



## Tillæg 3.023 for tidligere erhvervsområde ved Forchammersvej

Aalborg Byråd godkendte den 25. april 2016 et forslag til kommuneplantillæg 3.023 for tidligere erhvervsområde ved Forchammersvej.

### I perioden

**4. maj til den 29. juni 2016**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.023](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.B9 Forchammersvej nord](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.H1 Rustenborg](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.O5 Birkebo](#)

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 3-2-106](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte byplanlægger Esben Obeling, tlf. 99312361.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 29. juni 2016 fremsendes til:

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

Eller på E-mail: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto: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](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget **senest den 1. juni 2016**.

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](http://www.nmkn.dk) for yderligere oplysninger.



## 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



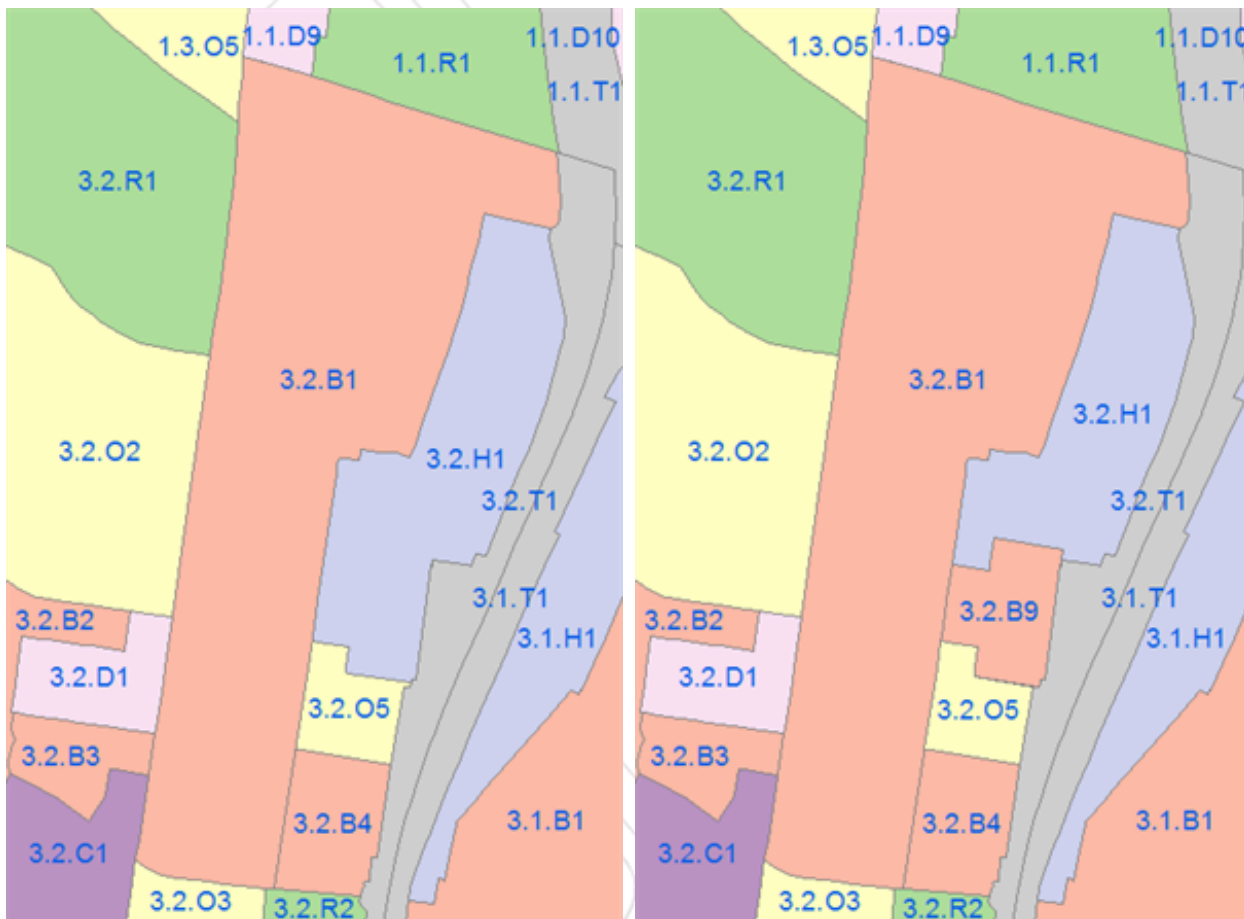
## Redegørelse tillæg 3.023 for tidligere erhvervsområde ved Forchhamersvej

