



## Tillæg 1.048 for et område ved Fyensgade

Aalborg Byråd godkendte den 25. februar 2019 kommuneplantillæg for 1.048 for et område ved Fyensgade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.048](#)
- [Kommuneplanramme 1.4.O1](#)

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 1-4-112 Pleje- og ældreboliger, Bonnesensgade, Ø-gadekvarteret.

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 29. marts 2019**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

### Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

### Klageportalen

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.

### Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 1. september 2019.

22-10-2018



## 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.

## **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 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.





## Redegørelse tillæg 1.048 for et område ved Fyensgade

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

#### Byggemuligheder

Tillægget ændrer byggemulighederne i rammeområde 1.4.O1 Fyensgade Centret m.m. Der lægges op til, at rammeområdet opdeles i 2 zoner, for at hæve byggemulighederne i zone 2, som muliggør en fortætning på hjørnet mellem Fyensgade og Bonnesensgade.

Byggemuligheder	Nuværende jf. gældende kommuneplan	Forslag zone 1	Forslag zone 2
Bebyggelsesprocent	Max 60	Max 60	Max 185
Etager	Max 2 ½	Max 2 ½	Max 5
Højde	Max 12 m	Max 12 m	Max 22 m

#### Anvendelse

Tillægget tilføjer etageboliger til rammeanvendelsen. Således vil rammen kunne have boliger, som tæt-lav og etage i form af plejebolig el. lign.

#### Arkitektur

Ny bebyggelse skal udformes i et forhold, der skaber en skalamæssig overgang til eksisterende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse og videreføre Ø-gadekvarterets karakteristiske karréstruktur.

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for nye plejeboliger på Bonnesensgade.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Ændringen sker, i det der ønskes at give mulighed for en yderligere fortætning af hjørnet mellem Fyensgade og Bonnesensgade, som harmonerer med den bebyggelsestæthed man finder i karréstrukturene i Ø-gadekvarteret.

Ved at udvide byggemulighederne på hjørnet af Fyensgade og langs Bonnesensgade kan der opnås en harmoni mellem de eksisterende karrébebyggelser langs Fyensgade.

### Overordnede bindinger

#### Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, der er beliggende 6 km nordvest for lokalplanområdet. Alene pga. afstanden vurderes det at planlægningen af nedrivning og opførsel af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer har en indvirkning på Natura 2000-området.

#### **Bilag IV-arter**

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV. Bebyggelsen der nedrives eller ombygges/tilbygges ved realisering af planen, vurderes dog ikke at være egnet som yngle- og rasteområde for flagermus. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

