



Tillæg 1.029 for området ved Lindholm Brygge

Aalborg Byråd godkendte den 14. september 2015 et forslag til kommuneplantillæg 1.029 for området ved Lindholm Brygge.

I perioden

23. september til den 18. november 2015

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.029](#)
- [Kommuneplanramme 1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til lokalplan 1-2-112.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Karen Cudrio Andreasen, tlf. 99312224.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 18. november 2015 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
Postboks 219
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget **senest den 21. oktober 2015**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk for yderligere oplysninger.



14-09-2015



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er Byrådets langsigtede politik fremgår for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

19-01-2015



Redegørelse tillæg 1.029 for området ved Lindholm Brygge

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Den gældende kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på max 25 for åben-lav, max 40 for tæt-lav og max 50 for øvrig bebyggelse. Desuden reguleres bebyggelsesprocenten for enkelte ejendomme af Bilag K.

Tillægget ændrer på bebyggelsesprocenten for matrikel 37 bo, som er omfattet af Bilag K. Den nuværende bebyggelsesprocent er på 45, og den ændres med tillægget til 55. Ændringen sker for at sikre, at der kan ske en fortætning af området, som ligger indenfor vækstaksen. Ved at hæve bebyggelsesprocenten kan der opnås en god overgang mellem det høje byggeri langs Lindholm Brygge og det flade landskab mod vest, ved at nedtrappe byggeriet gradvist fra øst til vest.

Matrikelnummer, Lindholm By, Lindholm	Nuværende bebyggelsesprocent	Fremtidig bebyggelsesprocent
37bo	45	55

Før 1. oktober 2007 kunne man jf. Bygningsreglementet opføre en række mindre bygningsdele, der ikke talte med i den tilladte bebyggelsesprocent for ejendommen. F.eks. en ny udestue, en lukket altan eller en overdækket gård. Siden er bygningsreglementet ændret, og bebyggelsesprocenterne for åben-lav bebyggelser er som standard ændret til 30 %. Som konsekvens af bygningsreglementets ændringer, hæves bebyggelsesprocenten fra 25 til 30 for åben-lav bebyggelse.

Rammeområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, jf. [Retningslinje 11.4.2](#). En øget bebyggelsesprocent for den ovennævnte matrikel vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet der i dag allerede er tilsvarende høje bebyggelser omkring området og nærmere kysten. Desuden ændres der ikke på de mulige etageantal og gesimshøjder. Derfor vurderes det, at der ikke vil ske ændringer af den visuelle påvirkning af kysten.

Redaktionelle ændringer

Både i retningslinjen og i kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

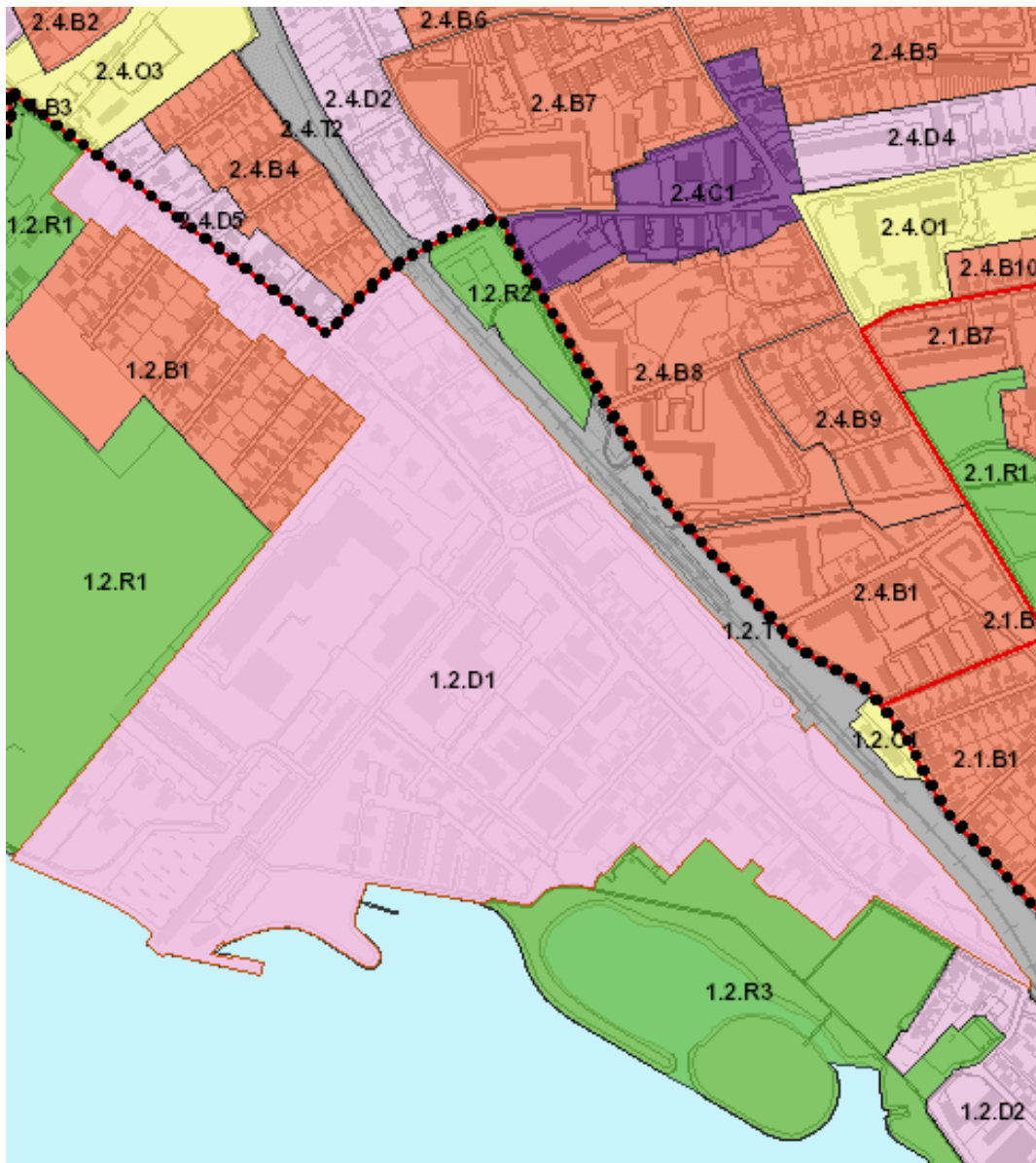
Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 1-2-112.



1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.



Anvendelse

Boliger (etage/
åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående
butikker*
Mindre butikker til
salg af egne
produkter**
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 250 m² pr.
udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.6](#)

*** Evt. inkl.
butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max.
250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i

Mål

En del af området - det tidligere DAC-område - har status som højt prioriteret byomdannelsesområde. Nu hvor omdannelsen nærmer sig sin afslutning, fremtræder området som en ny alsidig bydel, hvor bevaringsværdier og moderne arkitektur står side om side og i tæt samspil med Limfjorden.



Den øvrige del af området omfatter randbebyggelsen langs Thistedvej, der rummer forskellige bymæssige anvendelser.

Målet med planlægningen er at sikre, at området fortsat udvikles som blandet byområde og ud fra ønsket om at styrke byens sammenhæng med fjorden yderligere. Endvidere ønskes byrummet langs Thistedvej forskønnet og den bymæssige karakter styrket.



Området rummer stor variation i bebyggelsen.

Byggemuligheder



Lufifoto med zoneinddeling

DAC-området (zone 1) er næsten udbygget. Planen for området, som der også fremover skal bygges efter, er overvejende disponeret efter et stramt mønster med bygningerne orienteret vinkelret på fjordkanten. Bebyggelsesplanen sikrer dermed den bedst mulige visuelle kontakt til fjorden fra selve området samt naboområder og er i overensstemmelse med ønsket om, at styrke Aalborgs identitet.

