



## Tillæg 1.027 for området ved Vestre Bådehavn

Aalborg Byråd godkendte den 23. februar 2015 kommuneplantillæg 1.027 for området ved Vestre Bådehavn.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.027](#)
- [Kommuneplanrammen 1.3.D1 Skudehavnen / Vestre Bådehavn](#)

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](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 1. april 2015**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 4. september 2015.

23-02-2015



## 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 fremgår 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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

## 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 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.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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.

19-01-2015



## Redegørelse tillæg 1.027 for området ved Vestre Bådehavn

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal give mulighed for, at der kan tillades selvstændige boliger på 1. sal for Bådehavnsvej 11, 13 og 15. Der ændres kun på anvendelsen, de bebyggelsesregulerende bestemmelser fastholdes uændret.

### Ændringer i kommuneplanrammen

Området er i dag udlagt til blandet boliger og erhverv - kommuneplanramme 1.3.D1 Skudehavnen/ Vestre Bådehavn. Området er inddelt i 4 zoner:



Det er kun i zone 2 på 1. sal, det er tilladt at indrette selvstændige boliger og herudover kan der laves boliger i direkte tilknytning til erhverv.

Vestre Bådehavn har et unikt maritimt miljø med blandede erhverv og fritidsfunktioner.

Kommuneplanrammen ændres, så der laves en 5. zone:



I zone 5 kan indrettes selvstændige boliger på 1. sal. Stueetagen skal forsat anvendes til erhvervsformål. Aalborg Kommune vurderer ikke, at indretninger af boliger på 1. sal i zone 5 vil ændre på områdets karakter.

### Kystnærhedszone



Området ligger i kystnærhedszonen i det planlagte kystlandskab, zone B jf. kommuneplanens [retningslinie 11.4.2](#).

Området ligger i byzone.

De ændringer, der kan foretages i område, vil ikke påvirke skylinen, og allerede i dag er der bebyggelse henholdsvis øst, vest og syd for området. En udvidelse af anvendelsesmulighederne på 1.-3. sal med bolig i en mindre del af rammeområdet vil ikke visuelt påvirke områdets skyline.



Bådehavnsvej 11, 13 og 15 set fra fjorden

### Rekreative stier



Gennem rammeområdet løber overordnede rekreative stier.

Jf. kommuneplanens [retningslinie 11.2.6](#) skal offentligheden sikres tilgængelighed via et sammenhængende stinet og forbindelserne skal opretholdes.

### Kiler



Området ved Friluftsbadet ligger i "Limfjordskilen"

Jf. [retningslinie 11.1.2](#) skal friluftslivet understøttes og forbedres, ligesom der samtidigt skal sikres sammenhæng for dyre og planteliv.

## Klima



Store dele af kommuneplanrammen 1.3.D1 ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

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

## Planforslagets baggrund

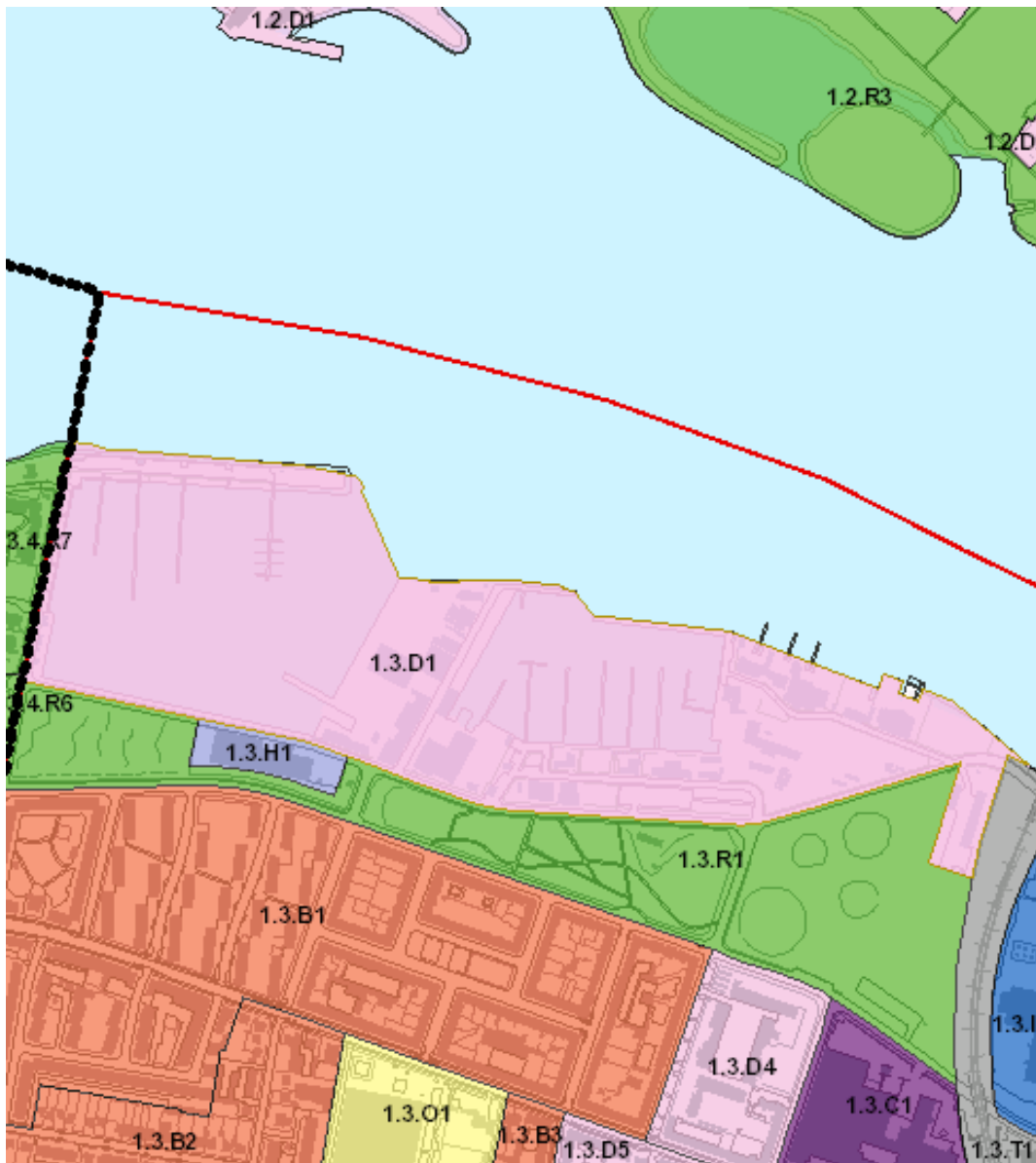
Kommunen har modtaget ansøgninger om indretning af boliger på 1. sal for Bådehavnsvej 11, 13 og 15, hvor det gældende plangrundlag ikke tillader indretning af boliger.