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for Vest Aalborg (Hobrovejkvarteret) og omfatter de eksisterende rammeområder 3.2.H1 Rustenborg og 3.2.O5 Birkebo.

Området 3.2.H1 er et erhvervsområde udlagt til klinikker, kontorer, service, trykkeri o.l. kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner, rekreative formål, tekniske anlæg, engroshandel o.l. og værksteder o.l. Der er en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Bebyggelserne kan opføres i maksimalt 3 etager, dog maksimalt i 2 etager langs Forchhamersvej. Bebyggelsernes maksimale højde må ikke overstige 13 m, dog maksimalt 8,5 m langs Forchhamersvej.

Rammeområderne 3.2.H1 og 3.2.O5 bliver reduceret, og der udlægges et nyt rammeområde 3.2.B9. I det nye rammeområde gives mulighed for boliger i form af tæt-lave eller etageboliger.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Bebyggelsesprocenten i området fastsættes til maksimalt 70. Etageantallet fastsættes til max. 2 langs Forchhamersvej og max. 4 i resten af området, mens der enkelte steder langs jernbanen punktvis tillades maksimalt 6 etager. Der skal etableres opholdsareal svarende til 25 % af områdets areal, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til boliganvendelse i området.

Der er flere faktorer, der spiller ind, når man skal vurdere om ny bebyggelse kan indpasses i et område, fx bebyggelsens udformning, bebyggelsens placering på grunden (afstand til skel), bebyggelsens omfang (bebyggelsesprocent) og bebyggelsens højde.

Kommunen har vurderet, at en bebyggelsesprocent på 70 fortsat sikrer områdets arkitektoniske kvaliteter, det bevaringsværdige miljø vest for Forchhammersvej og ny bebyggelses indpasning i landskabet, herunder et fremtidigt grønt præg.

## **Planforslagets baggrund**

Aalborg Kommunes ønsker at byfortætte inden for Vækstaksen, jf. planstrategien og kommuneplanens hovedstruktur.

Områdets placering inden for Vækstaksen tæt på station og busterminal gør det egnet til fortætning med boliger. Der er ønske om at udbygge en del af området med etageboliger.

## **Miljøvurdering**

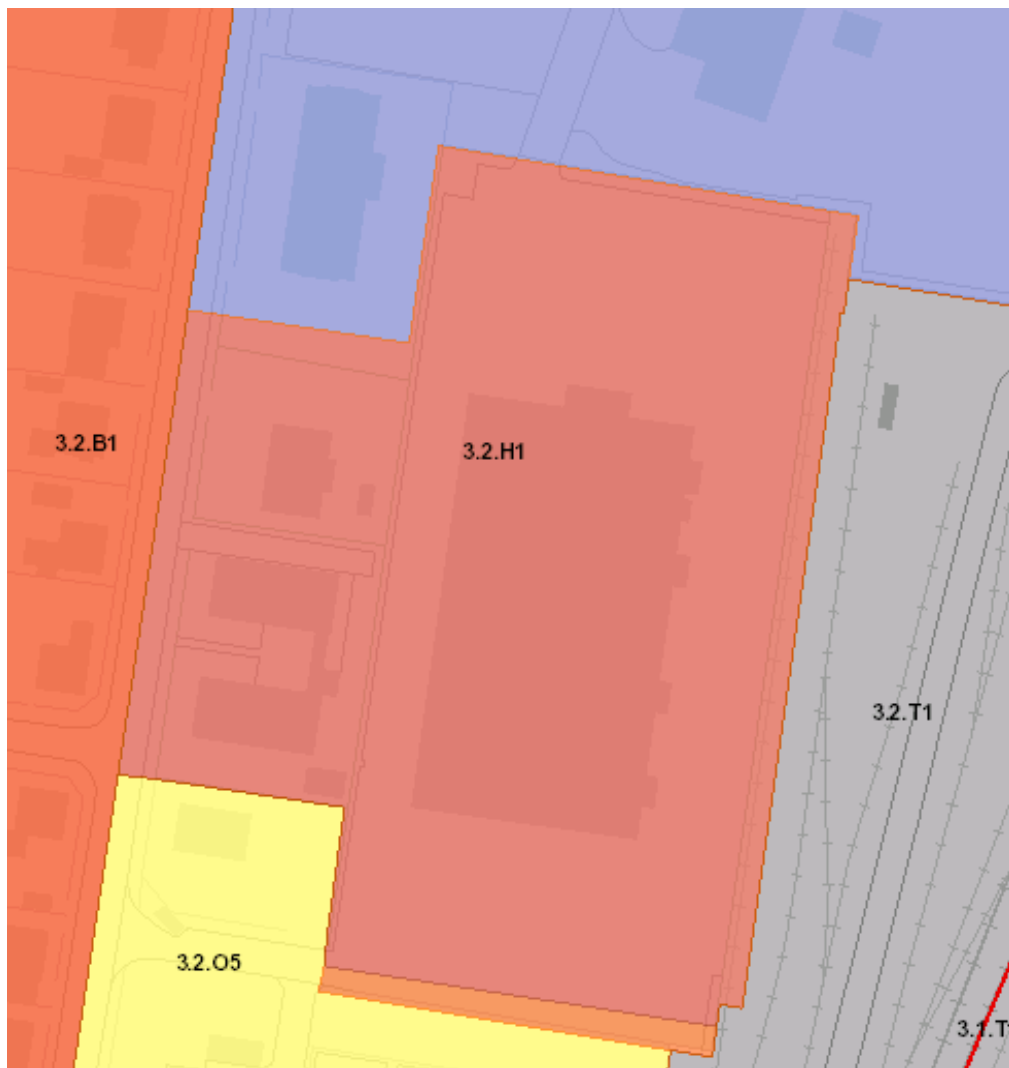
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 3-2-106.

25-04-2016



### 3.2.B9 Forchammersvej nord



#### Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalt boligmiljø, som spiller godt sammen med ådalens landskabstræk. Det betyder, at kvaliteten af boliger og opholdsarealer er i højsædet.

#### Anvendelse

Forud for placering af et større antal boliger skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

#### Byggemuligheder

Det er vigtigt at sikre ny bebyggelses tilpasning til det bevaringsværdige miljø vest for

#### Anvendelse

Boliger (tæt-lav / etage)  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 70 %

Etager: 1-4, langs jernbanen dog punktvis op til 6, langs Forchammersvej dog max. 2

Højde: Max 14 m, langs jernbanen dog punktvis op til 21 m, langs Forchammersvej dog max. 8,5 m

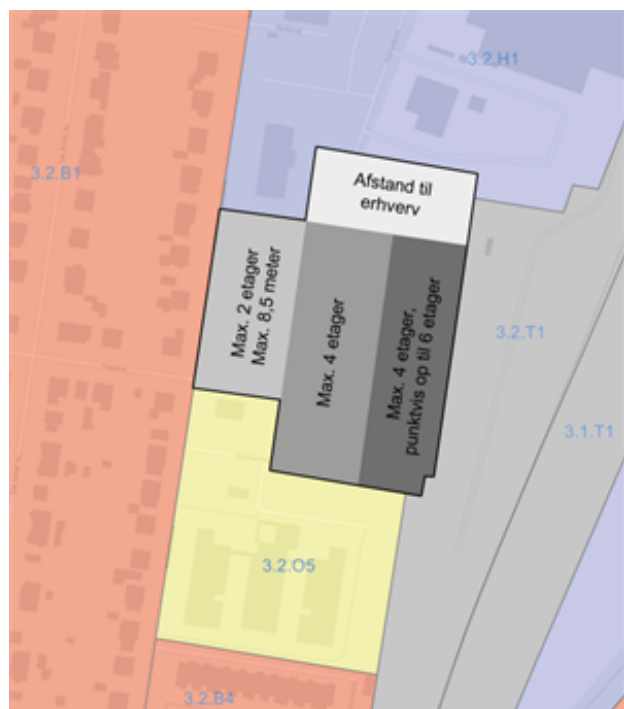
Husdybde: Ca. 10 m tilpasset nabobygninger

Fælles opholdsareal: Min. 25 % af områdets areal

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Forchhammersvej, samt at etagebebyggelse i området ikke slører sammenhængen til landskabet. Desuden skal bebyggelse placeres under hensyn til støj fra jernbane og erhverv. På principskitsen ses en mulig disponering af bebyggelsen ud fra de nævnte hensyn.



## Miljø

Området ligger umiddelbart syd for rammeområdet Rustenborg, hvor der er mulighed for erhverv i klasse 1-3. Derfor er det ved placering af boliger særligt vigtigt at være opmærksom på tilstrækkelig støjafskærmning af boliger såvel som udendørs opholdsarealer. Ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning bør afstanden mellem boliger og områder til erhverv i klasse 3 være 50 meter.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse i området skal spille godt sammen med ådalens landskabstræk. Det indebærer højden på etagebyggeri i området kun punktvist på enkelte steder bør være over 3 etager, for ikke at sløre den landskabelige virkning af ådalen.

## Trafik - Veje og stier

Som en del af en overordnet stiforbindelse langs med jernbanen, skal der ved lokalplanlægning reserveres en stiforbindelse fra områdets sydøstlige hjørne til områdets nordvestlige hjørne.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse i området skal udformes med respekt for ådalens landskabstræk

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se beskrivelsen

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

## Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

## Zonforhold

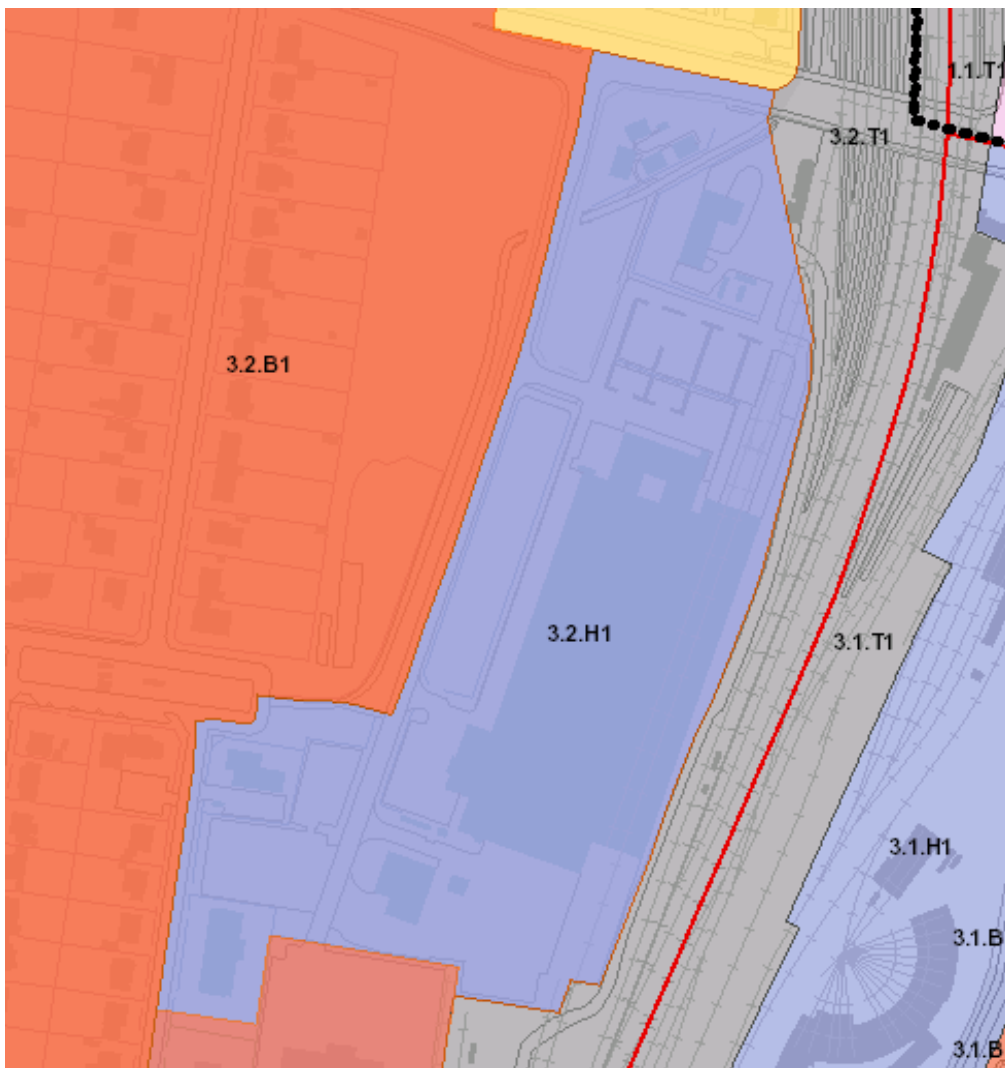
Byzone

25-04-2016





