

**Tillæg 1.022 for nye byggemuligheder i området ved Kjellerupgade 12-14 i Midtbyen**

Aalborg Byråd godkendte den 13. januar 2014 et forslag til kommuneplantillæg for nye byggemuligheder i området ved Kjellerupgade.

I perioden**22. januar til den 27. marts 2014****er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.022](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.D3](#)

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](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Charlotte Zeth Andersen, tlf. 99312211.

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. Klagen skal sendes til plan.byg@aalborg.dk eller Teknik- og miljøforvaltningen, Plan og Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby **senest den 19. februar 2014**. Aalborg Kommune videregiver klagen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk for yderligere oplysninger.

13-01-2014



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** 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 bydele i Aalborg Kommune. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

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

Både hovedstrukturen 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. Fristen for at afgive ideer mv. er mindst 8 uger. 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 (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og programmer).

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**. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.byg@aalborg.dk. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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 (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

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. Klagen

fremsendes til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.byg@aalborg.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

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.

28-05-2013



Redegørelse tillæg 1.022 for Kjellerupgade 12-14 (Symfonien)

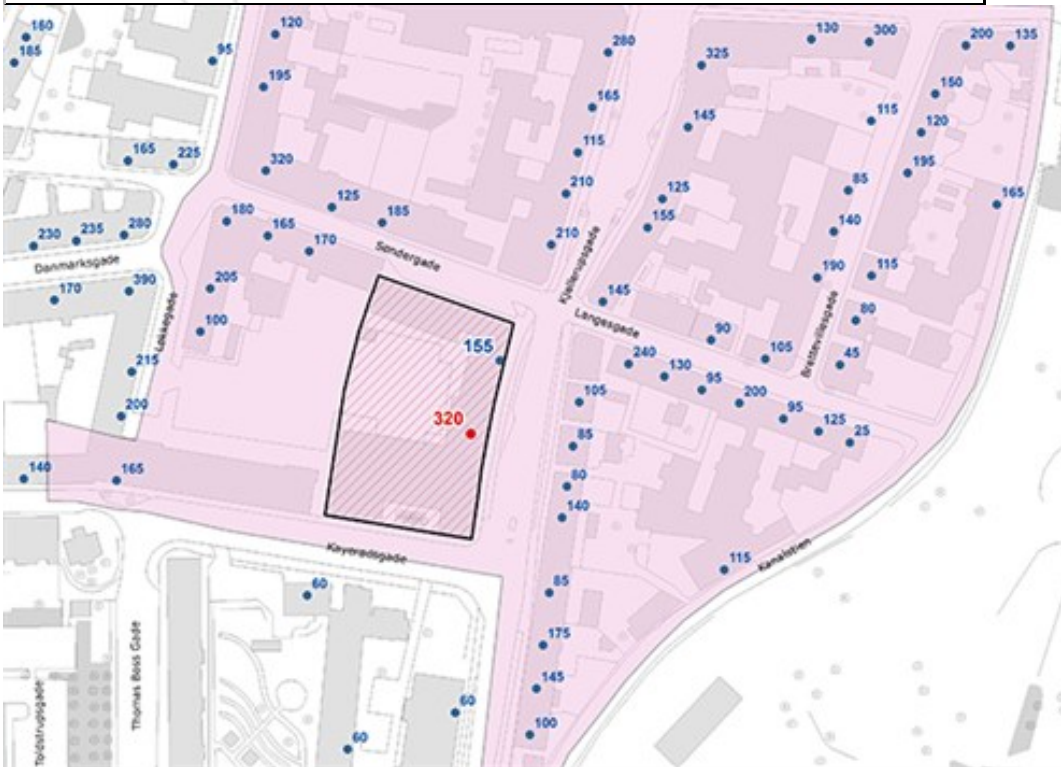
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i kommuneplanrammen 1.1.D3 Kjellerupgade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

Tillægget giver mulighed for et større byggeri på ejendommen Kjellerupgade 12-14. På matriklen tillades etagebyggeri i max. 7 etager i max. 26 m's højde.

Bebyggelsesprocenten bestemmer, hvor stort et hus må være i forhold til den grund, det bygges på. Bebyggelsesprocenter, der er fastsat i kommuneplanen, skal medtages i lokalplaner. Tillægget ændrer på byggemuligheden for følgende ejendom:

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslået ændres til
Kjellerupgade 12-14	155	320



Redaktionelle ændringer

I kommuneplanrammen er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 1-1-115 Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12-14, Aalborg Midtby.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i den østlige del af Midtbyen.

