



## Forslag til tillæg 4.025 for Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg

Byrådet godkendte den 10. februar 2014 forslag til kommuneplantillæg 4.025 for et boligområde ved Blåkildevej i Aalborg Øst.

I perioden

19. februar - 17. april 2014

er planforslaget fremlagt til offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse for tillæg 4.025](#)
- [4.6.D1 Blåkildevej 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 4-6-104.

### Indsigelsesfrist mv.

Hvis du har synspunkter eller bemærkninger, kan du skrive/maile til By- og Landskabsforvaltningen **senest den 17. april 2014**. Supplerende spørgsmål kan rettes til Tina Adamsen, tlf. 9931 2233, eller e-mail: [tad-teknik@aalborg.dk](mailto:tad-teknik@aalborg.dk).

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

E-mail: [plan.byg@aalborg.dk](mailto:plan.byg@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Klagen skal sendes til [plan.byg@aalborg.dk](mailto:plan.byg@aalborg.dk) eller By- og Landskabsforvaltningen, Plan og Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby **senest den 19. marts 2014**. Aalborg Kommune videresender klagen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).



## 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. 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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.byg@aalborg.dk](mailto:plan.byg@aalborg.dk). Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400

Nørresundby eller pr. mail [plan.byg@aalborg.dk](mailto: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.

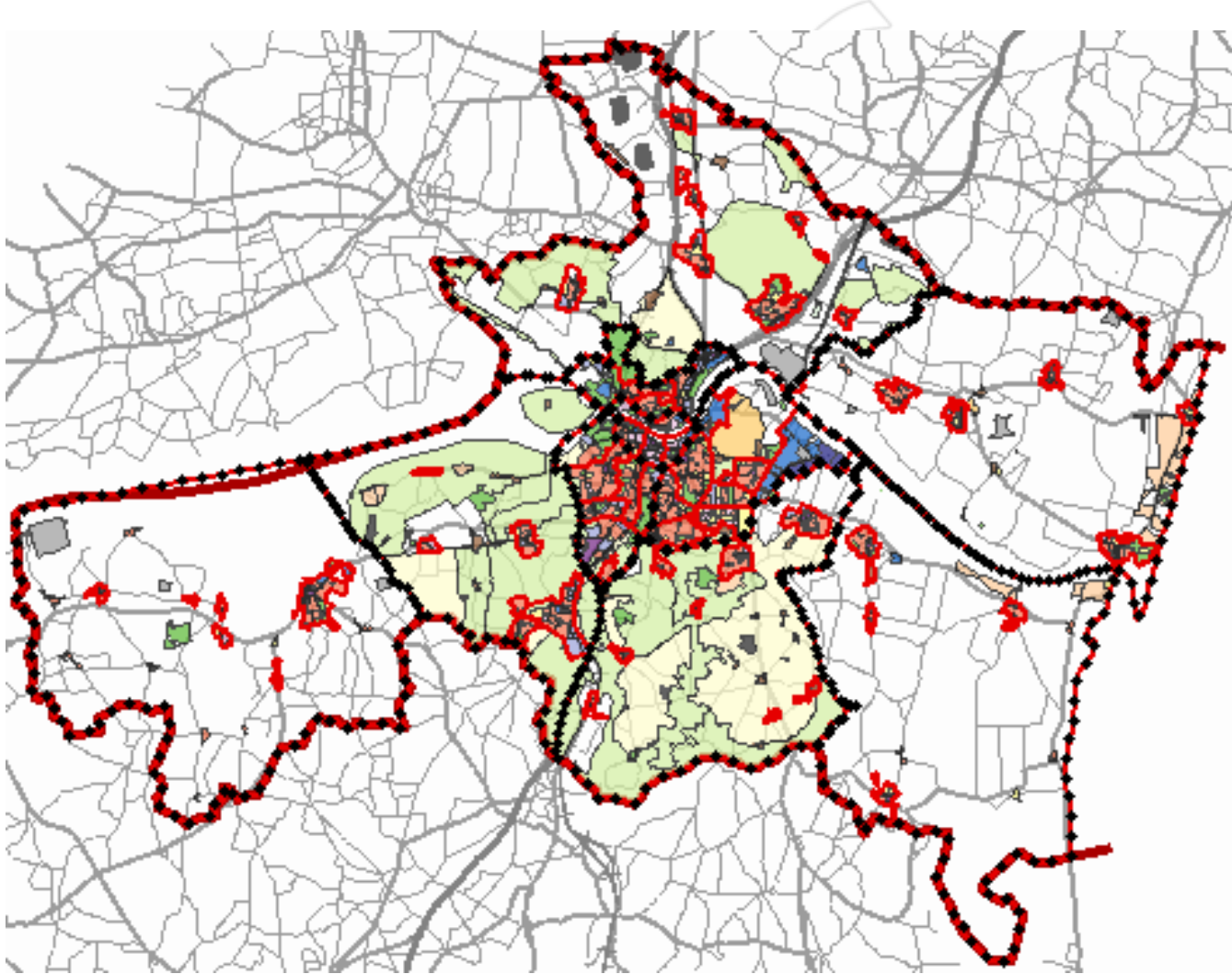
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside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

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

28-05-2013



## Redegørelse tillæg 4.025 for ændrede byggemuligheder ved Blåkildevej m.fl. i Øst Aalborg



### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Den eksisterende kommuneplanramme 4.6.B3 Blåkildevej m.fl. er ændret til 4.6.D1 Blåkildevej m.fl. og der bliver mulighed for en fortætning/udbygning af området:

- Bilag K er tilrettet, så bilaget ikke længere er gældende inden for kommuneplanrammen.
- Bebyggelsesprocenten for området ændres til 40 % for tæt/lav bebyggelse, 60 % for etagebebyggelse og 45 % for anden bebyggelse. Dette er i overensstemmelse med bygningsreglementets aktuelle regler.
- Etageantal ændres fra 2,5 til 8 etager for etagebebyggelse og fra 1 til 2 etager for tæt/lav bebyggelse
- Bygningshøjden hæves fra max 12,5 m for etagebebyggelse til max 27 m for etagebebyggelse.
- Rammeområdet ændrer navn fra 4.6.B3 til 4.6.D1. I den forbindelse er anvendelseskategorierne gjort bredere, så der er mulighed for flere forskelligartede anvendelser af området, som dog skal være uden

væsentlige genevirkninger for naboer.

- Det grønne område mellem Vanggården og Blåkildevej er reduceret som vist på nedenstående kort. Det grønne område indgår i kommuneplanens illustrationsplan og skal friholdes for byggeri. Der bliver mulighed for at etablere tæt/lav bebyggelse i en del af området.



Før ændring

Efter ændring

Derudover er der sket redaktionelle ændringer og opdateringer.

## Planforslagets baggrund

Himmerland Boligforening har et ønske om at forny og forandre området ved Blåkildevej, Ravnkildevej og Fyrkildevej (også kaldet Kildeparken). Den overordnede vision er at ændre området fra en række ensartede, nedslidte og udtidssvarende boligområder med stor fraflytning til en mere mangfoldig bydel med større sammenhængskraft.

Der blev i 2011 præsenteret en helhedsplan, "Kildeparken 2020", som grundlag for Himmerland Boligforenings ansøgning til Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til de 3 boligafdelinger. Afdelingerne er med i det boligsociale projekt "9220 Aalborg Øst" sammen med 9 andre afdelinger tilhørende 4 boligorganisationer. I december 2012 godkendte byrådet helhedsplanen "Kildeparken 2020" som ramme for de kommende års renoveringsarbejder.

Første etape var realiseringen af Sundheds- og kvartershuset i 2012. Næste etape bliver en omdannelse af området ved Blåkildevej, som lokalplan 4-6-104 omhandler. Denne lokalplan følger dette til kommuneplantillæg. Senere vil blive udarbejdet lokalplan for Ravnkildevej og Fyrkildevej.

## Miljøvurdering

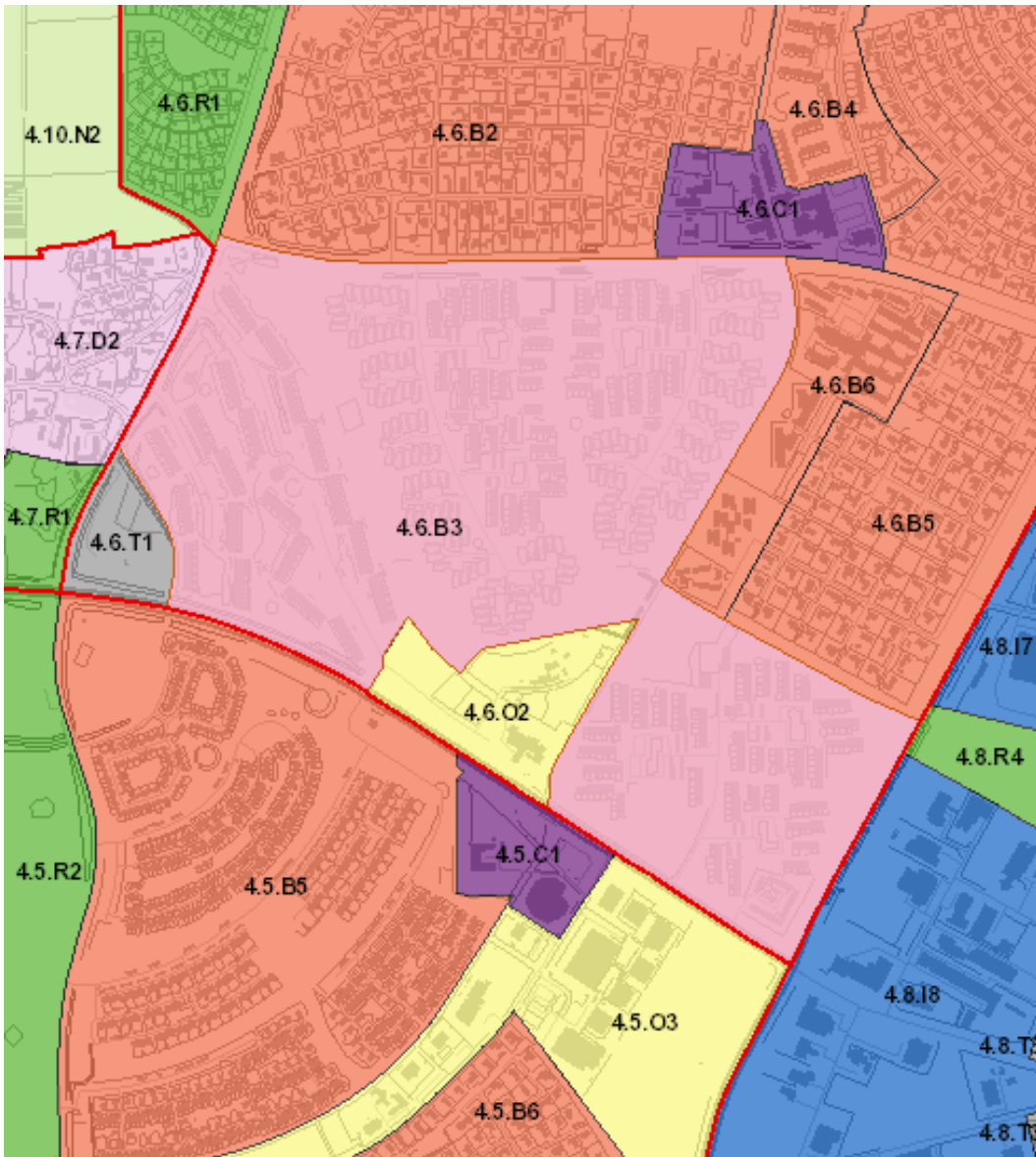
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 4-6-104 Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg.

10-02-2014



## 4.6.D1 Blåkildevej m.fl.



### Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalt bymiljø.

### Anvendelse

#### Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)  
Enkeltstående butikker\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter  
Butikslignende formål  
Værksteder o.l.  
Klinikker o.l.  
Dyreklinik  
Kontorer  
Service  
Restaurant o.l.  
Benzinsalg  
Trykkerier  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 1.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 250 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 40 for tæt lav.  
Max. 60 for etage.  
Max 45 for anden bebyggelse.

Etager:  
Max. 2 for tæt-lav og anden bebyggelse.  
Max. 8 for etage.

Højde:  
Max. 8,5 m for

Der kan placeres andre funktioner end boliger i området, såfremt det ikke giver miljøgener for naboer. Eksempelvis kunne det være en frisørsalon, cykelværksted, konsulentvirksomhed, klinik eller e-handel.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte samt andre institutioner/virksomheder, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning.



## Byggemuligheder

Området kan fortættes med etagehusbebyggelse i op til 8 etager.

Ved fortætning skal der tages hensyn til forsinkelse af overfladevand.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Det er målet at transformere og fortætte området, så det kommer til at fremstå som et nutidigt og mangfoldigt boligområde med et levende byliv. Der kan indpasses flere forskellige boligtyper og funktioner i området.

Området er karakteriseret af de grønne områder mellem gårdhuse og boligblokke med plads til stisystemer og plads til rekreative aktiviteter. Af særlige landskabelige træk kan nævnes dalstrøget mellem Aggersundvej, Sebbesundvej og Blåkildevej, der afskæres af Budumvej mod nordvest og Humlebakken mod sydøst.

tæt-lav.  
Max. 27 m for etage.  
Max 8,5 for anden bebyggelse.

Fælles opholdsareal:  
Min. 15% (for området som helhed)

Grønt areal friholdes for bebyggelse, se [illustrationsplan](#).

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Beskyttet dige (§4)

### Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal planlægges under hensyntagen til at bevare områdets grønne karakter.

Det grønne område mellem Vanggården og Blåkildevej skal friholdes for byggeri.

### Trafik - Veje og stier

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

### Teknisk forsyning



### **Zoneforhold**

Byzone, del af vejareal  
i landzone



*De grønne områder er integreret i bebyggelsen.*

### **Trafik - Veje og stier**

Der skal i højere grad arbejdes med shared space-løsninger i rammeområdet eller løsninger der i højere grad end tidligere baseres på blanding af trafikformer.

Der er planlagt cykelsti på Humlebakken mellem Tranholmvej og Mejrupsstien.

10-02-2014