Langs med Thistedvej anses området som værende udbygget. Ny bebyggelse kan dog opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger uden særlig bevaringsværdi, eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved ombygning eller nybyggeri.

Et område ved Katedralen er udpeget som potentielt højhusområde. Her kan der opføres højhuse på op til 66 m, betingelsen er at det konkrete højhusprojekt kan anbefales på grundlag af en konsekvensvurdering jf. [byggervejledningen om højhuse \(retningslinje](#)

retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:

Enkelte ejendomme se [Bilag K](#).

Herudover max. 30 (åben-lav), max. 40 (tæt-lav) og max. 50 for øvrig bebyggelse.

Evt. mulighed for højhuse ved Katedralen, se retningslinje [5.1.3](#).

Etager:

1-7 etager i zone 1 og 1-10 etager i zone 1a, dog 1-22 for højhusprojekt
1-4 etager i zone 2,

1-3 etager i øvrigt

Gesimshøjde:

4-66 m i zone 1
4-16 m i zone 2

4-12 m i øvrigt

Husdybde: ca. 10-15 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Fælles opholdsareal: Min. 30 % for etage, 10 % for åben-lav og min. 15 % for tæt-lav. Min 10 % for Matr. 37i.

Bebyggelse i zone 1 skal indpasses efter en

5.1.3).

Miljø

I området kan evt. indpasses virksomheder i miljøklasse 3, såfremt de vejledende afstandskrav til miljøfølsomme anvendelser - fx boliger - kan sikres.

Området er belastet med støj fra Thistedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab



Omdannelsen af Lindholm Brygge er næsten færdig, og området fremtræder som et nyt attraktivt område med store rekreative kvaliteter.

Det tidligere DAC-område er udbygget ud fra ønsket om, at understrege og respektere oprindelige strukturer og udsigtslinjer mod fjorden. Den nye bebyggelse fremtræder som længe- eller punkthuse i et moderne - og ofte maritimt - formsprog. Tilbagestående industribygninger står med deres oprindelige udtryk og er på den vis væsentlige kulturhistoriske træk, som sikrer området sin egen identitet.



Nye punkthuse orienteret mod fjorden.

Placering og udformning af ny bebyggelse skal ske under hensyntagen til områdets industrielle kulturarv og landskabelige karakter. Den stærke oplevelse af de markante bygninger i forhold til det flade fjordlandskab må ikke svækkes. Især skal "siloen" ved

samlet plan.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved om- og tilbygning af bevaringsværdig bebyggelse skal oprindelige materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal tilstræbes et højt arkitektonisk niveau.

Nybyggeri skal tilpasses områdets struktur, skala og detaljeringsgrad.

Visuel kontakt til fjorden skal sikres.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

kajkanten bibeholdes som et landemærke på den nordvestlige havnefront.



Industribaggrunden er med til at give DAC-området sin egen identitet.

Langs Thistedvej er bebyggelsens karakter mere blandet. Fine små forstads- og landevejshuse, hvor mange er sat pænt i stand, udgør en væsentlig del af bybilledet og er et bevaringsværdigt træk, som skal respekteres ved indpasning af nybyggeri. Randbebyggelsen omfatter endvidere butiks- og servicefunktioner samt indslag af nybyggeri, fx ved nærbanestationen. I den forbindelse bør der fortsat ske en indsats for at forbedre områdets visuelle karakter, da en del skilte og facader forstyrrer bybilledet.



Der bør stadig være fokus på det visuelle miljø langs med Thistedvej.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)".

Trafik - Veje og stier

Området er et vigtigt forbindelsesled set i forhold til, at sikre en sammenhængende rekreativ stiforbindelse langs hele fjordkysten.

Lyssætning: Særlige hensyn til den samlede oplevelse fra fjordsiden samt til områdets helhed.

Kulturhistoriske spor skal bevares.

Den visuelle karakter langs Thistedvej skal forbedres ift. facader, skilte og beplantning.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie [5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zonforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone

14-09-2015