



Indkaldelse af ideer og forslag

Planlægning af et område mellem
Flensborgvej og Stegholt, Aabenraa

Indkaldelse af ideer og forslag

I. Planlægning af et område mellem Flensborgvej og Stegholt, Aabenraa



Fig. 1. Planområdets beliggenhed i det sydlige Aabenraa.

Baggrund for igangsætning af planlægning

Aabenraa Kommune har modtaget en anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for et område mellem Flensborgvej og Stegholt.

Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter har besluttet, at indkalde ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

Aabenraa Kommune har modtaget et projektforslag fra ejeren af en stor del af området, idet der ønskes opført et kombineret hotel og boligprojekt med 125 seniorboliger og en hoteldel med cirka 175-200 værelser. Det ønskede byggeri vil i givet fald opføres som en bebyggelse i varierende højde fra 3-15 etager og en højde på op til 48 meter. Bebyggelsesprocenten vil blive cirka 160, hvis byggeriet opføres i det ønskede omfang.

Aabenraa Kommune har foretaget en foreløbig vurdering af bygherres projektoplæg. Hovedkonklusionerne fra vurderingen fremgår af afsnit 3. Samtidigt er der en række forhold der skal undersøges nærmere, såfremt det besluttes at der skal arbejdes videre med det pågældende projekt.

Formålet med indkaldelsen af ideer og forslag

Formålet med at Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter indkalder af ideer og forslag er at afdække om der skal arbejdes videre med afsæt i følgende,

- A. at der ikke arbejdes videre med det konkrete projekt,
- B. at der arbejdes videre med et væsentligt reduceret og ændret projekt med afsæt i udvalgets tidligere beslutninger jf. sag nr. 162 af 2. november 2023 og sag nr. 38 af 29. februar 2024, eller
- C. at der arbejdes videre med projektet med henblik på vurdering af påvirkning af omgivelserne jf. rapport fremlagt i udvalgssag nr. 38 af 29. februar 2024. Rapporten indeholdt vurdering af det ansøgte projekt i forhold til placering, omfang, bevaringsværdi, arkitektur, skyggeforhold og vindforhold. Derudover anbefales yderligere supplerende vind- og skyggestudier, vurdering af støj på facader og opholdsarealer fra trafik, afvandringsforhold og klimasikring, indbliksgener og genskin fra glasfacader, virksomhedsstøj, trafiksikkerhed og behov for udbygning af infrastruktur.

Planproces

Et planlægningsarbejde indledes kun, hvis Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter efter idéfasen beslutter sig for at gå videre med ovenstående punkt B eller C.

En lokalplan skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen vil i der i givet fald skulle udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor planrammerne og eventuelt retningslinjer i Kommuneplan 2015 ændres.

Der vil således ikke kunne udarbejdes et lokalplan uden kommuneplantillæg med mindre den overholder de gældende kommuneplanbestemmelser, som fremgår af næste afsnit II.

Et eventuelt forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring inden det forelægges for byrådet med henblik på beslutning om planforslagene skal vedtages endeligt.

II. Nuværende planforhold

Områdets afgrænsning

Det aktuelle planområde forventes afgrænset mod øst af Flensborgvej, mod vest af Stegholt, mod syd af Kallemosen og mod nord af sidevejen mellem Stegholt og Flensborgvej. Det forventede område er vist med rød konturstreg på figur 2 .



Figur 2. Afgrænsning af planområde vist med rød streg.

Kommuneplan 2015

Området er omfattet af del af rammeområde 1.1.201.D Område til offentlige formål ved Stegholt og Kallemosen og del af rammeområde 1.1.200.B Boligområde ved Posekær.

Inden for nu gældende rammeområde 1.1.201.D må den maksimale bebyggelsesprocent ikke overstige 50% for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 15 m. Grundstørrelse mindst: 700 m².

Inden for rammeområde 1.1.200.B må den maksimale bebyggelsesprocent ikke overstige 60 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes efter

reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 15 m. Grundstørrelse mindst: 700 m², dog 250 m² for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplan M40

Området er i lokalplan M40 - Område ved Stegholt og Kallemosen udlagt til offentlige formål, boliger og erhverv. Den nordøstlige del af området – delområde D i Lokalplan M40 - er udlagt til erhvervsformål i form af bebyggelse til hotel, motel, restauration, servicestation, kontor og administration samt lignende forhold som efter byrådets skøn hører til i området. Den sydvestlige del af området – delområde C – er udlagt til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse som parcelhuse. Hele området er beliggende i byzone.



Fig. 3. Forventet afgrænsning af nyt planområde. Området er vist med rød streg. Kortet viser de nuværende kommuneplanrammer. Med gult er områder udlagt til offentlige formål, med brun er vist boligområder og med grønt er vist rekreative områder.

Andre planforhold

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen. Ved ny planlægning i området skal der redegøres for byggeriets påvirkning af kystlandskabet.

Der er ikke beskyttede naturarealer eller Natura2000 områder i planområdet. Nærmeste Natura2000 områder er Bolderslev skov og Uge skov (Sønderskov) i afstand af 750 meter.

Området er omfattet af den kystnære del af byzonen jævnfør planlovens § 16 stk. 4. Der stilles krav om visualisering af byggeriet i forhold til kystlandskabet og en tilhørende begrundelse for den større højde og volumen i forhold til den omgivende eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med kommuneplantillægget redegøres der for påvirkningen af Økologiske forbindelseslinjer (Grønt Danmarkskort), Natura 2000 områder, dyre- og plantearter opført på EU-Habitatdirektivets bilag IV, afvandingsforhold samt risiko for oversvømmelse og erosion.

Kommuneplantillægget vurderes at skulle miljøvurderes. Dette gælder også den lokalplan, der forventes udarbejdet sammen med kommuneplantillægget.

Hotelkapacitet

Den nuværende hotelkapacitet er i Aabenraa Kommune cirka 275 hotelværelser, hvoraf cirka 175 er på hoteller i Aabenraa by. Til sammenligning er der cirka 800 hotelværelser i Sønderborg Kommune, hvoraf 550 er på hoteller i Sønderborg by. Heri er ikke medregnet værelser på hostels (tidligere benævnt vandrehjem). Største hotel er Alsik med 190 værelser. I henholdsvis Tønder og Haderslev Kommune er der cirka 200-300 hotelværelser.

Et nyt hotel med 175 værelser i Aabenraa vil dermed øge antallet af værelser med 105 værelser til 280 i Aabenraa by. Heri er indregnet at nuværende Hotel Østersøs 70 værelser nedlægges.

Afstanden fra nuværende Hotel Østersø til f.eks. Storetorv i bymidten er cirka 1,3 km. Jo tættere på centrum et hotel ligger jo større antal gæster forventes at vil bruge byens restauranter og besøge butikker og andre servicetilbud.

Hoteller udfylder forskellige formål: turisme, wellnes, gourmet, erhvervsturisme, konference eller lokale arrangementer o.lign. Det vurderes, at der skal være et hotel eller en samlet hotelkapacitet til af en vis størrelse i en by for at være attraktive som konferencehotel/ by.

Boliger

Der er efterspørgsel efter seniorvenlige boliger i Aabenraa Kommune. Det ønskede byggeri vil rumme cirka 125 boliger seniorboliger. Alle boliger vurderes at skulle opføres på én gang, da projektet næppe kan etapeopdeles.

De seneste år har behovet for nye seniorvenlige boliger været dækket af rækkehusbyggerier rundt om i kommunen og et enkelt etageboligbyggeri i Rødekro.

Der er, ud over de 125 seniorvenlige boliger i det aktuelle projekt, planer om et alment/privat boligprojekt med 70 etageboliger på Stegholt og et tæt lavt boligprojekt med cirka 30 boliger ved Posekærvej i lokalområdet – i dette materiale betegnet "Fjordkvarteret".

III. Bygherres projekt

Bygherres projekt

Bygherres hotel- og boligprojekt omfatter matr. nr. 2671, 1257, 2619 og 3193 Aabenraa. De øvrige ejendomme i planområdet er privatejede og anvendes til boligformål i form af 4 fritliggende parcelhuse i 1-2 etager samt tankstation med tilhørende vaskehal.

