



## Tillæg 1.046 for området ved Vestre Havnepromenade

Aalborg Byråd godkendte den xx. xxx 2018 et forslag til kommuneplantillæg for området ved Vestre Havnepromenade.

### I perioden

xx. xxx til den xx. xxx 2018

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.046](#)
- [Kommuneplanramme 1.3.D2 Vestre Havnepromenade 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 1-3-119.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Thomas Birket-Smith, tlf. 99312040.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den xx. xxx 2018 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. xxx 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler 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.



## 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 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 Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

## **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 offentlig 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 Planklagenævnet. 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 sendes 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).

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Kommunen videresender herefter

anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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



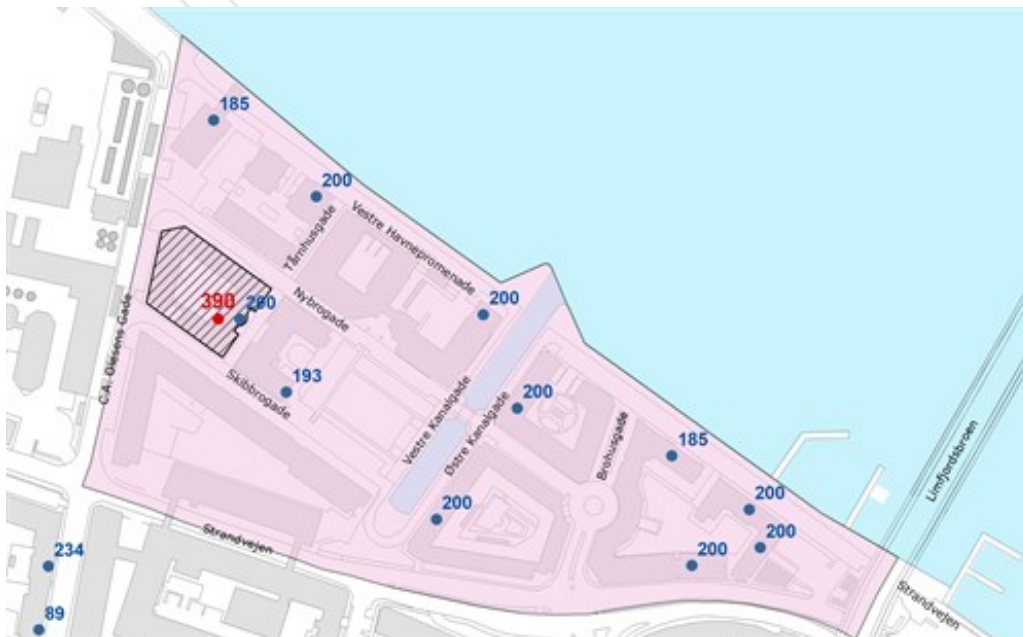
## Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i kommuneplanrammen 1.3.D2 Vestre Havnepromenade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

Tillægget giver fortsat mulighed for et større byggeri på ejendommen Porthusgade 1. På matriklen tillades etagebyggeri i max. 6 (dog 7 ved enkelte tårnpartier) etager i max. 20 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	Foreslåes ændret til
Porthusgade 1	200	390



Faktiske byggemuligheder i kommuneplanrammen (blå er gældende og rød er forslag til ændring)

Desuden er bestemmelsen "det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 85.000 m<sup>2</sup>" fjernet. Bestemmelsen tog udgangspunkt i en bebyggelsesplan fra 1993, der forlængede Vestbyens karréstruktur helt ud til vandet, og den var primært til brug for den efterfølgende lokalplanlægning. Der er nu tale om et udbygget område, hvor anvendelser og ønsker løbende forandres. Det vurderes derfor at være mere hensigtsmæssigt fremadrettet at styre en fremtidig omdannelse ved brug af bebyggelsesprocenter samt maksimale højder og etageantal, hvorved der sikres en harmoni i området uden at låse muligheden for omdannelse med et maksimalt bruttoetageareal.

### Redaktionelle ændringer

I kommuneplanrammen er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

## Planforslagets baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre overensstemmelse mellem kommune- og lokalplanlægningen.

På baggrund af et ønske fra bygherre om omdannelse af en tidligere erhvervsjendom til etageboliger er der igangsat udarbejdelse af en lokalplan, der giver mulighed for ombygning og udvikling af hele karréen afgrænset af C.A. Olesens Gade, Nybrogade, Porthusgade og Skibbrogade med boliger i varierende størrelser. Den ombygning lokalplanen muliggør kræver ændringer af kommuneplanens bestemmelser om bebyggelse.

Den eksisterende karrébebyggelse, der hidtil har været anvendt til undervisningsformål, ønskes udvidet for størstedelens vedkommende med én etage i højden. To steder indrettes tagterrasser, der sammen med bebyggelsens gårdrum vil tjene som opholdsareal for områdets beboere.

## Kommuneplanen i dag



Gældende kystnærhedszoner

Området ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens [jf. retningslinje 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer her indenfor kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet der allerede i dag er høje bebyggelser nord for arealet.



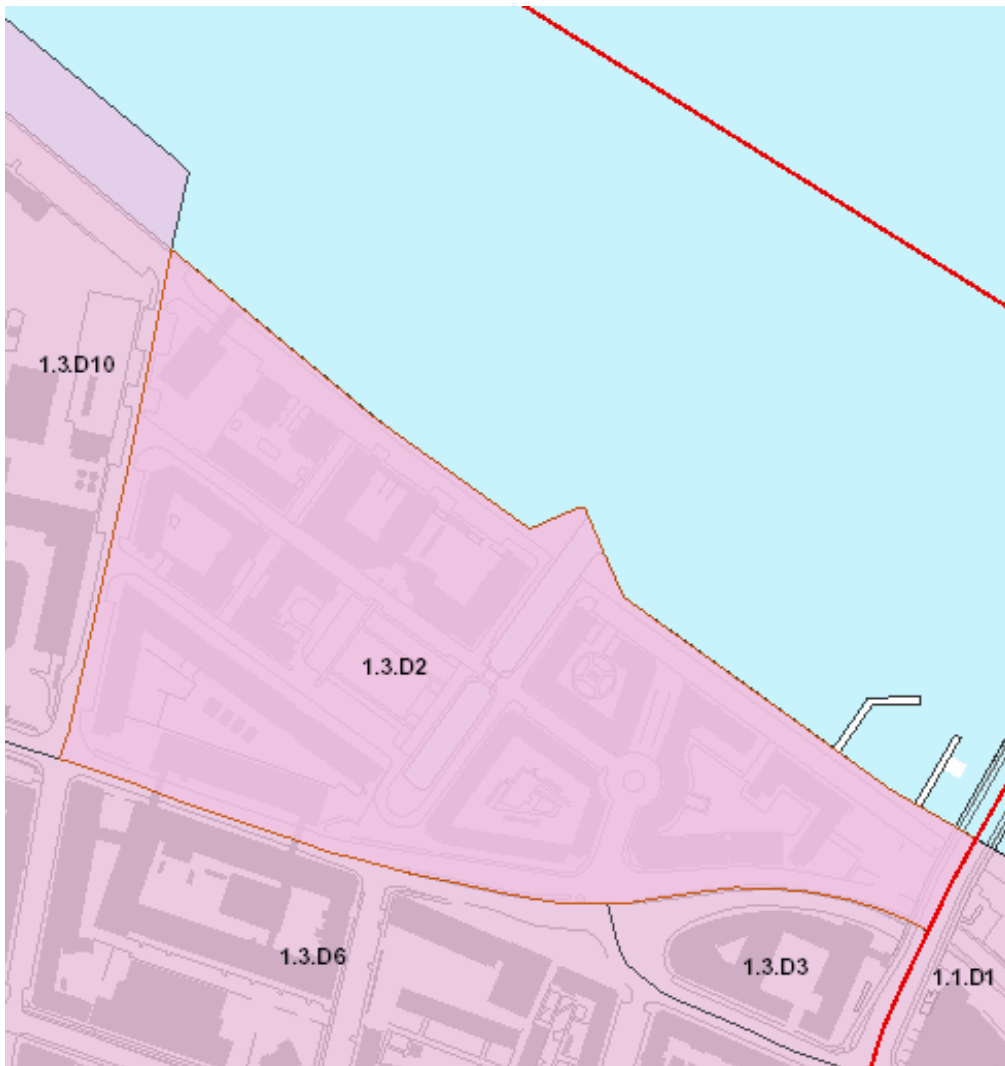
Høj risiko for oversvømmelse (røde områder)

Store dele af kommuneplanrammen "1.3.D2 Vestre Havnepromenade m.fl." ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinje 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5 % eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.



### 1.3.D2 Vestre Havnepromenade m.fl.



#### Mål

Målet er at fastholde områdets blandede bymæssige anvendelse samt at sikre bygningsmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier i området. Herudover er det intentionen, at byens kvalitet som boligområde forbedres, bl.a. ved fokus på arkitektur og byrum. I forhold til lysætning er det intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronten skal medvirke til at danne en visuel helhed og styrke byens identitet. En velovervejede belysning af havnepromenaden, bygninger eller bygningsdele kan sikre en sammenhæng til det vest for liggende havnefrontsområde og kan styrke havneområdets helhed.

#### Anvendelse

#### Anvendelse

Boliger (etage)  
Butikker\*  
Butikslignende formål  
Restaurant o.l.  
Hotel o.l.  
Klinikker mv.  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Undervisning  
Fritidsformål  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 3.500 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarerbutik Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.1](#)

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: se [Bilag K](#)

Etager: Max. 6 (dog 7 ved enkelte tårnpartier)

Højde: Max. 20 m

#### 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](#).

Området skal fortsat anvendes til miljøvenlige, blandede bymæssige funktioner.

Området er en del af den afgrænsede bymidte - Aalborg City.

Publikumsorienterede funktioner som fx butikker, restauranter o.l. skal placeres i stueetagen.



## Miljø

Området er belastet af støj fra Vesterbro, Strandvejen og C.A. Olesens Gade.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området er bygget med udgangspunkt i en bebyggelsesplan fra 1993, der forlænger Vestbyens karréstruktur helt ud til vandet. Områdets karrébebyggelse følger retningerne fra den lange og markant lige havnefront. Bebyggelsen varierer i udformning, men danner alligevel en helhed ved sammenhænge i materialer og volumener samt ved områdets belægning og beplantning.

Vinkelret på havnefronten er Obels Kanal etableret, der trækker vandelementet helt ind i området, og i tilknytning til denne er der etableret en bypark.



Th-ø. via kanalen er der udsigt til Nørresundby.

Th-n. Den tidligere dampmølle er i dag indrettet til andre formål, men vidner stadig om tidligere tider.



I forhold til bevaring er enkelte af områdets ejendomme, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#), vurderet til at være bevaringsværdige: Den tidligere dampmølle fra 1927, med den markante placering ud til den nye havnepromenade, og C.W.Obels tidligere



fabriksbygning. Bygningerne vidner om områdets tidligere virksomheder og har særlig interesse i forhold til ønsket om at bevare kulturhistoriske værdier. Derfor skal ombygning ske med respekt for den oprindelige arkitektur.

I overensstemmelse med ønsket om at styrke Aalborgs identitet som "Byen ved fjorden" og sikre forbindelser fra den bagvedliggende by til Limfjorden er det væsentligt ikke at sløre udsigten fra Strandvejen langs kanalen til Limfjorden.

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 "[Brug Byen - Vejledning for skilte, gader og pladser](#)".

## Trafik - Veje og stier

Der skal sikres offentlig adgang til havnearealer/-promenade som led i en ubrudt, rekreativ stiforbindelse langs fjorden.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Om- og tilbygning af bevaringsværdige bygninger skal ske med respekt for oprindelige materialevalg, overflader og udformning.

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

Områdets overordnede karakter af karrébebyggelse skal bevares.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Lyssætning: særlige hensyn til den samlede oplevelse fra fjordsiden samt til områdets helhed.

Udsigten til Limfjorden fra Strandvejen via kanalen må ikke sløres.

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

## Trafik - Veje og stier

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

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