Miljøvurdering

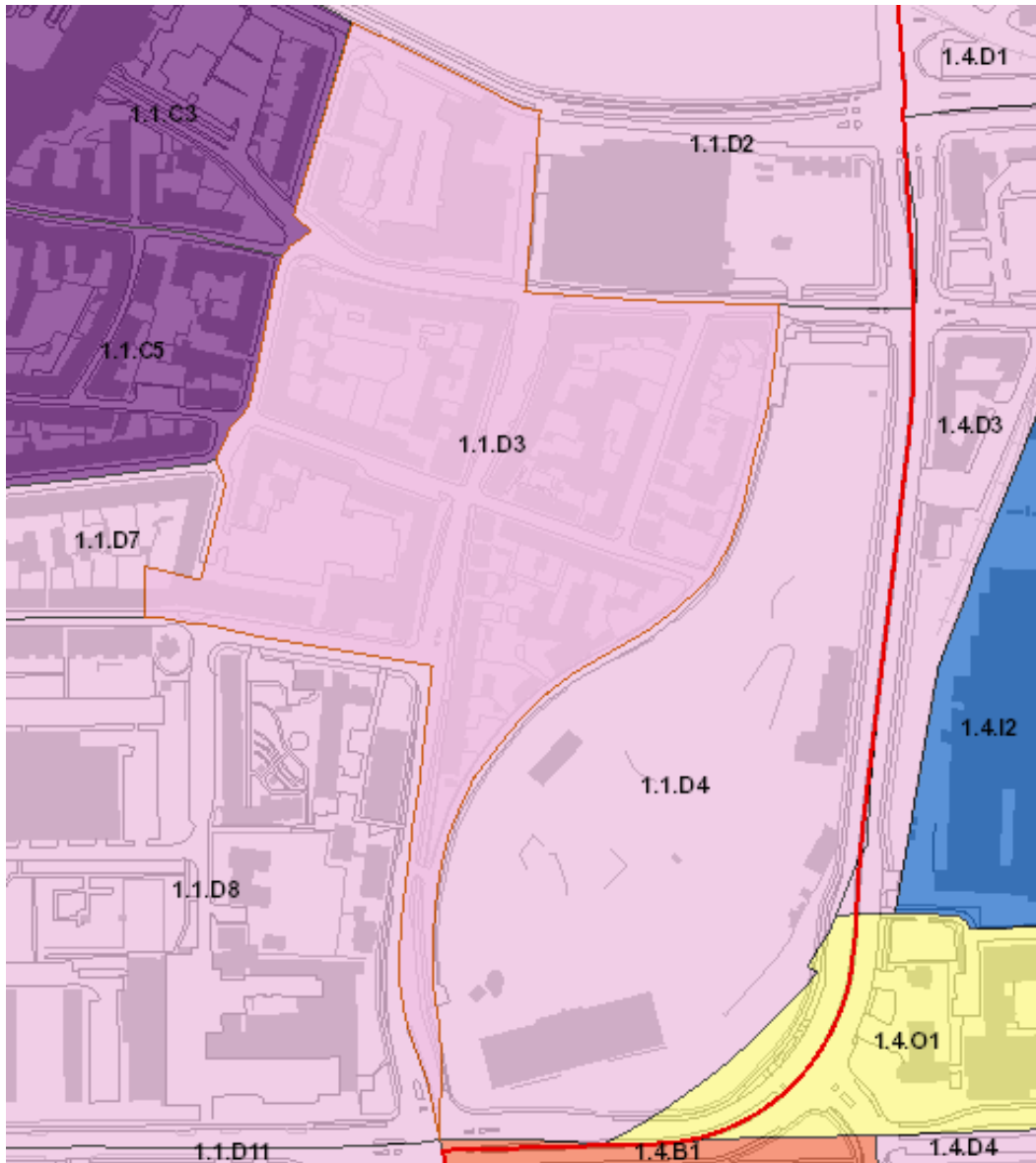
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 1-1-115.

13-01-2014



1.1.D3 Kjellerupsgade m.fl.



Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Enkeltstående butikker**
Mindre butikker til salg af egne produkter***
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke dyreklivner)
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

Eksisterende antal boligetagemeter (boligareal) skal bibeholdes.

* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik i afgrænset bymidte - se kort

Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.1](#)

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

Mål

Målet er at sikre områdets anvendelse til blandede bymæssige formål samt at bevare og tilgodese bygningsmæssige, rekreative og kulturhistoriske værdier i den videre udvikling af området.

Herudover er det intentionen at boligmassen i området bevares og udbygges, hvor der er mulighed, og at byens kvalitet som boligområde forbedres, bl.a. ved fokus på arkitektur, byrum, belysning m.m. Det prioriteres ligeledes højt, at gårdarealerne gøres mere velegnede til ophold, samtidig med at de ved beplantning gives en grønnere karakter.

Med fredeliggørelsen af Kjellerupsgade blive der mulighed for i højere grad at indrette gaden på de bløde trafikanters præmisser. Det er et mål, at gadens ændrede status udmøntes i et omdannelses- og forskønnelsesprojekt.

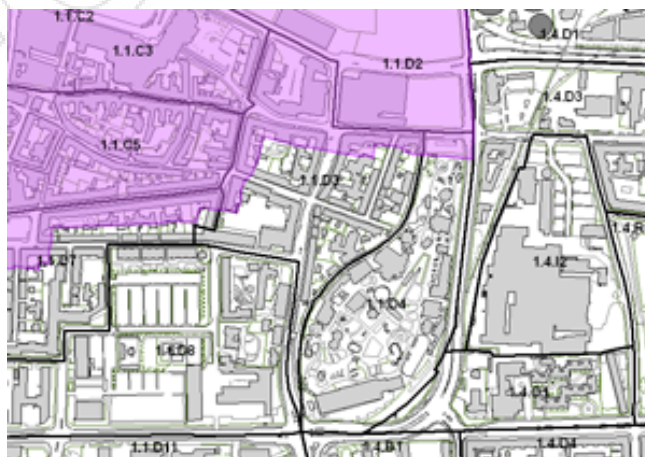
Med ønsket om på sigt at åbne Østerå helt frem til Limfjorden er det et mål at fritlægge vandet under Kanalstien.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger, men der er også publikumsorienterede funktioner i stueetagen langs de mere befærdede gader. Denne funktionsintegration skal videreføres.

Der er fortsat mulighed for at drive mindre erhverv fra eksisterende bebyggelse i baggårdene, når de kan drives uden gene for de omkringliggende boliger.

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte Aalborg City, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Byggemuligheder

Ny bebyggelse kan opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger, eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved en om- eller nybygning. Fx kan der opføres en ny bebyggelse, som afslutter Løkkegades bebyggelse i en karrélignende struktur, der lukker af mod Nyhavns-gade.

Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Nyhavns-gade, Østerbro og Kjellerupsgade.

Arkitektur - Byrum og landskab

I den nordlige karré vest for Kjellerupsgade ligger Nordkrafts ældste og meget

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: se
[Bilag K](#)
-randbebyggelse før
bagbebyggelse.

Etager: 1½-5½;
tilpasset
omkringliggende. For
matr.nr. 910 b,
Aalborg Bygrunde,
max. 7 etager.

Gesimshøjde: 5- 16 m;
tilpasset gaden. For
matr.nr. 910 b,
Aalborg Bygrunde,
max. 26 m.

Husdybde: 8-10 m;
tilpasset
nabobygninger og
særlige funktioner. For
matr.nr. 910 b,
Aalborg Bygrunde,
max. 17 m

Fælles opholdsareal:
Opholdsareal
prioriteres forud for
P-pladser.

Hver opgang skal have
direkte indgang fra
gaden eller i port.

Nedrivning, fundering
og grundvands-
sænkning, se
[retningslinje 5.2.8.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se

bevaringsværdige maskinal samt de flotte administrationsbygninger. Ejendommen Løkkegade 7-9, er udformet i samme stil og er i sin helhed bevaringsværdig. En tidligere vejudvidelse ved Nyhavnsgade uden genetablering af randbebyggelse får dog gadebilledet med de strittende gavle ved Løkkegade til at fremstå ufærdigt. Ligeledes giver muren mod Nyhavnsgade området et baggårdspræg, hvilket ønskes forbedret, f.eks. med etablering af ny bebyggelse.



Th.ø. Områdets karakter vil styrkes med et nybyggeri, der afslutter Løkkegades bebyggelse af mod Nyhavnsgade.

Th.n. Karolinelunds grønne karakter fornemmes i gaderne.



Karreen mellem Søndergade og Kayerødsgade er præget af omfattende nedrivninger i 60'erne og 70'erne, der blev erstattet af nyt byggeri uden fornemmelse for stedets karakter. Området fremstår således temmelig broget med en blanding af købstadshuse og større byejendomme fra århundredeskiftet, symfoniens bygninger mod Kjellerupsgade og det dominerende betonhus mod Kayerødsgade.

Øst for Kjellerupsgade er området domineret af boligbebyggelse. De fleste ejendomme er bygget omkring århundredeskiftet og varierer en del i både højde og byggestil. Baggårdsbebyggelsen er også varieret og giver sammen med den karakteristiske ejendomsopdeling i lange smalle grunde både forskellige og levende gårdmiljøer. Dette er vigtigt at bevare og styrke i den videre udvikling af området.

Langs Langesgade og Brettevillesgade er flere af husene velholdte og istandsatte under hensyntagen til deres oprindelige karakter. Et varieret valg af kalkfarve på de pudsede huse blandet med huse i blank murværk, der alle har en særlig farvesætning på vinduer og bygningsdetaljer, giver et levende og inspirerende gadebillede, der ønskes videreudviklet.

Langs Kjellerupsgade og Østerbro trænger flere af husene til istandsættelse og mange er skæmmet af nyere vinduer, der er valgt uden hensyntagen til husenes karakter.

De mange store træer Ved Karolinelund og i de gamle haver langs Kanalstien er med til at

Bilag A.

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved om- og tilbygning af bevaringsværdig bebyggelse skal oprindelig materialevalg og udformning opretholdes/genskabes.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger i øvrigt skal der sikres et højt arkitektonisk niveau.

Områdets overordnede karakter af sluttet randbebyggelse skal bevares og styrkes.

Parkeringsarealer og opholdsarealer skal fremstå grønne.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kulturhistoriske værdier skal sikres.

Udsigten til Limfjorden må ikke sløres.

give en særlig stemning i området.

I forhold til bevaring er flere af områdets ejendomme udpeget som bevaringsværdige, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#). Oprindelige overflader, materialevalg og udformning skal ved om- og tilbygninger samt almindelig vedligeholdelse, fastholdes/genskabes.

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

13-01-2014

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone