



## Tillæg 3.026 for boliger og erhverv ved Hobrovej/Nibevej, Skalborg

Aalborg Byråd godkendte den 11. september 2017 forslag til kommuneplantillæg 3.026 for boliger og erhverv ved Hobrovej/Nibevej i Skalborg.

### I perioden

**15. september 2017 til den 10. november 2017**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.026](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.D1 Hobrovej](#)

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](#). (HUSK LINK)

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til [lokalplan 3-6-110](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Iben Steensbæk Andersen, tlf. 99312087 eller mail [iben.andersen@aalborg.dk](mailto:iben.andersen@aalborg.dk).

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den x. xxxx 2017 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 Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indsendt **senest xx. xxxx 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

**Kommunens planer** Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner) under "Forslag"

- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby



## Redegørelse tillæg 3.026 for boliger og erhverv, Hobrovej/Nibevej, Skalborg

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i området mellem parcelhuskvarteret omkring Digtervej og City Syd i Skalborg. Det afgrænses af Hobrovej mod øst og Nibevej mod syd. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "3.6.D1 Hobrovej".

Der lægges op til at muliggøre boligbebyggelse i 6 etager op til 25 meters højde ud mod Hobrovej på matriklerne 1ae og 1af Skalborg By, Skalborg. Området er dækket af kommuneplanrammen 3.6.D1.

Kommuneplanrammen 3.6.D1 deles op i to delområder, hhv. delområde 1 og 2. Opdelingen er vist på illustrationen nedenfor.

Rammerne for delområde 1 er uændrede.

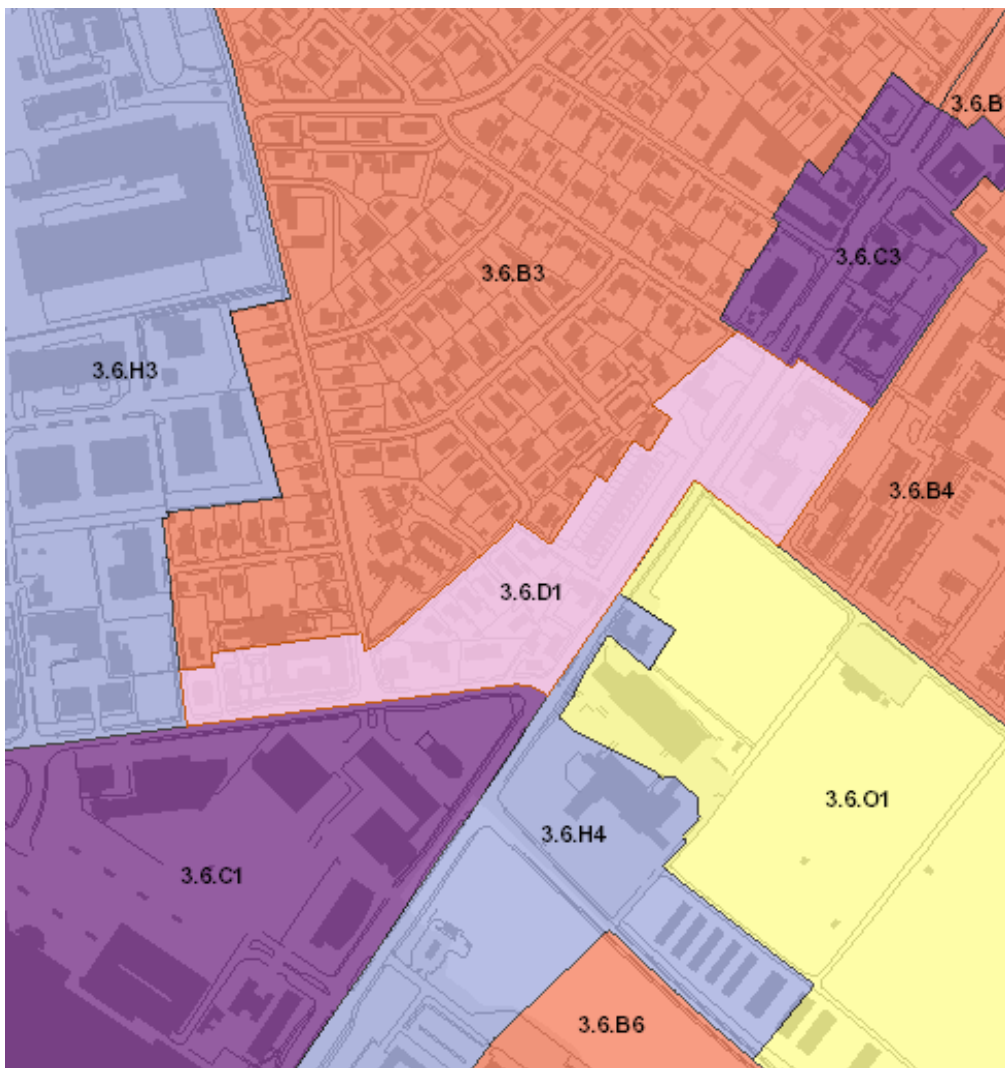
Rammerne for delområde 2 ændrer max. antal etager fra 2 til 6 etager og max. højde fra 8,5 meter til 25 meter. Bebyggelsesprocenten for delområde 2 fastlægges i en lokalplan.



11-09-2017



### 3.6.D1 Hobrovej



#### Mål

Skalborg har sin oprindelse omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej. Området er i dag nedslidt og derfor et højt prioriteret byomdannelsesområde, der ligger centralt placeret tæt ved bydelens aktivitetsknudepunkt ved Agri Nord Idrætscenter og dyrskuearealet. Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej og Nibevej kan revitaliseres og danne en overgang mellem bydelen Skalborg og City Syd og samtidigt i højere grad kan skærme det bagvedliggende boligområde fra vejene.

Målet er at skabe en ny alsidig facade mod Hobrovej og Nibevej, hvor bevaring af de oprindelige spor og sammenhænge forenes med udvikling og nytænkning. Området skal understrege den grønne ring langs bakkefoden og desuden være med til at forskønne Hobrovej og Nibevej som grønne indfaldsveje. Samtidigt skal der i planlægningen af området sikres mere hensigtsmæssig trafikal adgang og bedre oversigtsforhold.

#### Anvendelse

Blandet bolig og erhverv  
Butikker med værksted\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg o.l.\*\*\*  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.\*\*  
Værksteder o.l.

Grundvandsbeskyttelse

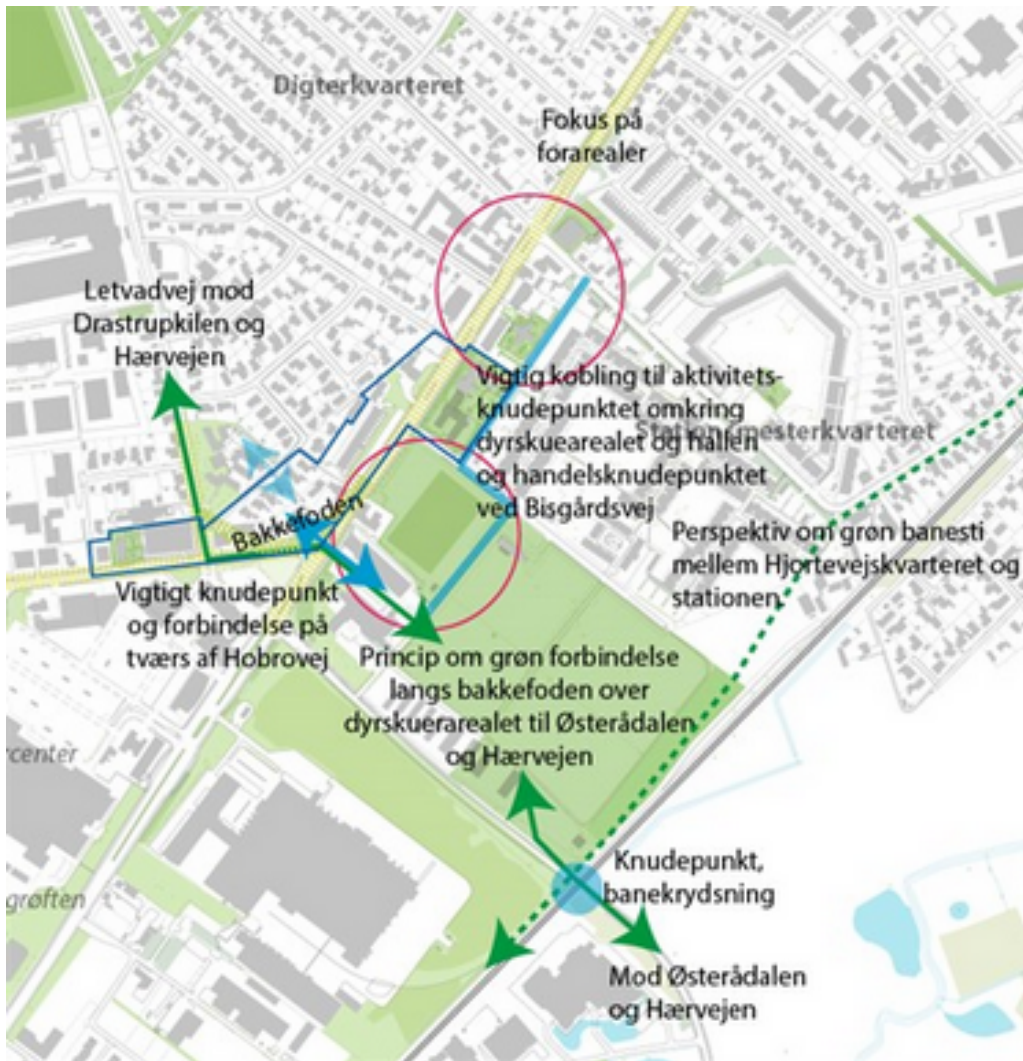
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

\* Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer i tilknytning til produktionslokalerne, samt at kun virksomhedens egne produkter forhandles fra stedet, bruttoetageareal max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik. Se uddybende vilkår i [retningslinje 7.1.6](#)

\*\* Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer og trafikbetjeningen er løst.

\*\*\* Benzinsalg o.l. må ikke etableres inden for indvindingsopland.

**Byggemuligheder**  
Gennemsnitlig



Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, fokus på forarealer, knudepunkter og grønne forbindelser, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området.

## Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf [retningslinje 13.3](#)

Hensigten er, at området skal udvikles i kraft af den specifikke placering:

- ift. det overordnede vejnet, med høj synlighed
- ift. at danne overgang mellem bydelen og City Syd, med fokus på forarealer og en grøn markering af bakkefoden
- ift. sammenhængen med bydelens funktionsknudepunkter, særligt Agri Nord idrætscenter og dyrskuearealet.

Forud for ny bebyggelse i området skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Planlægningen skal tage højde for, at funktioner ikke genererer mere trafik end der hensigtsmæssigt kan afvikles, sikre tilfredsstillende adgangs- og oversigtsforhold, miljøforhold, grønne kvaliteter, skiltning og redegøre for samspillet med de tilstødende områder - samt ikke mindst, at berørte parter høres.

## Byggemuligheder

Langs Hobrovej og Nibevej er tinglyst byggelinjer, der skal friholdes for bygninger og faste anlæg.

bebyggelsesprocent for området som helhed: 50  
For delområde 2 fastlægges bebyggelsesprocenten i en lokalplan.

Etager: Max. 2 for delområde 1 og max. 6 etager for delområde 2.  
Højde: Max. 8,5 m for delområde 1 og max. 25 m for delområde 2.

## Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

For klimatilpasningstiltag se [retningslinje 2.1.6](#) for byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Kommuneplanrammen 3.6.D1 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



## Miljø

For området er der en række miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen.

- Der er registreret jordforurening på arealet, der skal belyses yderligere
- Området er i kommunens kortlægning markeret udsat i forbindelse med regnhændelser, hvilket skal varetages i strukturplanen for områdets disponering. Området planlægges separatkloakeret, og en opgradering af forarealerne skal sammentænkes med dette arbejde jf. [retningslinje 2.1.6](#)
- Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. [retningslinje 13.3](#)
- Området er beliggende delvist inden for Aalborg Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, som er et af Aalborg Kommunes vigtigste indvindingsområder til forsyning med drikkevand. Drikkevandsinteresser og grundvandsdannelse er vigtig for området, hvorfor der i planlægningen skal være særlig fokus på anvendelse og foranstaltninger, der kan sikre grundvandsinteresserne, så trusler mod grundvandet forhindres, og drikkevandsforsyningen sikres.



Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed på kanten mellem Skalborg og City Syd.

Hobrovej og Nibevej skal styrkes som grønne indfaldsveje.

Forarealer skal ofres særlig opmærksomhed. De skal fremstå grønne og der må ikke placeres fladeparkering foran facaden.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for trafikal adgang til området.

## Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

## Zoneforhold

Byzone

## Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets struktur har historiske træk fra den oprindelige landsby, Skalborg. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv fremgår af [retningslinje 5.2.3.](#), hvilket dog skal ses i sammenhæng med den enkelte bygnings stand.

Området skal fungere som buffer mellem de bagvedliggende boliger og Hobrovej/Nibevej og samtidigt markere overgangen mellem bydelen og City Syd. For at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer og differentiering ift. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala.

Parkering må ikke ske langs Hobrovej og Nibevej, men skal ske bag eller mellem bygningerne.

Området afslutter Skalborg Bakke med Nibevej som markør af bakkefoden. Det er ønsket at give området et grønt præg, der understreger bakkefoden og bidrager til et samlet billede af Nibevej og Hobrovej som indfaldsveje med grøn karakter.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se ["Brug Byen"](#)

## Trafik - Veje og stier

Arealet skal samtænkes med det resterende Skalborg, så antallet af ind- og udkørsler over Nibevej og Hobrovej mindskes.

I forbindelse med planlægningen af området skal de trafikale forhold undersøges, herunder antallet af overkørsler til Nibevej og Hobrovej samt oversigtsforhold ved krydset.

Udfordringen med overkørsler til Nibevej og Hobrovej er:

- at trafikken på vejnettet omkring City Syd er så massiv, at det kan være svært at komme ud, med risiko for lange køtider og en opstuvning af biler,
- at svingende biler ind til området kan skabe risiko for bagendekollision, og svingbane kan måske være nødvendig.

Derfor skal placering af funktioner og anvendelse i særlig grad holdes op imod de trafikale forhold.

Letvadvej fungerer som bindeled mellem Drastrupkilen og Østerådalen, og skal udvikles med dette for øje. I den kommende planlægning skal der ses på, hvordan denne forbindelse kan forbedres for bløde trafikanter.

## Teknisk forsyning

Separatkloakering skal koordineres med de grønne tiltag i området.

11-09-2017