### 3.2.H1 Rustenborg



#### Mål

Målet er at skabe rammerne for en omdannelse af Rustenborg. Området har en central trafik beliggenhed - et særligt potentiale er beliggenheden i tilknytning til byens kollektive trafikknudepunkt. Samtidig er området udpeget som et grønt indsatsområde, og der er et væsentligt miljøhensyn ifht. nærliggende boliger. Rammerne for Rustenborgs omdannelse rummer en bred vifte af miljøvenlige byerhverv samt offentlige og private serviceerhverv. Der lægges også vægt på at bevare Rustenborg som kulturspor.

#### Anvendelse

Forud for placering af nye funktioner langs Forchhammersvej, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for nærliggende boliger (fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

#### Anvendelse

Klinikker  
Kontorer  
Service  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Værksteder o.l.

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 50

Etager: Max. 3, langs  
Forchhammersvej dog  
max. 2

Højde: Max. 13 m,  
langs  
Forchhammersvej dog  
max. 8,5 m.

#### Miljø

Miljøklasse: 1-3, se  
[Bilag A](#)

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

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

## Arkitektur - Byrum og landskab



Rustenburg set fra forsiden



- og her set fra bagsiden

Rustenburg fremstår som en repræsentant for den sene del af industrialiseringsperiodens arkitektur - opført i 1980'erne - og er som sådan et betydningsfuldt kulturspor.

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

25-04-2016

### Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med åben, grøn karakter.

Bebyggelse og udearealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed og stedets rekreative betydning.

Kulturspor skal sikres.

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

Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

### Trafik - Veje og stier

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

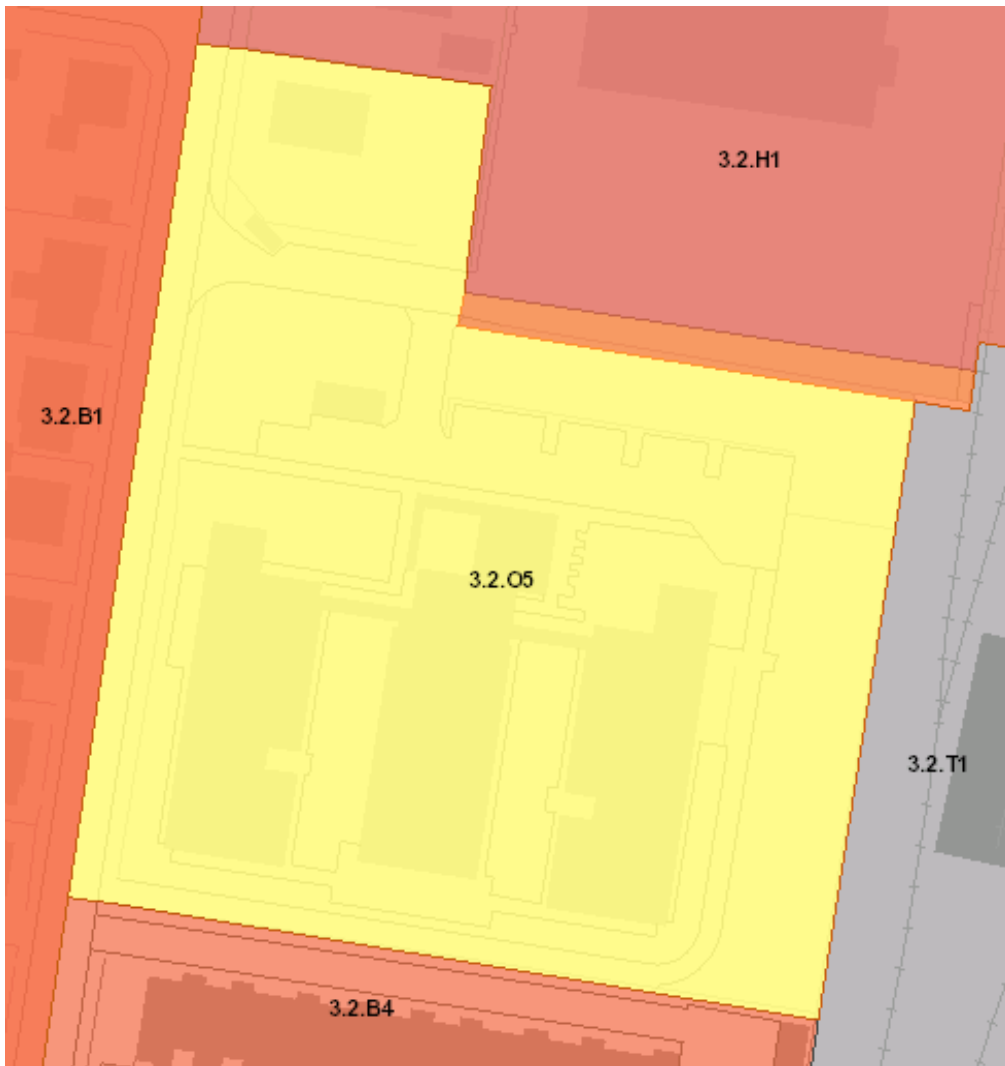
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

### Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



### 3.2.05 Birkebo



#### Anvendelse

Butikker ved  
trafikanlæg o.l.\*  
Klinikker  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 90

Etager: Max. 2 mod  
Forchammersvej og  
max. 4 mod banen.

Højde: Max. 15 m

Opholdsareal: Min. 10  
%

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se  
[Bilag A](#)

#### Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for Birkebo, plejehjemmet og tilsvarende almenyttige funktioner.

Der lægges også vægt på muligheden for at integrere en bred vifte af funktioner i det omfang at anvendelsen kan forenes med bolig- og institutionsfunktionen.



"Birkebo" set fra Forchammersvej

#### Anvendelse

Området skal primært anvendes som ældreinstitution med tilknyttede boliger for ældre og handicappede. I tilknytning til plejehjemmet kan der indrettes funktioner som fx butik, klinikker, service m.m.

## Byggemuligheder

Den sydlige del af området er allerede bebygget. Mod nord gives der mulighed for nyt ældrevenligt byggeri i tilknytning til plejehjemmet Birkebo.



Illustration af byggeri

Mod Forchhammersvej støder området op til et boligområde med en bevaringsværdig bebyggelse, hvorfor ny bebyggelse skal udformes i respekt for bebyggelsen vest for Forchhammersvej.

25-04-2016

### Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal udformes i respekt for bebyggelsen vest for Forchhammersvej.

Området skal fremstå grønt og markant beplantning skal bevares.

Udearealer skal indrettes med varierede aktivitets- og opholdsmuligheder.

### Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

### Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt