



## Tillæg 1.030 for den nordlige del af Håndværkerkvarteret

Aalborg Byråd godkendte den 14. marts 2016 kommuneplantillæg 1.030 for den nordlige del af Håndværkerkvarteret.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.030](#)
- [Retningslinie 2.1.2](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.H1](#)

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](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 20. april 2016**.

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. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 23. september 2016.

14-03-2016



## 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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://www.nmkn.dk).

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

19-01-2015



## Redegørelse tillæg 1.030 for den nordlige del af Håndværkerkvarteret

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Den ønskede ændring berører kommuneplanens rammeområde 1.1.H1. samt retningslinje 2.1.2.

Aalborg Kommune ønsker med dette tillæg at gøre det muligt at opføre byggeri i op til 7 etager og med en bebyggelsesprocent på op til 145 på hjørnet af Sønderbro og Østre Alle.

Samtidigt ønsker kommunen, at det ikke længere bliver muligt at etablere nye virksomheder indenfor anvendelseskategorierne transport o.l., oplagsvirksomhed o.l. samt mindre industri, indenfor hele rammeområdet.

Desuden ønsker kommunen at udpege området til byomdannelsesområde i kommuneplanens retningslinje 2.1.2.

Tillægget ændrer på etageantal og bebyggelsesprocent i en zone indenfor matrikel 5uy, Aalborg Markjorder, på hjørnet af Sønderbro og Østre Alle. Dette sker for at sikre, at der kan ske en fortætning af arealet, i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Arealet har en meget synlig beliggenhed, som kan udnyttes til erhvervsformål. Samtidig vil synligheden betyde, at den fremtidige bebyggelse på arealet vil være med til at tegne ankomsten til byen fra syd.

Anvendelserne ændres, så anvendelseskategorierne "Transport o.l.", "Oplagsvirksomhed o.l." samt "Mindre industri" udgår af kommuneplanrammen. Det vil sige, at der fremover ikke kan etableres nye virksomheder indenfor de nævnte anvendelser. Denne ændring sker på baggrund af den afholdte fordebat for den nordlige del af Håndværkerkvarteret, hvor tanker om en gradvis omdannelse fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde var til debat i foråret 2015. Ændringen af anvendelseskategorierne er således et skridt i retningen af en gradvis omdannelse, idet ændringen betyder, at der ikke kan etableres nye, tungere erhverv i området. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Området er fortsat et erhvervsområde uden mulighed for at etablere boliger.

Udpegningen til byomdannelsesområde i retningslinje 2.1.2 sker for at understrege det ønske, kommunen har om at omdanne området fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Udpegningen er ikke en udpegning efter planlovens §11, men er alene en udpegning på kommuneplanniveau, som skal signalere de tanker, kommunen har for området.

### Redaktionelle ændringer

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

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for området på hjørnet af Sønderbro og Østre Alle.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

### Kommuneplanen i dag

Området tilføjes retningslinje 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø. Udpegningen til byomdannelsesområde sker ikke jf. planlovens §11, men er alene en indikation af, at der vil ske byudvikling i form af

byomdannelse - i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.

## **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 1-1-120.

14-03-2016



## 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø



- Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder) på Nørresundby havnefront Øst (se udstrækningen på ovenstående kort).
- Endvidere er der på kortet vist en række øvrige byomdannelsesområder, der alene indikerer, at der vil ske byudvikling i form af byomdannelse - men i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.
- Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.
- Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.
- Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