#### **Miljøvurdering**

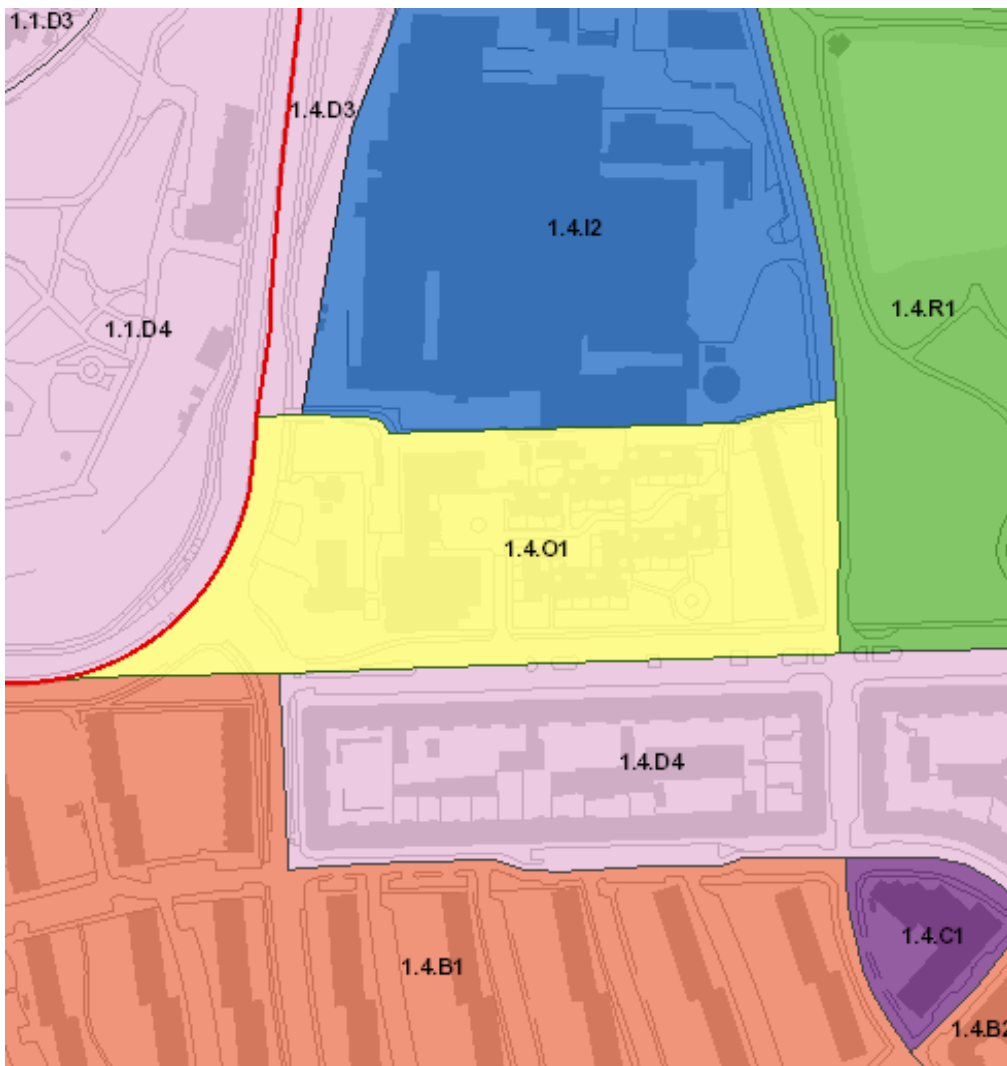
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 1-4-112.

22-10-2018



## 1.4.01 Fynsgade Centret m.m.



### Mål

Området rummer Fynsgade Centrets ældreboliger og aktivitetscenter, samt pleje- og ældreboliger ved Markusgaarden. Området skal fortsat primært anvendes til almennyttige formål.

Den eksisterende benzinstation har med forlægningen af Karolinelundsvej fået en central og synlig beliggenhed, der forpligter.

I den fremtidige udvikling af området lægges der således vægt på at sikre en høj kvalitet i områdets fremtoning. En tværgående stiforbindelse, skal sikre en begrønnet rekreativ forbindelse med byparkerne Karolinelund og Østre Anlæg.

### Byggemuligheder

### Anvendelse

Boliger (tæt-lav og etage - kun i form af plejeboliger el. lign.)  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg\*  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

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

### Byggemuligheder

For zone  
1: Bebyggelsesprocent:  
Max 60, Etager: Max 2½, Højde: Max 12 m.

For zone  
2: Bebyggelsesprocent:  
Max 185, Etager: Max 5, Højde: Max 22 m.

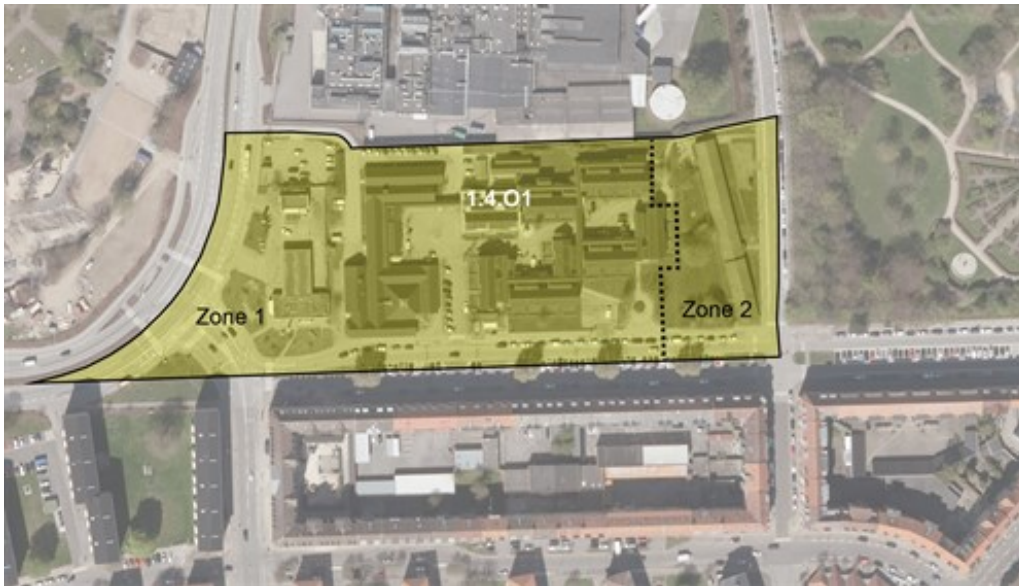
### Miljø

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](#).

Inden for zone 1 er det muligt at bygge op til 2½ etage og inden for zone 2 er det muligt at bygge op til 5 etager. Det er væsentligt for området, i sin helhed, at nyt byggeri tager hensyn til eksisterende bebyggelse og tilpasser sig sine omgivelser.



## Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Karolinelundsvej og Fyensgade.

Nord for området ligger virksomheden Tulip Food Company, som er en risikovirksomhed. Ved ændringer i lokalplaner og kommuneplaner m.m. bør det overvejes generelt hvorledes rammerne i planerne skal opbygges for at sikre fortsat kontrol med en eventuel risiko.



Ovenstående figur illustrerer, at i en afstand svarende til stedbunden isokurve for  $3 \times 10^{-8}$  pr. år, vil en placering modsvarende en punktplacering på eller udenfor denne isokurve være acceptabel for en persongruppe på 100 personer med en høj udendørs eksponering.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Ældreboligerne og aktivitetscentret er opført på baggrund af en arkitektkonkurrence, i midten af 80'erne og fremstår som en harmonisk og sluttet enklave. Ny bebyggelse skal udformes i et forhold, der skaber en skalamæssig overgang til de eksisterende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse og videreføre elementer fra Ø-gadekvarterets karakteristiske karréstruktur.



Området ligger mellem Karolinelund og Østre Anlæg, og op mod tæt bebyggede boligområder, der ofte er vindomsuste. Der skal derfor være fokus på beplantning med træer og anden beplantning, der kan mildne de store skalaforhold, sænke temperaturen i byområdet om sommeren, og binde de grønne parker bedre sammen. Desuden skal beplantning på Bonnesensgade styrke det grønne indtryk på vej mod havnefronten.

Området primært benzinstationen har med forlægningen af Karolinelundsvej fået en meget synlig placering i bybilledet, hvilket stiller krav til såvel arkitektur og skiltning som udearealernes fremtoning.



*Benzinstationen har fået en central placering i bybilledet, der forpligter.*



*Ældrecentret fremstår som en sluttet enklave mod Fyensgade.*

## Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på god adgang til det overordnede vejnet og adgang til kollektiv trafik.

Der er prioriteret en pendlerrute for cyklisterne mellem Aalborg Midtby og Universitetsområdet. Pendlerruten løber bl.a. gennem Bonnesensgade.

I den fremtidige udvikling af området skal der i den nordlige del af området sikres en begrønnet og rekreativ stiforbindelse mellem området, Østre Anlæg og Karolinelund.

22-10-2018

## Arkitektur - Byrum og landskab

Ved om- og tilbygninger samt nybyggeri skal der sigtes mod en høj arkitektonisk standard.

Skiltning skal udføres i harmoni med bebyggelsen og må ikke virke dominerende.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

En begrønnet sti mellem Karolinelund og Østre Anlæg på den nordlige del af området, skal sikre en visuel og rekreativ forbindelse.

Frodig og kvalitetspræget begrønning med større og mindre træer samt buske ud mod Fyensgade og Bonnesensgade skal sikre en blød overgang til gadesiden og mod Østre Anlæg.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

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