kld 272 m²	945 m²		170 m²	81,6	17	1.387	1.217	170		1.387
						7.377	***4.997***	***2.380***	***7.377***	***7.377***

Byggeretter

							total inkl. kælder
kælder	**1387**	**stue**	**1115**	**bolig**	**4875**		**7377**
AE	1217	AE	945	AE	2835		4997
AAK	170	AAK	170	AAK	2040		2380

03-02-2021

Bilag 21

From: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Sent: 25. februar 2021 13:23
To: Martin Nielsen <martin@lain.dk>; Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>; Thomas Birket-Smith <thomas.birket-smith@aalborg.dk>
Cc: Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>; Jan Gaardboe Jensen (JGJ) <JGJ@kmd.dk>
Subject: SV: HG model

Kære Martin, Rikke og Jan.
Tak for mail vedr. HG – model, som følger op på flere af vores snakke vedr. byggemuligheder for HG og evt. ændring af gældende Lokalplan 1-3-113 for Spritfabrikkens omdannelse.

Som I ved, har ændringerne været nævnt for bestyrelsen i Ejendomsfonden Artcenter Spritten. Endvidere har mulighederne været omtalt i Driftsfonden Artcenter Spritten ligesom ændringerne har været vendt i Berlin hos STS. Fra alle sider er der udtrykt stor betænkelighed for de tænkte ændringer af HG – både i forhold til ekstra etager yderst mod fjorden, men også i forhold til en ekstra etage i HG's fulde længde. Aalborg Kommune har ved flere lejligheder drøftet de mulige ændringer, men må konstatere, at betænkelighederne – ikke mindst hos fondene – har taget form af en direkte modstand mod planerne begrundet i, at én øget højde på HG vil "lukke Cloud City værket inde" i bunden af Kulpladsen og begrænse både muligheden for at kunne kigge ind til værket, men ikke mindst også begrænse udkig fra kuberne, når man bevæger sig rundt i værket.

På den baggrund må jeg desværre meddele, at Aalborg Kommune ikke vil arbejde for en ændring af bestemmelserne i lokalplan 1-3-113 for så vidt angår bestemmelserne for det byggefelt, der omhandler HG.

Bilag 21

Vi har i forvaltningen herefter undersøgt og forhandlet med Aalborg Forsyning om vilkårene for byggeri over den kloakledning, der planlægges omlagt fra sit forløb tværs over "Spritgrunden" til en placering på kajarealet / kommende promenade. Kloakforsyningen er sindet at godkende, at åbningen under HG - bygningen ved overbygning kan være minimum B: 9.5 og H: 8.5. Ved udkragning skal der være minimum 5.1 m til underkant af laveste udkragning.

Dette er indenfor de bestemmelser, der allerede eksisterer i gældende lokalplan, hvor der i § 8.3 Havnepromenade står:

"Der skal udlægges areal som havnepromenade til en forbindelse for gående og cyklende samt opholdsmuligheder, med et frit areal mellem kajkant og bygninger på minimum 10 meter. Undtaget er bygning 3, hvor fri passage, fx for redningskøretøjer, skal sikres under bygningen i en fri bredde af mindst 4 meter og en højde af mindst 3,5 meter. Åbningen skal dog være betydeligt større (minimum 10 meter målt ved terræn) for at sikre, at passagen har en åben og inviterende karakter, og for at sikre den visuelle forbindelse fra begge sider. Desuden skal åbningens indre flader loft og vægge, belysningen og vindforhold understøtte den åbne og inviterende karakter. Der skal desuden være passagemulighed nord om bygningen på trappeanlæg eller lignende. Selve trafikarealet skal overalt have en bredde på mindst 4 meter."

Endelig har vi undersøgt forholdene vedr. Banedanmarks krav om, at kunne passere med køretøjer hen til jernbanebroen. Der eksisterer en servitut desangående, men det er vores vurdering, at Banedanmark bør kunne accepterer en bygning placeret som angivet i lokalplanen og som overholder de krav kloakforsyningen stiller.

Jeg beklager, at vi ikke kan komme videre ad denne vej, men håber på et fortsat samarbejde omkring både kommende byggeri af HG samt andre projekter omkring de fredede bygninger på Spritten.
/ peder

Peder Baltzer Nielsen
Stadsarkitekt
Aalborg

Mobil: +4525202200
Mail: peder.baltzer@aalborg.dk
Adresse: Stigsborg Brygge 5, DK 9400

Bilag 22

Martin Nielsen

Fra: Jan Gaardboe Jensen (JGJ) <JGJ@kmd.dk>
Sendt: 25. februar 2021 17:18
Til: Peder Baltzer Nielsen; Martin Nielsen; Anders Fokdal; Thomas Birket-Smith
Cc: Rikke Gaardboe
Emne: RE: HG model

Kære Peder
Det er jo super ærgerligt, at I ikke er ordholdende i denne sag.

Vores projekt er disponeret efter dette. Med denne udmelding tvinger I i hvert fald undertegnede til at overveje, hvad der skal investeres i, samt om der i det hele taget er grundlag for at gå videre med projektet eller om det hele skal omlægges til lejligheder. Jeg har svært ved at se, hvordan det er muligt at etablere et økonomisk bæredygtigt grundlag for bl.a. hotelprojektet, når der ikke kan bygges de aftalte kvadratmeter på HG.

Venlig hilsen

Jan Gaardboe Jensen, Vice President

KMD BASE

Lauritzens Plads 1, DK-9000 Aalborg
E-mail JGJ@kmd.dk Web www.kmd.dk
Direkte +4544605796 Mobil +4528123488

SAMMEN UDVIKLER VI DANMARK

Bilag 23

Gmail

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com>

Udviklingen af den gamle del af Spritfabrikken sættes i bero og medarbejderne afskediges

Rikke Gaardboe <rikkegaardboe@gmail.com> 29. april 2021 kl. 08.45
Til: Anders Fokdal <anders.fokdal@aalborg.dk>
Cc: Jan Jensen <j.gaardboe.jensen@gmail.com>, Martin Nielsen <martin@lain.dk>, Rikke Gaardboe <RikkeGaardboe@gmail.com>

Kære Anders

Efter vi havde talt sammen i går, indkaldte jeg til et ekstraordinært bestyrelsesmøde i Spritten A/S, som vi afholdte i går aftes . Efter vores samtale kunne jeg godt se, at vi ikke fik løst problemerne på Spritten indenfor den deadline, der var sat, hvor vi ikke ville "cash-burn" flere penge på et projekt, hvor der efter års arbejde er så mange løse ender. Det som satte hoved på sømmet var, at jeg beregnede Harbour Gate casen igennem, hvor vi nu står til amister dele af 1 sal, fordi hovedkloakledningen nu pludselig går ind over vores byggefelt selvom den allerede for 2 år siden er lagt udenfor kajen. Når den er omlagt, og der er højere respektafstande, end de afstande, der står i lokalplanen er den udvidelse, der evt. måtte være på 4. sal mod syd er langt fra nok til at kompensere dette, fordi den ikke ligger så attraktivt, samt 1. sal nu er mindre og ligger i skygge. Og med de benspænd der nu ligger, kan vi ikke komme i nærheden af de 14-16 mio. som var budgetteret med ekstern finansiering til hotellet mv. Efter vores møde med jer d. 1. oktober 2020 fik vi fuld finansieringstilsagn på baggrund af den bekræftede mail fra Thomas Birket-Smith af 17/11 20 .

I mailen skriver Thomas Birket-Smith den 17. november 2020.

- *Byggeret på max. 6168 m2. Der er mulighed for at arbejde indenfor det viste bruttovolumen på 6443 m2.*
- *Max. Højde 27 meter.*

På baggrund af Peder Baltzers mail af 25. februar 2021, skriver han: "*På den baggrund må jeg desværre meddele, at Aalborg Kommune ikke vil arbejde for en ændring af bestemmelserne i lokalplan 1-3-113 for så vidt angår bestemmelserne for det byggefelt, der omhandler HG*."

Og lokalplanen 1-3-113 ligger op til 4970 kvm. på Harbour Gate hvor der så også nu skal fratrækkes 180 kvm pga. den ændrede linieføring af hovedkloakledningen. Samtidig med, vi på mødet fredag d. 23. april 2021 blev oplyst om, at vi ikke vil blive kompenseret på de manglende kvm til trods for, Thomas Birket-Smith i sin mail af 17. november 2020 skriver følgende: "*Vi er blevet kontaktet af A Enggaard som nu ønsker at flytte kloakledningen ind på selve kajen langs den nuværende kajkant som vil blive forhøjet. Dvs. at opfyldsarealet ikke realiseres. Der arbejdes for at ledningen kommer til at ligge udfor Harbourgate men uden at de planlagte byggemuligheder påvirkes."*

By og Landsskabsforvaltningen lægger op til, at der i højden skal være 8,5 meter i respektafstand. Men Miljø- og Energiforvaltningen har tidligere bekræftet overfor vores Projektchef Carsten Danmark, at respektafstanden i højden var 6,5 meter.

På mødet d. 1. oktober 2020 aftales der endvidere, at I indkalder til nabomøde, med det bliver først afholdt april 2021. I de 6 måneder, kunne vi havde løst mange af vores nuværende udfordringer, men tingene bliver bare unødigt skubbet fra By-og landskabsforvaltningens side. Allerede den 27. november 2020 gør Martin Nielsen i en mail til Rådmand Hans Henrik Henriksen opmærksom på, at vi i 3,5 år har været i dialog omkring de sidste byggeretskvm på kajen, og dette er fortsat ikke løst her d. 29. april 2021.

Set i lyste af at borgmester Thomas Kastrup Larsen allerede den 14/9 2017 kl 13.59 lovede Martin Nielsen at han kunne købe de 1.300 m2 byggeretter inden 22/12 17, så er det meget svært for os at forstå kommunens ageren i sagen.

Bilag 23

Afslutningsvis, har vi oplevet at Aalborg Kommune ikke lever op til lighedsgrundsætningen inden for forvaltningen af Spritten. Og det forvaltningsretligt princip om, at forvaltningsmyndigheden skal træffes identiske afgørelser over for borgere i sager med identiske omstændigheder ikke bliver fulgt. Eksempelvis blev vi præsenteret for to udbygningsaftaler i maj 2020. Hvor der i udbygningsaftale I lægges på til en fordelingsnøgle på AAK 60%, AE 30% og Spritten A/S 10%. Men i udbygningsaftale II lægges der op til fordelingsnøglen 60% AAK, 30% AE og 30% Spritten A/S. Hvilket også bliver opponeret i en mail den 14. august 2020 fra Martin Nielsen. Det vil sige, vi skal betale uforholdsmæssigt mere til en udbygningsaftale ift. AE på trods af, de får flest byggeretter og har den bedste økonomi i projektet. Endvidere, er der ikke en logisk forklaring på, hvorfor de to fordelingsnøgler ikke er equivalente.

På vores bestyrelsesmøde evaluerede vi ovenstående, og på baggrund af ovenstående, har jeg i dag opsagt alle medarbejdere i Spritten A/S, og projektet bliver fra vores side sat i bero.

Mange hilsner

Rikke

Rikke Gaardboe | Rafns Alle 7b | 9000 Aalborg | Tlf: 27 12 34 13 | Email: rikkegaardboe@gmail.com

Bilag 24

Magistratens **Budgetforslag** 2019-2022

Bind 1 - Økonomiske nøgletal og forvaltningernes budgetforslag m.v.

Byrådets 1. behandling 20. september 2018 kl. 13.00
Byrådets 2. behandling 11. oktober 2018 kl. 13.00

Aalborg Kommune

Bilag 24

BIND 1 INDHOLDSFORTEGNELSE:

INDLEDNING..... 1
BUDGETFORSLAG 2019-2022 I HOVEDTRÆK.....2
ØKONOMISKE NØGLETAL..... 25
BALANCEFORSKYDNINGER..... 36
ANLÆG.....38
PERSONALEFORBRUG..... 39
UDVIKLINGEN I ARBEJDSLØSHEDEN 2017-2018..... 40
BEFOLKNINGSPROGNOSE..... 41
BORGMESTERENS FORVALTNING..... 42
Fælles Kommunale udgifter..... 46
Resultatcentre..... 54
Administration..... 56
BY- OG LANDSKABSFORVALTNINGEN 63
AK Arealer..... 69
Byfornyelse og Boligbyggeri.....72
Parker, Fritid og Kirkegårde.....74
Veje.....78
Parkeringskontrol Nord.....82
Entreprenør.....84
Myndighed og Administration.....86
FAMILIE- OG BESKÆFTIGELSESFORVALTNINGEN..... 88
Børn og Unge..... 94
Voksen – Familie- og Socialudvalget..... 103
Voksen – Beskæftigelsesudvalget..... 107
Borgerrettede vejlednings- og rådgivningsfunktioner samt administration..... 115
ÆLDRE- og HANDICAPFORVALTNINGEN..... 119
Serviceydelser for ældre..... 123
Tilbud for mennesker med handicap..... 126
Myndighedsopgaver og Administration..... 129
SKOLEFORVALTNINGEN..... 131
Skoler..... 134
Administration.....142
SUNDHEDS- OG KULTURFORVALTNINGEN.....144
Sundhedsfinansiering, Kollektiv Trafik og Administration.....147
Sundhed, Fritid og Landdistrikt..... 152
Kultur og Biblioteker..... 156
MILJØ- og ENERGIFORVALTNINGEN..... 161
Aalborg Gas, Naturgas Net..... 167
Aalborg Renovation..... 169
Miljø og Plan..... 173
Bæredygtighed og Udvikling..... 179
Administration og Service..... 183
Rammebeløb..... 188
Investeringsoversigt..... 191

Bilag 24

Prisstigninger/takster
Sats- takstreguleringer og øvrige prisstigninger fra 2020 afsættes med henblik på at skabe sammenhæng mellem udgifter og indtægter.

Øvrige omkostninger - løn
Til øvrige omkostninger på løn er der afsat 0,7 mio. kr. i 2019-22.

Dataanalyser
Udvalgte områder – f.eks. mellemkommunal refusion, energiafgifter mm. I alt 6 mio. kr. i indtægter årligt i 2019-22.

Stordriftsfordele
På stordriftsfordele på tværs af forvaltningerne blev der oprindeligt budgetteret med en besparelse på 4 mio. kr. Dette beløb er nu nedskrevet til 1.219.000 kr. årligt, idet der er hentet besparelser på Netværk og Mobiltelefoni som følge af IT-analysen (fase 2) i 2018 samt på print-analysen i 2019. Besparelserne er udmøntet i forvaltningernes driftsbudgetter for 2019-22.
Initiativpligten er fortsat hos Direktørgruppen.

Indsats i forhold til udsatte familier
Med henblik på udvikling af en helhedsorienteret og koordineret indsats for socialt udsatte familier (børn, unge, voksne) blev der indregnet rammebesparelser på i alt 7,5 mio. kr. i 2019 og 10 mio. kr. i 2020-21. Besparelserne kan imidlertid ikke realiseres fuldt ud, men nedsættes til 500.000 kr. årligt.
Initiativpligten er hos de berørte forvaltninger.

Effektivisering – andel af 0,5 mia.
Effektivisering – andel af 0,5 mia. kr. pr. år på landsplan indregnes med mindreudgifter i overslagsårene 2020-22. (18 mio. kr. i 2020 og 36 mio. kr. i årene 2021-22.

Bilag 24

Investeringsoversigt

Bilag 24

Investeringsoversigt 2019-2022
Borgmesterens Forvaltning

Sektor/projektnummer/navn	Ajourført bevilling		Ajourført anlægs-	Afholdt før 2019	2019	2020	2021	2022
1.000 kr.	Beløb	Dato	sum	Årets priser				
Borgmesterens Forvaltning								
Sektor: Fælles kommunale udgifter								
00.25 Fast ejendom								
Rammebeløb til udvendig vedligeholdelse	64.790	23.04.18	211.797	50.000	25.422	39.062	37.669	44.854
(heraf lånefinansiering på 7 mio. kr. i 2019)								
Ejendomsanalysen indtægt	-12.928	23.04.18	-36.928	-12.928	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Uddybning af havn - Tall Ships Races 2019	0	12.10.17	3.000	0	3.000	0	0	0
Tagrenovering Medborgerhuset (**Lånefinansieres)**	9.100		9.100	0	9.100	0	0	0
Tilstandsvurdering af kommunens bygningsmasse (ekskl. skoler)	3.773		3.773	0	3.773	0	0	0
Separatkloakering	6.000		6.000	0	4.367	0	1.487	146
Renovering af klimaskærm Boulevarden 13 mfl.								
Vedligehold/genopretning	14.220		14.220	0	2.438	5.938	5.844	0
Energibesparende foranstaltninger **(lånefinansieres)**	16.294		16.294	0	4.806	7.925	3.563	
03.35.64 Andre kulturelle opgaver								
Anlægstilskud. Bygningsændringer AKKC	9.000	12.10.17	22.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Anlægstilskud. Om- og tilbygningsprojekt AKKC	7.000	12.10.17	17.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
06.45.51 Sekretariat og forvaltning								
Business Aalborg:								
Rammebeløb til projektarbejde	2.000	12.10.17	5.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Rammebeløb - Jobvækstpakken	4.000	12.10.17	10.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Udgifter i alt	136.177		319.184	61.000	**63.906**	**63.925**	**59.563**	**56.000**
Indtægter i alt	-12.928		-36.928	-12.928	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
I alt netto	123.249		282.256	48.072	**57.906**	**57.925**	**53.563**	**50.000**

Lånefinansiering 2019:

Udvendig vedligeholdelse (projekt 1390)	7.000
Tagrenovering Medborgerhuset	9.100
Renovering af klimaskærm Boulevarden 13 mfl.	4.806
	20.906

Bilag 24

Beløb i 1000 kr.

Sektor/projektnummer/navn	Ajourført bevilling		Ajourført anlægs-	Afholdt før 2019	2019	2020	2021	2022
	Beløb	Dato	sum	Årets priser				
By- og Landskabsforvaltningen								
Sektor: AaK-Arealer								
00.22.02 Boligformål								
2b2651								
Udbygning/færdiggørelse af eksiste-								
rende boligområder	1.000	24.04.17	3.000	0	1.000	1.000	0	1.000
2b2733								
Rammebeløb, byudviklingsomr.	45.896	24.04.17	145.242	45.896	0	0	0	0
(Stigsborgkvarteret) Indtægt			-198.185	-68.185	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
2b2761								
Gug Øst, Metisvej (incl. Zeusvej og Elektravej)	38.660	24.04.17	38.660	36.160	2.500	0	0	0
Indtægt	-67.006	25.04.16	-72.106	-61.906	-5.100	-5.100	0	0
2b2911								
Lindholm Høje (Zangenbergs Allé)	4.000	24.04.17	6.500	1.000	3.000	2.500	0	0
Indtægt	-7.500	29.10.14	-15.000	0	-7.500	-7.500	0	0
2b2827								
Ferskenvej (Morbærhaven), Hasseris	24.526	24.04.17	24.526	24.526	0	0	0	0
Indtægt	-60.562	25.04.16	-69.862	-54.962	-5.600	-9.300	0	0
2b0026								
Vodskov v/Langbrokrovej	9.450	31.10.16	17.050	450	9.000	7.600	0	0
Indtægt	-12.500	31.10.16	-25.000	0	-12.500	-12.500	0	0
2b0027								
Sofiendal Enge Syd - klimaprojekt og plan-	21.370	31.10.16	21.370	6.500	14.870	0	0	0
lægning Indtægt	-25.500	31.10.16	-55.500	-10.000	-15.500	-15.000	-15.000	0
2b0028								
Helhedsplan Gigantiumkvarteret	1.800	31.10.16	1.800	1.800	0	0	0	0
Indtægt	0	31.10.16	-8.000	0	0	-8.000	0	0
2b0037								
Godthåb v/Lille Voldstrupvej	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	0		-14.500	0	0	0	-14.500	0
2b0038								
Byggemodning af kommunale grunde i landdistrikter	5.000		20.000	5.000	0	5.000	5.000	0
2b0039								
Reduktion - Eksterne konsulentydelser, sektor AK Arealer	-300		-600	-150	-150	-150	-150	0
00.22.02 Boligformål bevilling i alt	280.126		413.072	249.906	30.220	15.950	4.850	1.000
Indtægt	-357.139		-564.039	-300.939	-56.200	-67.400	-39.500	-10.000
00.22.03 Erhvervsformål								

Bilag 24

Beløb i 1000 kr.

Sektor/projektnummer/navn	Ajourført bevilling		Ajourført anlægs-	Afholdt før 2019	2019	2020	2021	2022
	Beløb	Dato	sum	Årets priser				
2b2496								
Udbygning af eksisterende erhvervs-								
arealer	1.000	27.04.15	6.000	0	1.000	1.000	2.000	2.000
2b2623								
Svenstrup Syd, Flødal	10.842	24.04.17	18.842	8.342	2.500	4.000	4.000	0
Indtægt	-9.196	10.04.02	-13.196	-7.196	-2.000	-4.000	0	0
00.22.03 Erhvervsformål bevilling i alt	13.842		26.842	10.342	3.500	5.000	6.000	2.000
Indtægt	-9.196		-13.196	-7.196	-2.000	-4.000	0	0
00.22.05 Ubestemte formål								
2b0003								
Areal- og bygningserhvervelser, ubestemte								
formål	0	27.04.15	44.000	0	0	0	0	0
2b0004								
Salg af grunde m.v., ubestemte formål	5.000	24.04.17	22.000	0	5.000	6.000	6.000	5.000
Indtægt	-30.000	24.04.17	-122.000	0	-30.000	-22.000	-50.000	-20.000
2b0041								
Salg af grund (Løvvangskolen)	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	-30.000		-30.000	0	-30.000	0	0	0
2b0042								
Salg af jordlodder, forpagtede arealer	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	-6.500		-14.000	-3.500	-3.000	-3.500	-4.000	0
Nyt projekt								
Aktiv jordpolitik	0		11.000	0	0	0	1.000	10.000
Nyt projekt								
Indtægtsanalyse Indtægt	0		-52.400	0	0	0	0	-52.400
00.22.05 Ubestemte formål bevilling i alt	5.000		77.000	0	5.000	6.000	7.000	15.000
Indtægt	-96.500		-248.400	-33.500	-63.000	-25.500	-54.000	-72.400
Sektor AK-Arealer i øvrigt								
2b0029								
Salg af arealer til finansiering af 20 mio. kr's								
pulje oplandsbyer	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	-4.000	31.10.16	-4.000	0	-4.000	0	0	0
2b0032								
Grundsalg til 75 plejeboliger	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	0	31.10.16	-3.000	0	0	-3.000	0	0
Sektor: Aak-Arealer i øvrigt i alt	0		0	0	0	0	0	0
Indtægt	-10.300		-13.300	-6.300	-4.000	-3.000	0	0

Bilag 24

Beløb i 1000 kr.

Sektor/projektnummer/navn	Ajourført bevilling		Ajourført anlægs-	Afholdt før 2019	2019	2020	2021	2022
	Beløb	Dato	sum	Årets priser				
Sektor: Aak-Arealer i alt	**298.968**		**516.914**	**260.248**	**38.720**	**26.950**	**17.850**	**18.000**
Indtægt	**-473.135**		**-838.935**	**-347.935**	**-125.200**	**-99.900**	**-93.500**	**-82.400**
Sektor: Veje								
00.25.15 Byfornyelse								
2v0020								
Byrumsudvikling	2.846	24.04.17	5.846	1.846	1.000	1.000	1.000	1.000
2v0001								
Aalborg Øst - Tornhøjområdet (Astrupstien)	50.000	24.04.17	50.000	40.000	10.000	0	0	0
Indtægt (tilskud RealDania)	-22.120	27.04.15	-22.120	-22.120	0	0	0	0
Indtægt (salg af ejendomme)	-14.980	24.04.17	-14.980	-14.980	0	0	0	0
2v0003								
Oplandsbyer med særligt udviklingspotentiale	23.354	24.04.17	30.354	16.354	7.000	7.000	0	0
Indtægt		24.04.17	0	0	0	0	0	0
2v0046								
Skalborg, byudvikling	0	27.10.15	14.000	0	0	0	0	0
2v0048								
Udviklingsmidler til strategisk planlægning af Aalborg	950	27.10.15	3.950	950	0	0	0	0
2v0085								
Helhedsorienteret planlægning Nørresundby	0		500	0	0	0	0	0
Nyt projekt								
Sygehus Nord og Gåsepigen	700		1.400	0	700	200	500	0
Nyt projekt								
Spritten, Havnefront fra Vestre Bådehavn til C. W. Obels Kanal. Omdannelse til rekreative formål og klimasikring	0		22.000	0	0	2.000	8.000	12.000
Indtægt	-10.000		-10.000	0	-10.000	0	0	0
Nyt projekt Analyser vedr. byudviklingsplan for Vestbyen, Vejgaard og Nørresundby (midler til forundersøgelser og analyser)	1.500		5.500	0	1.500	1.000	1.000	1.000
Nyt projekt Opfølgning på byudviklingsplan for Vestbyen, Vejgaard og Nørresundby (og evt. Gistrup)	0		4.000	0	0	0	1.000	3.000
Nyt projekt Byudvikling Nørresundby Havnefront - Byrum ved brolandingen, Nørresundby	0		6.000	0	0	0	0	0
Nyt projekt								
Bro byudvikling Østre Havn	0		5.000	0	0	0	0	500

Bilag 24

Aalborg Kommune
Boulevarden 13
9000 Aalborg
9931 3131
www.aalborg.dk

Aalborg Kommune

Bilag 25

A. Enggaard A/S

A. ENGGAARD A/S
Marathonvej 5
DK-9230 Svenstrup J

Tlf. +45 98 38 18 88
CVR-nr. 18 79 55 07

info@enggaard.dk
www.enggaard.dk

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Dato: 01-07-20
Ref.: MWL

Att. Thomas Birket-Smith

Omlægning af hovedkloakledningen Spritten

I forbindelse med omlægningen af hovedkloakledning ved havnefronten foran Spritten skal det hermed bekræftes, at samtlige omkostninger til selve omlægningen af ledningen samt udstyknin-gen heraf afholdes af A. Enggaard A/S

For at give et visuelt overblik over grænsefladen mellem hvilke omkostninger der berører selv omlægningen, er der på medsendte skitse illustreret hvilke dele af anlægsarbejdet der påhviler A. Enggaard A/S (gul), samt hvilke anlægsarbejder der vedrører selve anlægget af havnefronten (grøn).

Med venlig hilsen
A. ENGGAARD A/S

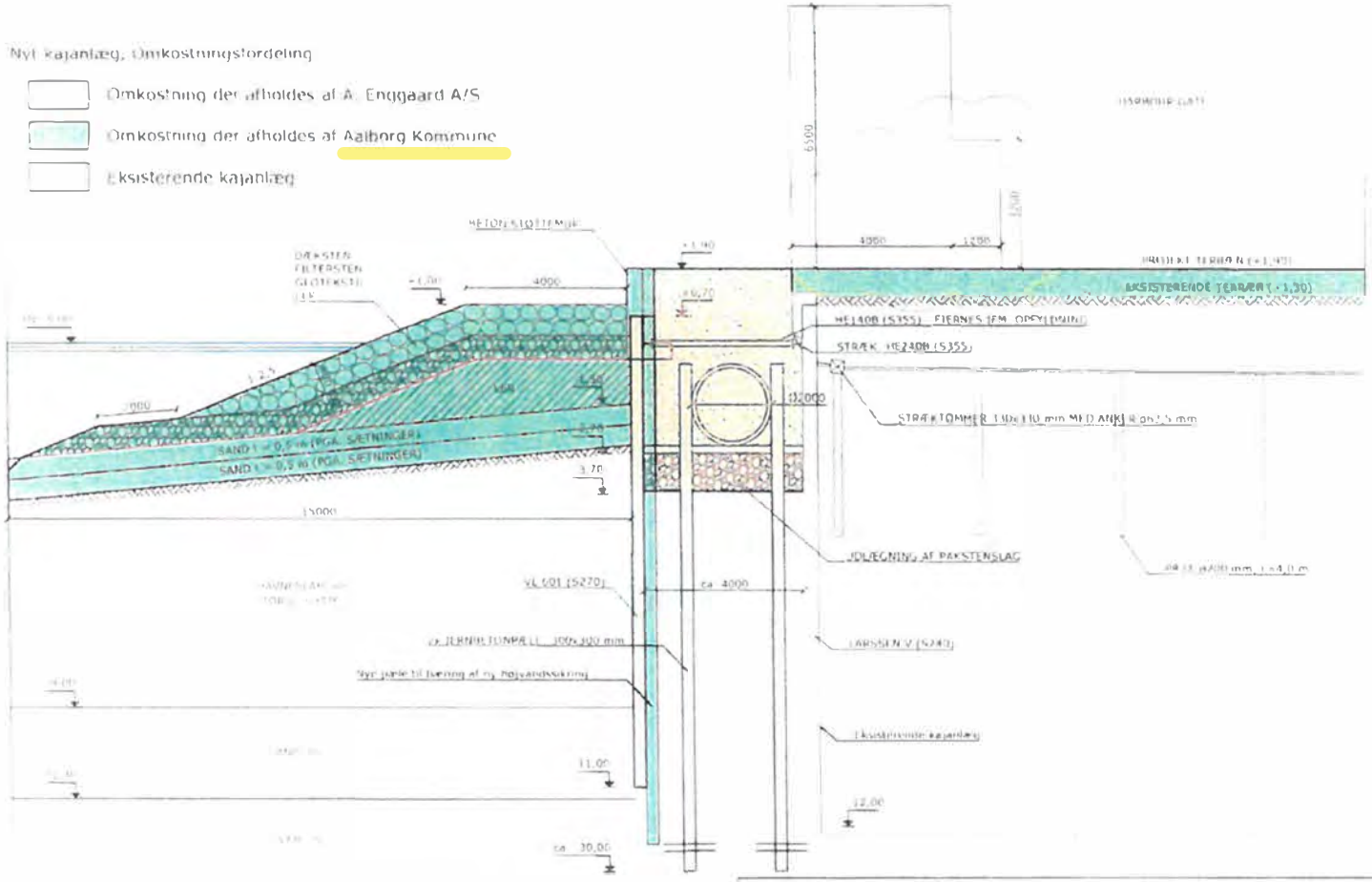
Asger Enggaard

Nyt kajanlæg, Omkostningsfordeling

Omkostning der afholdes af A. Enggaard A/S

Omkostning der afholdes af Aalborg Kommune

Eksisterende kajanlæg



Rev.	Dato	Init.	Note
B	2020.01.24	DS/JD	Dataumspunkt opdateret
A	2020.01.10	DS/JD	Maximumdybde ændret

Sag: A. Enggaard, Spritkajen

Emne: Tværsnit A-A, Eksisterende og fremtidige forhold

Tegn. nr. 200B

Sag nr. 19.002 Init. DS/NBC Dato: 2019.12.11

A1 Consult A/S
Gl. Viborgvej 39 8920 Randers NV Tlf. 8641 8410

Note

Henvisning

Bilag 25

Bilag 26

Fra: Kim Brun Kristensen
Til: Henrik Jess Jensen; Thomas Birket-Smith
Cc: Anders Fokdal; Peder Baltzer Nielsen
Emne: Spritten: Oplæg til forhold ifm. forhandlingsmøde om kajkonstruktion
Dato: 21. september 2020 11:48:55
Vedhæftede filer: Bilag_A_Skitse_markering af ekstra_udgifter_A.Enggaard.pdf
Forhandlingsmøde_enggaard_havnefront.docx
Bilag D - A. Enggaards accept.pdf

Hej Alle Sammen.
Jeg har set ind i forholdende inden jeres møde med A. Enggaard. Vedhæftede er arbejdsdokumenter, som er mine umiddelbare betragtninger.
På vores møde om lidt vil jeg gennemgå de betragtninger jeg har gjort mig ud fra blandt andet min viden fra Søsportsvej. Se vedhæftede dokumenter.
Vedlagt Bilag D er A. Enggaards oplæg til omkostningsfordeling, som de har fremsendt.
Vi tales ved om lidt.

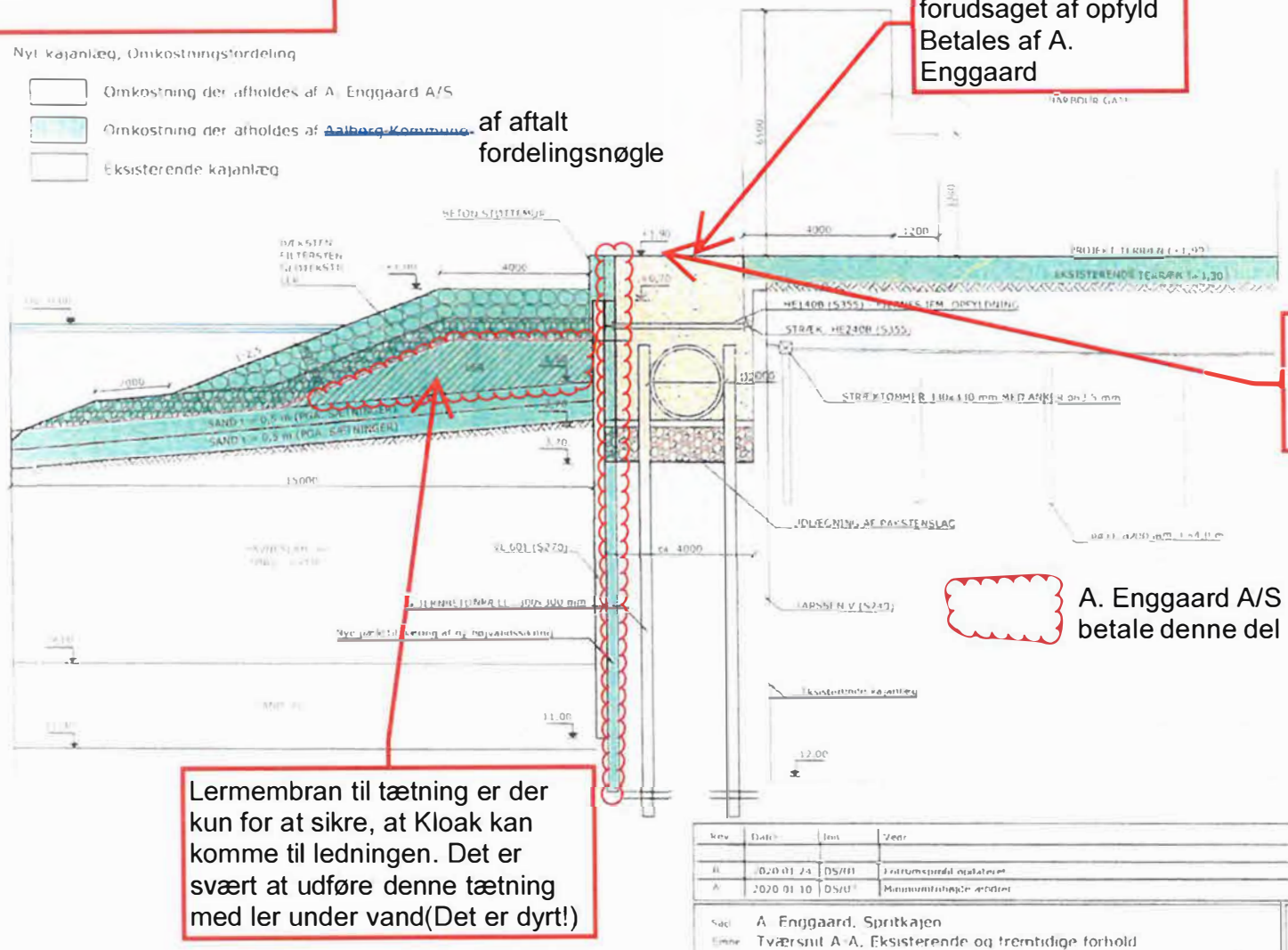
Venlig hilsen
Kim Brun Kristensen
Projektleder
Veje og Infrastruktur, BLF
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2347
www.aalborg.dk
facebook.com/aalborgkommune
www.linkedin.com/company/aalborg-kommune/

Kommunen må efter reglerne i databeskyttelseslovgivningen kun kommunikere om fortrolige og følsomme oplysninger via sikker kommunikation. Hvis du giver os personoplysninger, bliver de registreret. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr

Kommentarer til skitse med udgifter:
21.09.2020
Kim Brun Kristensen

Bilag 26

Sætninger forudsaget af opfyld Betales af A. Enggaard



Bilag 27

From: Peder Baltzer Nielsen
Sent: 2. november 2020 11:21
To: Thomas Birket-Smith
Subject: VS: Spritten

Kan vi lige vende denne sammen med svar fra Martin?
/ peder

Venlig hilsen

Peder Baltzer Nielsen
Stadsarkitekt
Tlf. 9931 2200

Fra: Asger Enggaard <asger.e@enggaard.dk>
Sendt: 30. oktober 2020 11:01
Til: Peder Baltzer Nielsen <peder.baltzer@aalborg.dk>
Emne: Spritten

Hej Peder,

Det var en god køreplan, som vi fik aftalt på sidste møde vedrørende byggemodning/kloak/økonomifordeling udbygning mm. Endvidere har det været en fin tæt proces i forhold til at få håndteret ejerforeningerne rigtigt og dermed robustheden af helhedstankerne for området – særligt en beskyttelse af visionen for og den fysiske iscenesættelse i området af ArtCenteret og kunstværket ?

Sidste store knast – og jo en forudsætning for hele den store gode plan – er den nye lokalplan for Spritten med tilhørende gode løsninger for infrastruktur, byggevolumener teatergrund m.m. Kan vi gøre yderligere for at fremme denne proces i et parallelt spor? Hvad er jeres forventede tidsplan for den proces? (Vi har jo kommunalt valg igen ultimo 2021)

Bh Asger

Med venlig hilsen

Asger Enggaard
Entreprenør

A. Enggaard A/S
Marathonvej 5
DK-9230 Svenstrup J.
CVR: 18795507
EAN: 5790001774721

Tel.: +45 9838 1888
Mobil: +45 2024 8332
Email: asger.e@enggaard.dk

For nærmere oplysning om A. Enggaard A/S behandling af Personoplysning, se venligst
http://www.enggaard.dk/privatlivspolitik/

Bilag 28

From: Laura Lyhne Skipper
Sent: 30. oktober 2020 14:04
To: Park og Natur, BLF (Fællespostkasse); Trafik og Veje, BLF (Fællespostkasse); MEF - Høringer og Miljøvurderinger af planer (fagpostkasse)
Cc: Simon Westh Krog; Thomas Birket-Smith
Subject: Indkaldelse til produktionsgruppe - Lokalplan 1-3-131 tillæg til lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse

Indkaldelse til produktionsgruppe for lokalplan 1-3-131 tillæg til lokalplan 1-3-113 Spritfabrikkens omdannelse.

Omdannelsen af Spritten er i fuld gang og der skal udarbejdes et tillæg til den eksisterende lokalplan. Vi ønsker at få tilknyttet produktionsgruppemedlemmer til den forestående planlægning. Der vil blive indkaldt til separate møder og ikke et fælles produktionsgruppemøde i denne lokalplan. Der aftales tidspunkt for de separate møder, når I har meldt tilbage, hvem der deltager.

Baggrund eller formål med planlægningen:
Der er et ønske om at justere de fastlagte etagemeter og etageantal for udvalgte bebyggelser, samt fastlægge et nyt byggefelt med byggeretsgivende bestemmelser. Derudover skal der udformes udbygningsaftaler for hhv. Kulpladsen og Havnefronten. På nuværende tidspunkt er der igangsat en ny helhedsplan for de ubebyggede arealer v. Kristine Jensens tegnestue. Denne plan vises nedenfor og det skal bemærkes, at planen er et udkast og arbejdet med at tilrette stadig pågår.

Den nye lokalplan vil være opbygget således, at den kun indeholder de nødvendige ændringer og justeringer, og den eksisterende lokalplan 1-3-113 er derfor stadig er gældende.

På nuværende tidspunkt er det intentionen at den nye lokalplan 1-3-131 skal supplere med indhold, som beskrevet nedenfor:

- Udbygningsaftaler for Kulpladsen og Sprittens havnefront.

- Bebyggelsens omfang og placering: Etageantallet skal øges med en etage (de røde markeringer). Bygningshøjderne vil ikke blive øget – på nær 1 bygning, hvor bygningshøjden øges med ca. 30 cm. Derudover fastlæggelse af et nyt byggefelt.

- Bebyggelsens udseende: Opstramning af arkitekturbestemmelser.

- Ubebyggede arealer: Evt. justering af de eksisterende bestemmelser ift. den nye helhedsplan. Derudover regulering af plangrundlaget for byrum (Kulpladsen) og havnefronten.
- Parkering: Lokalplanafgrænsningen udvides til at indeholde parkeringsarealet langs C.A. Olesens Gade - disse parkeringspladser skal derfor også indgå i regnskabet og parkeringsbehovet skal genberegnes ud fra et øgede antal boliger.

- Grundejerforening: Evt. ændring af bestemmelserne vedr. Grundejerforening – afventer oplæg fra bygherre.

Helhedsplan udarbejdet af Kristine Jensens tegnestue. De røde markeringer viser de bygninger, der skal ændres mht. etageantal.

Kategori: Mellem

Særlige opmærksomhedspunkter fordelt på forvaltningsgrene:

Trafik og veje

Vi ønsker i den videre proces jeres inputs til en vurdering af, hvorvidt det øgede antal etagemeter og et øget antal boliger skaber nye behov for trafik- og parkeringsstruktur. Der er lavet parkeringsnotat fra Niras ifm. eksisterende lokalplan, som kan fremsendes. Derudover skal den nye helhedsplan efterses for trafikale udfordringer såsom svingbaner, taxaholdepladser, vareindlevering mv.

Park og natur

Vi ønsker i den videre proces jeres inputs til udbygningsaftaler for Kulpladsen og Havnefronten. Derudover ønskes inputs til helhedsplanen og til en evt. justering af de eksisterende bestemmelser for det grønne.

Miljø

Den nye lokalplan vil være opbygget således, at den kun indeholder ovenstående ændringer og justeringer, og den eksisterende lokalplan 1-3-113 derfor stadig er gældende for de øvrige forhold, herunder forhold og bestemmelser vedr. Miljø og Tekniske Anlæg. Det bør derfor vurderes, om der er kommet ændringer til bestemmelsernes ordlyd

siden lokalplan 1-3-113 blev vedtaget og derfor behov for at sende høring til øvrige afdelinger og forvaltningsgrene angående denne?

Links:
Konfliktsøgning
Helhedsplan med indtegnede byggefeltsændringer
Eksisterende lokalplan

Digital lokalplan:
Link til intern udgave
Brugernavn: 1-3-131
Password: akvavit

Høring inden der træffes screeningsafgørelse, jf. Miljøvurderingsloven
Ved revision af eksisterende planer er det som hovedregel kun ændringer i disse, der kræver en miljøvurdering. Der er tilknyttet en miljøvurdering til lokalplan 1-3-113, hertil foretages en miljøscreening af de ændringer, der indgår i den nye lokalplan 1-3-131.
Planlægningen forventes ikke umiddelbart at kræve miljøvurdering i form af en miljørapport. For at kunne afgøre om der skal udarbejdes en miljørapport, bedes I skrive bemærkninger i nedenstående miljøscreening.

Miljøscreening, retteadgang:
Vejledning: http://support.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/1398
Brugernavn: intern@aalborg.dk
Password: lokalplan

Foreløbig tidsplan:
Udkast (intern høring): Primo januar 2021
Forslag: 04.02.2021
Høring: Marts 2021
Vedtaget lokalplan: Maj 2021

Har I spørgsmål eller bemærkninger til ovenstående, er I meget velkomne til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Laura Lyhne Skipper
Planlægger

Byens Fysik, BLF
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2039 / 25202039

www.aalborg.dk
facebook.com/aalborgkommune
www.linkedin.com/company/aalborg-kommune/

Kommunen må efter reglerne i databeskyttelseslovgivningen kun kommunikere om fortrolige og følsomme oplysninger via sikker kommunikation. Hvis du giver os personoplysninger, bliver de registreret. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr

Aalborg Kommune synes løsningen med stensætning ser voldsom ud, og det er ikke hensigtsmæssigt, at se ned på en vandret stensætning med en bredde på 4 meter inden den skråner ned mod vandoverfladen. Hvad tænkes om følgende løsninger?

- Kunne man bibeholde den eksisterende spuns og udføre nye ankre der placeres under ledningen. F.eks. med at placere spunsprofiler der kommer udenfor brudzonen af spunsvæg?
- Kan det overvejes, at retablere ankre henover kloakledningen efter den er lagt ned, således at der skabes mulighed for at nedlægge ledningen uden stenkastning? Der skal dog så dokumenteres at det er muligt midlertidigt at sikre kajkonstruktionen i tilfælde af genopgravning på et senere tidspunkt. Dette vil jo være den allersimpleste og måske også billigste løsning. Det vil formentligt ikke holde 100 år, men kan skiftes ud på et senere tidspunkt måske om 50 år.
- I forhold til fremtidige havvandsstigninger vil der være en stor barriere til vandet ved den skitserede løsning, særligt hvis det kan være en udfordring at hæve kajkanten yderligere. Vedhæftede er et alternativt forslag. Tanken er, at den eksisterende spuns bruges som anker, og den midlertidige spuns eller en nyetableret spuns placeres lavere. Dette vil give et areal mod vandet, som oversvømmes ved ekstrem regnhændelser, arealet vil dog føre brugerne tættere til vandet også på lang sigt. Ved den eksisterende spunsvæg kan kajen hæves til +1.90 og i fremtiden hæves yderligere, hvis der bliver behov for det. Tanken er stadig, at der skal tilfyldes med materialer havbunden, så den yderste spunsvæg ikke er en frivæg i så stor en højde. Der skal altså bankes sand op for at sikre totalstabiliteten.

Det kunne være rigtig fint, hvis der kunne sendes en dagsorden inden mødet. Derudover er min umiddelbare vurdering, at det er nødvendig med en forventningsafstemning. A. Enggaard er næsten der hvor de er klar til at udføre. Der er vi tydeligvis ikke endnu, når ovenstående kommentarer gennemlæses, og i foreslår sandudlægning inden jul.

Jeg holder fri på mandag, og er dermed ikke mulig at fange før vi har vores møde tirsdag morgen.

Rigtig god weekend, og så ses vi på tirsdag til en åben dialog.

Venlig hilsen

Kim Brun Kristensen
Projektleder
Tlf. 9931 2347

Fra: Nikolaj Birkedal Nielsen <nbn@a1consult.dk>
Sendt: 27. november 2020 15:59
Til: Kim Brun Kristensen <kim.kristensen@aalborg.dk>; Olav Bennike <olav.bennike@aalborg.dk>; Casper Holmgaard Jensen <caje@cowi.com>; Sarah Kirkegaard Andersen <SHSA@COWI.COM>
Cc: Kasper Dorin Jacobsen <kasper.j@enggaard.dk>; Benny Pedersen <benny.p@enggaard.dk>; Ulrik Max Jørgensen <uj@a1consult.dk>
Emne: Spritkajen - Opdaterede tegninger og oprids af konceptforløb

Kære Alle

Vi har i forbindelse med arbejdet med omlægning af spildevandsledning ved Spritkajen opdateret konceptet.

Baggrunden for konceptændringen mht. den endelige placering af ledningen er følgende:

- Placering af ledningen ønskes bagved eksisterende kajvæg:
  Løsningen var ikke mulig, da det eksisterende ankersystem midlertidig skulle frakobles og efterfølgende retableres efter etablering af ledningen.
  Det var besværligt at overholde pladskrav primært ved Harbourgate.
  Store udfordringer ifm. den fremtidig mulighed for service af ledningen, da ankersystemet skulle retableres igen over ledningen.

- Placering af ledningen på forsiden af kajvæggen:

Ledningen skulle ikke omlægges fra den eksisterende placering foran kajen.
KDI godkender etablering af en stenskråning på forsiden af væggen.
Forudsætning for ledningsplacering er at det etablerede pælesystem kan bære ledningen, understøtning af ledning er projekteret af anden rådgiver. Konceptet blev eftervist skitsemæssigt med baggrund i den supplerende geoteknik og koterne på søkortet.

- Opstart på detailprojekteringen:
  Opdatering af hele projektgrundlaget herunder bestemmelse af levetider for nye spuns på forsiden af den eksisterende kaj.
  Udfordringer pga. fremtidig forhøjelse af terræn.
  Undersøgelse af kapacitet af de bærende pæle, som viste sig ikke at kunne bære ledningen ved en fremtidig opfyldning til kote +1,9 m.
  Konceptet genbesøges.

- Placering af ledningen bag eksisterende kajvæg – etablering af stenkastning på forside af kajvæg:
  Ledningen placeres på bagsiden af det nuværende kajanlæg og med etablering af stenkastning på forsiden, ankersystemet kan dermed undværes.
  Ledning placeres i et område hvor der har været forbelastet i mange år dvs. flytningerne af ledningen er minimale i fremtiden.
  Ledningen kan serviceres i fremtiden uden begrænsning, da ankrende statisk kan undværes.
  Ledningen placeres tæt på kajfronten i den fremtidige eksisternde kajgade.
  Alt opfyld foregår på forsiden og forbelastningsprojektet kan evt. opstartes her inden jul, så der kan moniteres løbende på sætninger mm.

Det nuværende koncept *"Placering af ledningen bag eksisterende kajvæg – etablering af stenkastning på forside af kajvæg"* er optegnet på de vedlagte tegninger og vurderes til at være den optimale løsning der arbejdes på at udføre for alle parter.

Med venlig hilsen

Nikolaj Birkedal Nielsen
Ingeniør - Geotekniker
Havne, Vandbygning og Fundering

A1 Consult A/S
Gl. Viborgvej 39
8920 Randers NV
Mobil: 2097 0068
E-mail: nbn@a1consult.dk
Web: www.a1consult.dk

Bilag 30

From: Kim Brun Kristensen
Sent: 4. december 2020 17:07
To: Nikolaj Birkedal Nielsen
Cc: Kasper Dorin Jacobsen; Benny Pedersen; Ulrik Max Jørgensen; caje@cowi.com; Sarah Kirkegaard Andersen; Brian Jensen Aagaard; Henrik Jess Jensen (henrik.jess@aalborg.dk); Ole Neerup-Jensen; Olav Bennike
Subject: SV: Spritkajen - Opdaterede tegninger og oprids af konceptforløb

Hej Nikolaj.

Tak for det fremsendte nye koncept.

Det er selvfølgelig ærgerligt, at den første løsning med ledningen placeret på vandsiden ikke var eftervist skitsemæssigt inden i fremsendte projektet til vores nærmere kommentering ved 3. partskontrol. I må på mødet tirsdag gerne starte med at forklare baggrunden for konceptændringen, da jeg ikke helt kan gennemskue beskrivelsen, sammenhængen og alle nuancerne imellem de 4 punkter i har oplistet.

Nedenfor er vores umiddelbare kommentarer til det fremsendte nye konceptforslag, som kan drøftes videre på tirsdag. Det er vigtig at forstå, at dette er vores umiddelbare kommentarer til den foreslåede konceptændring, hvorudfra mulighederne kan drøftes. Kommentarerne er overordnede og vores 3. partskontrol er ikke endnu involveret i designløsningerne tekniske karakter.

- Vi har brug for et udspil som viser om A. Enggaard mener at udbygningsaftalen (AAK, AE og MN) skal bidrage med betaling af belægninger og kystsikringen i området hvor ledningen placeres på kajareal. Hvis Aalborg kommune skal bidrage via. Udbygningsaftalen skal det være end el af grundlaget for at gå videre med konceptet.
- Overkant af stenkastningen nærmest kajen skal op i minimum kote ca +1.8 (svarende til flugt med belægning).
- Stenkastningen er meget bred og vil blive endnu bredere når den hæves som nævnt ovenfor. Det fører til et væsentligt andet udtryk end Aalborg Kommune ønsker for kystsikringen. Er det muligt med en stensætning at få konstruktionen til at syne af væsentligt mindre?
- Hvilke muligheder har Aalborg Kommune i fremtiden for at hæve kajkanten yderligere. Hvilken kote vil der i fremtiden maksimalt kunne sikres til, når vandet stiger og 100 års hændelserne udvikler sig?
- Hvis kajkanten hæves yderligere grundet større ekstremhændelser, hvordan kan det så sikres, at der er en god adgang til vandet når kajkanten hæves?
- Hvorfor placeres ledningen med den store afstand fra eksisterende kajkant? Den er flyttet væsentlig længere væk fra kajkant end tidligere skitseret.
- Der er ikke det fritrumsprofil til rådighed som der tidligere har været tegnet op med 5,2 meters bredde på indersiden af ledningen. Hvordan er det tænkt Aalborg Kloak skal tilgå ledningen?
- Hvor skal Aalborg kloak holde med gravemaskiner under frigravningen?
- Hvordan sikres det at der ikke trænger vand ind i udgravningen til Aalborg Kloaks ledning når den graves fri, og hvordan foregår frigravningen?
- Umiddelbart ser det ud til, at løsningen vil kræve, at der tinglyses en deklaration for arealet på Martin Nielsens grund. Har A. Enggaard aftalt dette med Martin Nielsen og gjort ham opmærksom på dette?
- Hvor meget af den midlertidige konstruktion, som er placeret i vandet (spuns og pæle) vil blive fjernet under etableringen af den fremsendte konceptløsning?
- Hvad er det for en betonkonstruktion der etableres på toppen af den eksisterende spunsvæg, og hvordan er det tænkt den gøres tæt, og hvilke muligheder er der for forhøjning af denne i fremtiden?

Alternative løsninger:

Aalborg Kommune synes løsningen med stensætning ser voldsom ud, og det er ikke hensigtsmæssigt, at se ned på en vandret stensætning med en bredde på 4 meter inden den skråner ned mod vandoverfladen. Hvad tænkes om følgende løsninger?

- Kunne man bibeholde den eksisterende spuns og udføre nye ankre der placeres under ledningen. F.eks. med at placere spunsprofiler der kommer udenfor brudzonen af spunsvæg?
- Kan det overvejes, at retablere ankre henover kloakledningen efter den er lagt ned, således at der skabes mulighed for at nedlægge ledningen uden stenkastning? Der skal dog så dokumenteres at det er muligt midlertidigt at sikre kajkonstruktionen i tilfælde af genopgravning på et senere tidspunkt. Dette vil jo være den allersimpleste og måske også billigste løsning. Det vil formentligt ikke holde 100 år, men kan skiftes ud på et senere tidspunkt måske om 50 år.
- I forhold til fremtidige havvandsstigninger vil der være en stor barriere til vandet ved den skitserede løsning, særligt hvis det kan være en udfordring at hæve kajkanten yderligere. Vedhæftede er et alternativt forslag. Tanken er, at den eksisterende spuns bruges som anker, og den midlertidige spuns eller en nyetableret spuns placeres lavere. Dette vil give et areal mod vandet, som oversvømmes ved ekstrem regnhændelser, arealet vil dog føre brugerne tættere til vandet også på lang sigt. Ved den eksisterende spunsvæg kan kajen hæves til +1.90 og i fremtiden hæves yderligere, hvis der bliver behov for det. Tanken er stadig, at der skal tilfyldes med materialer havbunden, så den yderste spunsvæg ikke er en frivæg i så stor en højde. Der skal altså bankes sand op for at sikre totalstabiliteten.

Det kunne være rigtig fint, hvis der kunne sendes en dagsorden inden mødet. Derudover er min umiddelbare vurdering, at det er nødvendig med en forventningsafstemning. A. Enggaard er næsten der hvor de er klar til at udføre. Der er vi tydeligvis ikke endnu, når ovenstående kommentarer gennemlæses, og i foreslår sandudlægning inden jul.

Jeg holder fri på mandag, og er dermed ikke mulig at fange før vi har vores møde tirsdag morgen.

Rigtig god weekend, og så ses vi på tirsdag til en åben dialog.

Venlig hilsen

Kim Brun Kristensen
Projektleder
Tlf. 9931 2347

Fra: Nikolaj Birkedal Nielsen <nbn@a1consult.dk>
Sendt: 27. november 2020 15:59
Til: Kim Brun Kristensen <kim.kristensen@aalborg.dk>; Olav Bennike <olav.bennike@aalborg.dk>; Casper Holmgaard Jensen <caje@cowi.com>; Sarah Kirkegaard Andersen <SHSA@COWI.COM>
Cc: Kasper Dorin Jacobsen <kasper.j@enggaard.dk>; Benny Pedersen <benny.p@enggaard.dk>; Ulrik Max Jørgensen <uj@a1consult.dk>
Emne: Spritkajen - Opdaterede tegninger og oprids af konceptforløb

Kære Alle

Vi har i forbindelse med arbejdet med omlægning af spildevandsledning ved Spritkajen opdateret konceptet.

Baggrunden for konceptændringen mht. den endelige placering af ledningen er følgende:

- Placering af ledningen ønskes bagved eksisterende kajvæg:
  Løsningen var ikke mulig, da det eksisterende ankersystem midlertidig skulle frakobles og efterfølgende retableres efter etablering af ledningen.
  Det var besværligt at overholde pladskrav primært ved Harbourgate.
  Store udfordringer ifm. den fremtidig mulighed for service af ledningen, da ankersystemet skulle retableres igen over ledningen.

- Placering af ledningen på forsiden af kajvæggen:

ERHVERVSSTYRELSEN

Plandata.dk - Søgeliste

Bilag 31

Kommuner (vælg gerne flere gange)

Aalborg ✖

Plantype

90 - Udbygningsaftale ✖

Status Vedtaget

Fra Vælg dato

Til Vælg dato

Generel anvendelse Alle

Specifik anvendelse Klik her

Geografi

15 planer.

PlanId▼	Plannr.	Navn	Plantype	Status	Dato	Kommune
9665301		Betingede frivillige udbygningsaftale mellem grundejer i Sønderhaven.	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	2. mar. 2018	Aalborg
9665302		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. projektering og efterfølgende udførelse/anlæg af de infrastrukturanlæg	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	1. jun. 2018	Aalborg
9665303		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. projektering og efterfølgende udførelse/anlæg af de infrastrukturanlæg	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	15. aug. 2018	Aalborg
9665304		Betingede frivillige udbygningsaftale vedr. omdannelse af området ved Skagen Beton	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	10. dec. 2018	Aalborg
9665305		8-1 (Tofthøjden - Storvorde) .pdf	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	21. jun. 2019	Aalborg
9665306		4-3 (Boliger, Kong Minos Vej, Gug)	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	21. jun. 2019	Aalborg
9665307		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. Kommuneplantillæg 4.051 og Lokalplan 4-2-115 Centerområde, Nøhr Sørensens Vej, Grønland	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	3. maj 2019	Aalborg
9665338		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. etablering af venstresvingsbane med krydsningshelle	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	21. jun. 2019	Aalborg
9665339		Betingede frivillige udbygningsaftale vedr. Kommuneplantillæg 4.047 og Lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	12. aug. 2019	Aalborg
9665340		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. Kommuneplantillæg 4.055 og Lokalplan 4-3-105, Kong Minos Vej, Gug	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	21. jun. 2019	Aalborg
9679562		Betinget frivillige udbygningsaftale vedr. lokalplan 4-2-117 "Boliger og erhverv, Gl. Gugvej, Grønlandskvarteret"	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	10. feb. 2020	Aalborg
9691629		Betinget frivillige udbygningsaftale om ertablering af Østre Havnepark m.m.	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	10. feb. 2020	Aalborg
9710576		Betinget frivillig udbygningsaftale til lokalplan 1-1-139 Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	15. jun. 2020	Aalborg

Bilag 31

PlanId▼	Plannr.	Navn	Plantype	Status	Dato	Kommune
9732128		Betinget frivillig udbygningsaftale til lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanearealet, Aalborg Midtby	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	20. apr. 2020	Aalborg
10353122		9-3-102 Friplejehjem, Nørrehave, Ulsted	90 - Udbygningsaftale	Vedtaget	8. feb. 2021	Aalborg