### Bemærkninger til retningslinien

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

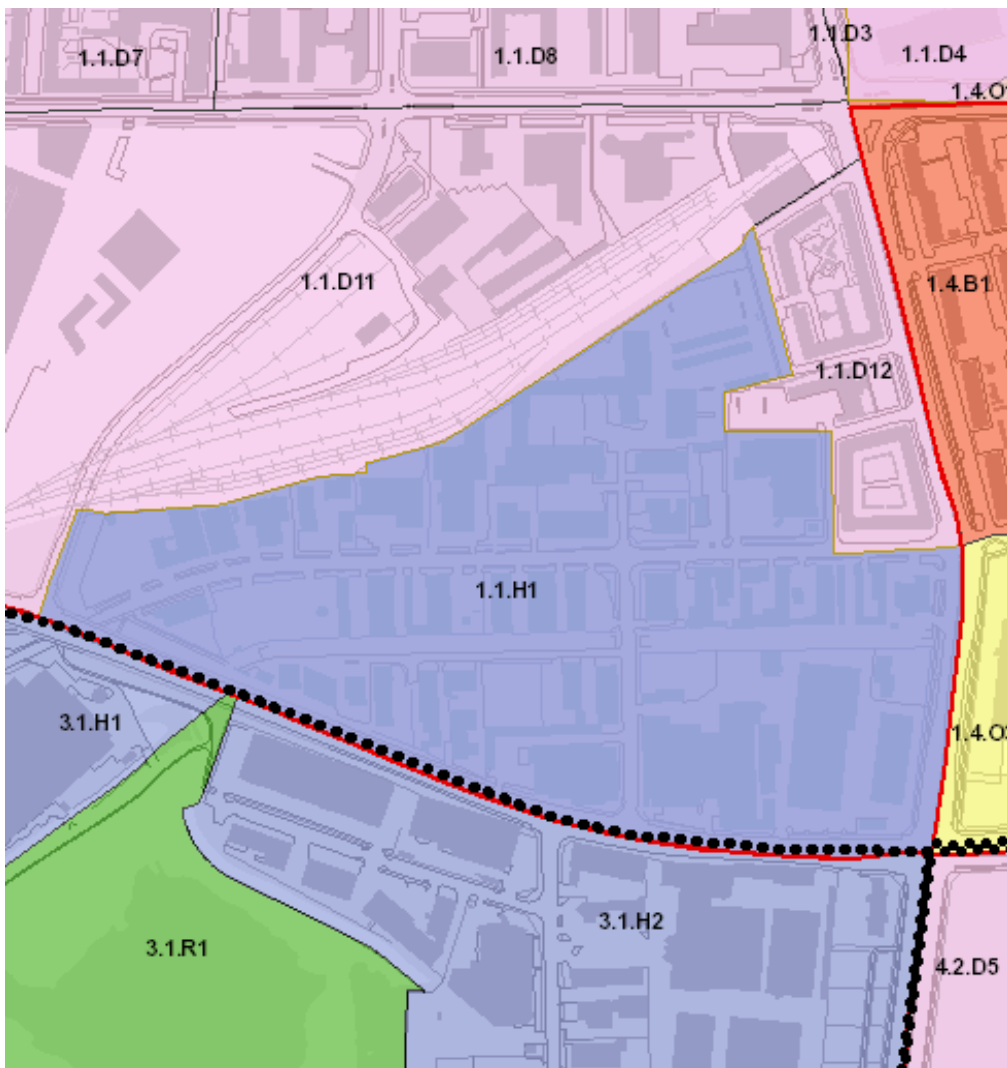
Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

14-03-2016





## 1.1.H1 Hjulmagervej m.fl.



### Mål

Målet er at skabe rammerne for omdannelse af den nordlige del af Håndværkerkvarteret til et kvalitetspræget, grønt erhvervsområde med miljøvenlige byerhverv, som har behov for central beliggenhed.

Området er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanens retningslinje 2.1.2. Der er lagt op til en proces over en længere årrække, hvor grundejere, borgere og kommune indgår aktivt i en dialog.

Området har en central beliggenhed i forhold til at styrke oplevelsen af Østerå-forbindelsen i byen.

### Byggemuligheder

Det er hensigten at skabe mulighed for arkitektonisk fornyelse langs Sønderbro. Byggemulighederne skal også ses i sammenhæng med målet om at skabe et harmonisk og

### Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg\*\*\*  
Trykkeri o.l.  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Fritidsformål (kun klub/forening)  
Undervisning  
Rekreative formål  
Værksteder o.l.

På matr.nr. 5adn, 5uy og 5vb Aalborg Markjorder kan desuden etableres restaurant o.l.  
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

\* Bruttoetageareal:  
Max. 1.500 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.4](#)

\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

\*\*\* Evt. inkl. butik/kiosk  
Bruttoetageareal: Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 50. For matr.nr. 5adn, 5uy og 5vb Aalborg Markjorder bebyggelsesprocent max. 120, dog max

oplevelsesrigt vejforløb ind i Aalborg.

Hvor det arkitektonisk vurderes hensigtsmæssigt for at markere en bygningsdel eller overgangen mellem forskellige funktioner eller lignende kan det tillades, at en mindre del af en bygning opføres i 3 etager. Det vil typisk være kontordelen i tilknytning til en lagerfunktion.

På hjørnet af Sønderbro og Østre Alle tillades byggeri i op til 7 etager for at markere gaderummet og indgangen til byen.



Luftfoto med zoneinddeling.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området er i hovedstruktur 2005 udpeget som grønt indsatsområde. Det er bindeled mellem omdannelsesområderne Godsbanearialet og Eternitten. Der lægges vægt på at styrke Østerå-forbindelsens forløb ind i byen ved at understrege de grønne træk i Håndværkerkvarteret. I forbindelse med omdannelsen af området skal der sikres mulighed for nye rekreative forbindelser mellem områderne og ind til Midtbyen.

Hvad angår udformning af arealerne mellem bebyggelse og veje lægges der vægt på at fastholde og forstærke grønne træk. Langs Hjulmagervej er der fx en flot og gennemført vejplantning, der kan bygges videre på i området. Herudover kan forarealer tilplantes med græs, buske og/eller grupper af træer.



Bebyggelse langs kanalen kan med fordel gives en mere åben karakter.



Træerne i hække langs Hjulmagervej er et fint grønt træk i området, der kan inspirere til andre dele af området.

For så vidt angår bebyggelsens udformning skal der sikres et højt arkitektonisk niveau, og

145 indenfor Zone 1.

Etager: Max. 2. Efter en konkret vurdering kan mindre dele af byggeriet tillades i max. 3 etager. For matr.nr. 5adn, 5uy og 5vb Aalborg Markjorder max. 3 etager, dog max 7 etager indenfor Zone 1.

Højde: Max. 8,5 m. punktvis jf. ovenstående max. 12 m. For matr.nr. 5adn, 5uy og 5vb Aalborg Markjorder højde max. 13 m, dog max 30 m indenfor Zone 1.

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#).

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

når der bygges nyt eller bygges om på arealer, som ligger i tilknytning til kanalen, skal muligheden for at orientere bebyggelsen mod det grønne og med mere "åbne" facader overvejes.

Krydset Østre Allé - Sønderbro er at betragte som et knudepunkt, hvor mange bevægelser i byen krydses, og som derfor har stor betydning for byoplevelsen. Her er det derfor særligt vigtigt, at ny bebyggelse har høj arkitektonisk standard.

Området er placeret op til indfaldsvejen Sønderbro, der i hovedstruktur 2005 er udpeget til arkitektonisk indsatsområde. Det er hensigten at styrke Sønderbro som et oplevelsesrigt og kvalitetspræget transitrum.

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

## Trafik - Veje og stier

Der lægges særligt vægt på at skabe en ny stiforbindelse gennem området, der forbinder midtbyen med de omkringliggende områder.

Der skal sikres en god afvikling af trafikken mellem området og det overordnede vejnet.

14-03-2016

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med grønt præg.

Ved nybyggeri samt ved om og tilbygninger skal der sikres et højt arkitektonisk niveau.

Bebyggelse og forarealer langs Sønderbro skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed langs indfaldsvejen.

Hjørnet Østre Allé - Sønderbro skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Langs vandløb prioriteres aktivt samspil mellem bebyggelsen, vandet og det grønne.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

## Trafik - Veje og stier

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

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

Ingen parkering langs Sønderbro og Østre Allé.

**Teknisk  
forsyning**  
Fjernvarmepligt.

**Zoneforhold**  
Byzone.