Projektets omfang

Bygherre har oplyst, at der ønskes opført et kombineret hotel og boligprojekt med 125 seniorboliger og et en hoteldel med cirka 175-200 værelser. Det ønskede byggeri vil i givet fald skulle opføres som en bebyggelse i varierende højde fra 3-15 etager og en højde på op til 48 meter. Bebyggelsesprocenten vil blive cirka 160, hvis byggeriet opføres i det ønskede omfang.

Projektet indeholder endvidere konferencefaciliteter, restaurant og svømmebad. Hovedparten af parkeringspladserne placeres under bebyggelsen, men en mindre del ønskes placeret på terræn mod vest ud mod Stegholt og i mindre omfang ud mod Kallemosen og Flensborgvej.

Hovedparten af opholdsarealer er placeret på terrassedæk ud for hver lejlighed eller hotelværelse og på taget af de lavere bygninger.

Projektilustrationer

I det følgende er vist bygherres oplæg til en bebyggelse i området. Det viste tegningsmateriale i afsnit III er udarbejdet af bygherre og er således ikke udarbejdet eller redigeret af Aabenraa Kommune. Bygherre har selv brugt udtrykket Hvalen om projektet, som fremgår af nogle illustrationer i det følgende.



Fig. 4. Projektet set fra vandsiden. Horup Bolig.



Fig. 5. Dispositionsplan fra ansøgning, Horup Bolig.



Fig. 6. Projektet set oppefra fra fjorden, Horup Bolig.



Fig. 7. Illustrationsplan vist på luftfoto. Horup Bolig.



Fig. 8. Projektet set oppefra ind mod byen. Horup Byg.



Fig. 9. Projektet set fra syd ad Flensborgvej. Horup Bolig.



Fig. 10. Projektet set fra nord ad Flensborgvej. Horup Bolig.



Fig. 11. Projektet set fra stranden. Horup Bolig.

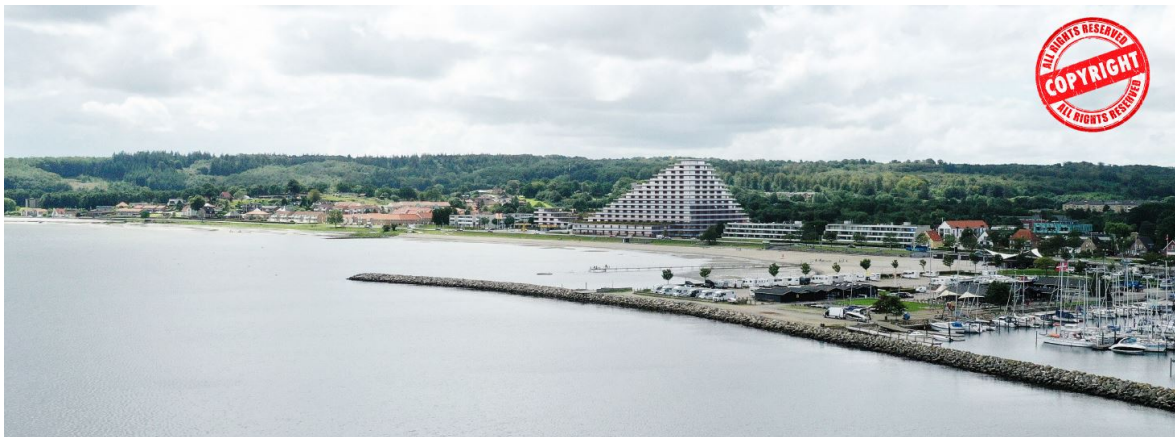


Fig. 12. Projektet set oppefra mod sydvest. Horup Bolig.



Fig. 13. Projektet set oppefra mod nordvest. Horup Bolig.

Detaljer



Fig. 14. Benævnt af bygherre: Stævnen af et skib. Horup Bolig.



Fig. 15. Terrasser og facadeudtryk. Horup Bolig.

IV. Foreløbig vurdering af byherres projekt

Aabenraa Kommunen har bedt arkitektfirmaet TRANSFORM foretage en foreløbig vurdering af projektet på det foreliggende grundlag, som vist i afsnit III. I det følgende resumeres TRANSFORMs samlede vurdering af projektet efter gennemførelsen af undersøgelsens trin 1 jævnfør bilag *Vurdering af højt byggeri ved Hotel Østersø*. Den fulde rapport kan ses på kommunens hjemmeside under <https://aabenraa.dk/politik-og-dialog/aktuelle-hoeringer/kommuneplan-og-lokalplan>.

Vurderingsemner



1

PLACERING

Placering af det foreslåede høje byggeri vurderes i byen, landskabet i forlængelse af tidligere anbefalinger, med vurdering af det konkrete foreslåede volumens betydning for byen og nærmiljøet.



2

OMFANG

Omfang af det foreslåede byggeri, herunder højde, etagemeter, udnyttelsesgrad vurderes i forlængelse af tidligere anbefalinger, med vurdering af påvirkningen af nærmiljøet.



3

BEVARINGSVÆRDI

Jf. tidligere anbefalinger vurderes bevaringsforhold og evt. kulturmiljøtab hvis det foreslåede projekt gennemføres.



4

ARKITEKTUR

Forslagets arkitektur vurderes i hht. forslagets skitse-mæssige karakter med udgangspunkt i de fremlagte visualiseringer og visions-statements fra projekt-materialet, med afsæt i de tidligere anbefalinger.



5

SKYGGE og INDBLIK

Indledende vurdering af forslagets fremlagte skyggestudier- samt indbliksgener.



6

VIND

Indledende vurdering af udfordringer vedr. vindforhold.

Opsummering af vurderingspunkter



Fig. 16. Projektets placering i byen vist med korssignatur.

Placering af højt byggeri



Fig. 17. Set fra kysten. Horup Bolig.

Det bør fortsat nøje overvejes om Hotel Østersø / Sønderstrand er det rigtige sted at bygge højt i Aabenraa. Placeringen er meget central i fht. landskabet og fjorden - og vil kunne ses fra det meste af byen, fra baglandet og fra fjorden.

Indpasning

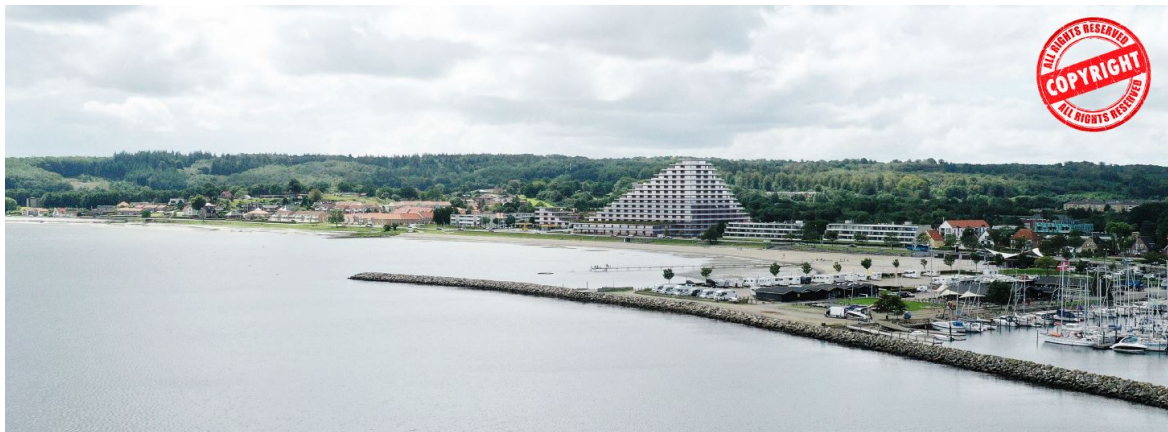


Fig. 18. Set fra luften fra nordøst. Horup Bolig.

Det er reelt ikke muligt at tale om at et højt hus på denne placering er indpasset. Ville man indpasse et højt hus i byen - skal man kigge på en anden placering (eksempelvis skulle man kigge på en placering hvor man trækker sig tilbage og har skov og terræn i ryggen - eller ligger sig i sammenhænge med andre høje strukturer.)

Vartegn

Hotel Østersø er derimod en velvalgt grund, hvis man ønsker at opføre et vartegn for HELE byen. Det bør man have en politisk dialog om man lokalt har ønske om. Hvis svaret er ja, bør man stille skærpede krav til projektets omfang og arkitektur ud fra devisen: "med stor synlighed følger stort ansvar." Er svaret er nej, bør man ikke bygge højt på Hotel Østersø.

Bevaring



Fig. 19. Historisk foto af Hotel Østersø, daværende Hotel Hvide Hus.

Ud fra en bymæssig og arkitektfaglig vurdering har Hotel Østersø både en fin bymæssig indpasning og klare arkitektoniske kvaliteter. Set i dette perspektiv, bør man overveje nøje - om ikke bygningen skal søges bevaret.

Bevaring af Hotellet betyder dog ikke, at grunden ikke kan udvikles. Der kunne eksempelvis arbejdes med en højere bebyggelse bag det eksisterende hotel.

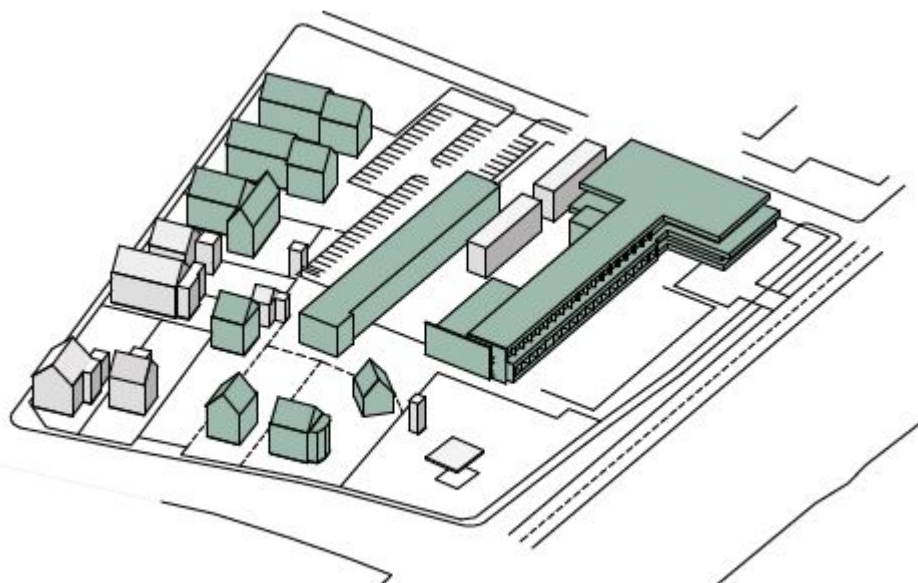
Kulturværditab

Hotel Østersø bevares ikke i forslaget. Da hotellet er vurderet til at rumme bevaringsværdi, vil nedrivning medføre et tilsvarende kulturværditab.

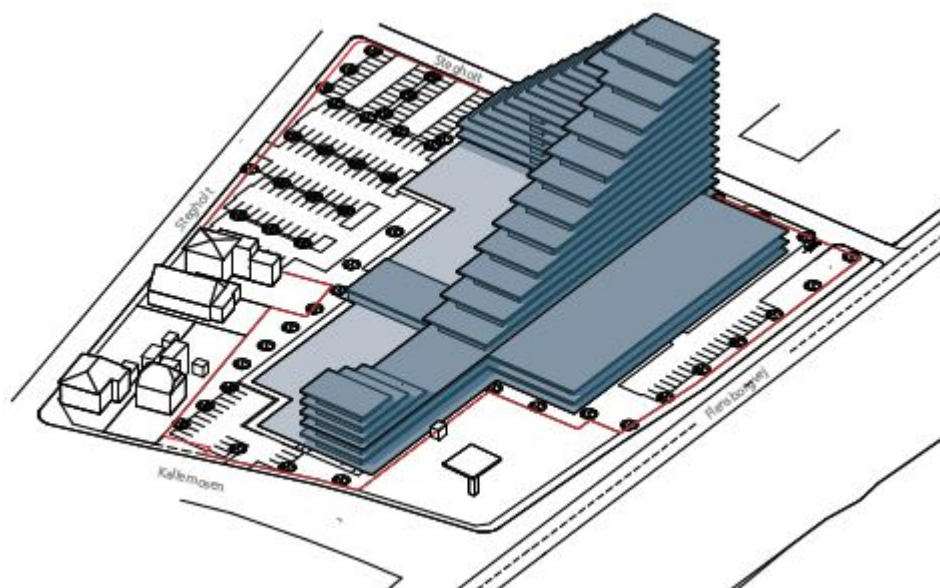
Skygge og indblik

Skyggeforhold vurderes indledningsvis ikke kritiske. Et enkelt område bør belyses nærmere i evt. videre forløb. Der vurderes at kunne opstå indbliksgener.

Omfang af byggeri



IDAG: Hotel Østersø idag, med nabobebyggelser



FORSLAGET: Få bygninger i karréen bevarer, men ikke Hotel Østersø.

Fig. 20. Hotel Østersø i dag og projektforslaget fra bygherre. Transform

Det nye forslag øger tætheden (bebyggelsesprocenten) markant - svarende til at mængden af byggeri på grunden øges med til 4 gange så meget. Det er en meget høj udnyttelsesgrad noget sted i landet - og i særdeleshed i Aabenraa.

Etageareal

Den markante forøgelse i etage-m² på grunden vurderes at være den måske største udfordring i fht. at skabe et harmonisk og velfungerende projekt. Det bør kraftigt overvejes om - og hvorfor - man vil tillade en så høj tæthed - uden sammenhæng til den tætte by.

Det vurderes at projektet i den nuværende form, vil blive for dominerende, og at de mange etage-m² er med til at skabe flere udfordringer, herunder bagfløj, disponering af udearealer, parkering, nedrivning mv

Arkitektur



AAR-HUS- arkitekt: BIG



Maritim inspiration: Krydstogt Skib

Fig. 21. Fra Transforms rapport. Lignende arkitektur.

Hvis man giver lov til højt byggeri på Hotel Østersø, bør der stilles skærpede krav til arkitekturen. Jo mere synlig en bygning, jo større ansvar har projektet overfor resten af byen.

Det arkitektoniske udtryk på huset virker ikke overbevisende i den nuværende form. Der er endnu megen rum for udvikling.

Hvis der åbnes for en udvikling af forslaget, bør der således arbejdes indgående med forslaget udformning og fremtoning, samt hvordan et højt byggeri påvirker de nære omgivelser. Herunder bør der belyses flere alternative volumenstudier på grunden, ny disponering af udearealer, inddragelse af nærmeste boliger mv. Samtidigt bør kvalitetsniveau af facader hæves.

Vind

Der skal udarbejdes vindanalyser af specialiseret vindkonsulent i et evt. videre forløb.

Yderligere vurdering

Såfremt det besluttet at arbejde videre med projektet skal der udarbejdes vindanalyser, yderligere skyggevurderinger af naboejendomme, strategi for vandhåndtering, støj fra trafik og virksomheder, indbliksgener, genskin fra glasfacader, trafiksikkerhed og behov for udbygning af infrastruktur.

V. Transforms anbefalinger

Placering:

a) Det vurderes ikke at man kan tale om indpasning af højt byggeri ved Hotel Østersø. Højt byggeri placeret midt i det store dalrum vil uundgåeligt skille sig ud og blive meget synligt, hermed påvirkes store dele af byen - og mange mennesker. Højt byggeri ved Hotel Østersø vil således blive et dominerende pejlemærke i byen, og defacto et vartegn for Aabenraa.

b) Med udgangspunkt i by- og landskabsanalyser, mener den eksterne rådgiver ikke at Hotel Østersø-grunden er oplagt for højt byggeri.

c) Hvis man gerne vil bygge højt i Aabenraa, anbefales det at man gør det med udgangspunkt i byen og landskabet - og at det indtænkes som en del af en større planlægning, hvor det understøtter den udvikling man ønsker i byen. Hvis man alligevel politisk ønsker at åbne for højt byggeri ved Hotel Østersø, bør der stilles en række krav til projektet.

Omfang af byggeri:

d) Det vurderes, at projektet i den nuværende form, vil blive for dominerende, og at de mange etagemeter er med til at skabe flere udfordringer, herunder bagfløj, disponering af udearealer, parkering, nedrivning med videre.

e) Det anbefales, at antallet af etagemeter på grunden reduceres, for eksempel med 30-40% og hermed reduceres grundens udnyttelsesgrad betydeligt.

f) Samtidigt bør der arbejdes for en helhed på hele grunden imellem Stegholt, Kallemosen og Flensborgvej. Skal der realiseres et stort hotel- og boligbyggeri, bør de resterende fire huse indtænkes, for at skabe en bedre disponering og sammenhæng i området.

Arkitektur:

g) Bygges der et meget omfangsrigt byggeri herunder højde, etagemeter og udnyttelsesgrad anbefales det at stille skærpede krav til arkitekturen, herunder blandt andet volumenernes disponering, facadeudtryk, materialevalg med videre - samt at der sikres værktøjer til at fastholde denne kvalitet helt frem til udførelse.

h) Det anbefales kraftigt at der afholdes en arkitektkonkurrence, som det er gjort i andre byer med "vartegnsbyggerier" - med involvering af Aabenraa Kommune - hvor flere mulige scenarier for volumen, facader og arkitektur indgår.

i) Mulighed for bevaring af det eksisterende bevaringsværdige Hotel Østersø, sammen med udvikling af nybyggeri på matriklen, kunne med fordel undersøges som led i arkitektkonkurrence, hvis en sådan afholdes jævnfør ovenstående.

VI. Relevante planlægnings spørgsmål

Udvalget for Plan Teknik og Landdistrikter godkendte, at der udarbejdes materiale med afsæt i det konkrete projekt og vurderinger til en for-offentlighed, hvor der indkaldes ideer og forslag.

Med udgangspunkt i dette materiale, der indeholder ejers forslag om et konkret byggeri på grunden, og en vurdering af et eksternt arkitektfirma ønsker Aabenraa Kommune med indkaldelsen af ideer og forslag,

- at lægge op til en debat om det konkrete forslag,

- og at afsøge om der er alternative anvendelser for området end dem bygherre ønsker, andre måder at indrette området på i forhold til f.eks. bebyggelsens omfang, placering, ydre fremtræden, arkitektur, landskabelige sammenhænge, grønne områder og trafikafvikling med mere

Inden byrådet træffer beslutning om der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for området mellem Flensborgvej og Stegholt har byrådet stillet en række relevante planlægnings spørgsmål, som byrådet gerne vil have input til.

Det er naturligvis også mulighed for at komme med andre relevante besvarelser i forhold til det foreliggende materiale eller hvis der forhold man gerne vil have byrådet skal tage i betragtning.

- **Hvad skal området kunne anvendes til?**
 - **Bygherre har forslået en anvendelse til hotel og boliger. Er der andre ideer til anvendelse?**
 - **Hvis der skal placeres et større hotel i området, hvilke opmærksomhedspunkter er der så?**
- **Hvor stort omfang skal en ny bebyggelse i området have, her tænkes på bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder?**
 - **Bygherre har et ønske om en bebyggelsesprocent på 160, 15 etager og en bygningshøjde på 48 m. Er der nogle særlige overvejelser og hensyn der skal gøres, hvis der arbejdes videre med det omfang?**
- **Hvis der skal tillades et højt byggeri i det aktuelle område, ud over de tre etager der er tilladt i dag, hvor placeres dette bedst i området?**
- **Hvor vigtigt er det at bevare de nuværende hotelbygninger som er kendetegnet ved dets arkitektoniske kvaliteter, evt. suppleret med nye bygninger?**
- **Hvis der skal placeres et større antal boliger, hvad vil dette sammen med andre boligprojekter tilføre lokalområdet "Fjordkvarteret"? Hvordan vil området blive påvirket?**

- ***Et større hotel og 125 boliger medfører mere trafik og parkering i området. Er der særlige hensyn der skal tages, herunder hvor trafikken til og fra området skal foregå?***

Ideer og forslag skal sendes til:

Har du bemærkninger, ideer og forslag til den forestående planlægning skal de være Aabenraa Kommune i hænde senest den 22. august 2024.

Bemærkninger, ideer og forslag skal sendes til Plan@aabenraa.dk eller Aabenraa Kommune, Skelbækvej 2, 6200, Aabenraa, Plan & Udvikling.

Hvis du har spørgsmål, kan du kontakte Plan & Udvikling på telefon 2133 0070 eller på e-mail til plan@aabenraa.dk.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde om indkaldelsen af ideer og forslag den 19. juni 2024 kl. 17.30 til 20.00 i Arena Aabenraa, Hjelmallé 1-3, Aabenraa. Alle er velkomne. Tilmelding til mødet skal ske på <https://aabenraa.nemtilmeld.dk/770/>