Områdets maritime karakter skal sikres og videreudvikles, og det vurderes vigtigt at tilgodese offentlig tilgængelighed, havnemiljøet og eksisterende fritidsrelaterede funktioner.

23-02-2015



### 1.3.D1 Skudehavnen / Vestre Bådehavn



#### Mål

Målet med den videre planlægning er at sikre og videreudvikle områdets maritime karakter, og at omdannelsen af skudehavnsområdet tilgodeser offentlig tilgængelighed, havnemiljøet og eksisterende fritidsrelaterede funktioner.

Herudover skal bygningsmæssige og kulturhistoriske værdier i området sikres, fx træhusene langs Søsportsvej og beddingerne.

#### Anvendelse

Boliger (åben-lav i form af husbåde/tæt-lav/etage)\*  
Enkelstående butikker#  
Mindre butikker til salg af egne produkter##  
Restaurant  
Kontorer\*\*  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Værksteder o.l.

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

\*med undtagelse af husbåde, kun inden for zone 2 på 1. sal samt zone 5 på 1. sal og herover kun i direkte tilknytning til erhverv.

\*\* Kun syd for Bådehavnsvej indenfor zone 5.

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

## Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i



Udsigtslinjer fra byen og stiforbindelser på langs og på tværs i området skal styrkes og videreudvikles i overensstemmelse med ønsket om en bedre tilgængelighed og sammenhæng mellem byen og Limfjorden.

I forhold til lyssætning er det intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronten skal medvirke til at danne en visuel helhed og styrke byens identitet. For det aktuelle område kan det fx være en velovervejede og tilpasset belysning af promenaden langs havnebassinene, der sikrer en sammenhæng til det øst for liggende havnefrontsområde.

## Anvendelse

Det er intentionen, at området skal rumme blandede bymæssige og publikums- og værkstedsorienterede funktioner, der tager afsæt i områdets maritime miljø, og som understøtter aktiviteterne i området.



Områdets inddeling i zoner.

## Byggemuligheder

Inden for zone 2 vil der kunne opføres ny bebyggelse tilpasset områdets maritime miljø. Forud for bebyggelse skal der foreligge en lokalplan.

Inden for zone 3 og 5 vil der kun kunne opføres ny bebyggelse i begrænset omfang, og kun med en placering og udformning, der understøtter det nedenfor nævnte miljø.

Ved udformningen af nyt byggeri skal der tages hensyn til den eksisterende hovedpumpestation i zone 4 samt en eventuel fremtidig udbygning af denne.



Referencefoto: Vandkunstens træhuse på Vedbæk Havn.

retningslinie [7.1.6](#)

## Byggemuligheder

Zone 1: må kun bebygges med mindre bygninger med relation til havnefunktionen. Herudover må der placeres husbåde i havnebassinet.

Zone 2:  
Bebyggelsesprocent:  
max. 50.

Etager: max. 2½.  
Enkelte bygningsdele  
kan dog opføres i op  
til 3½ etage.

Højde: max. 8½ m.  
For enkelte  
bygningsdele dog op  
til 11½ m, jf.  
ovenstående.

Zone 3 og 5: Etager:  
max. 2 syd for  
Bådehavnsvej. Max. 1  
etage nord for  
Bådehavnsvej. Nord  
for Søsportsvej dog  
max. 2 etager.

Højde: max. 8½ m.

Zone 4: Etager: max.  
2.

Højde: max. 13 m  
(tryktårn dog max. 16  
m).

Generelt:  
Opholdsarealer  
prioriteres forud for

## Miljø

Området er belastet af støj fra Boform og Mathis. Med virksomhedernes nuværende godkendte støjniveau kan der ikke etableres boliger i dele af området.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Umiddelbart vest for jernbanebroen indledes et langstrakt, rekreativt forløb langs Limfjorden, der først afsluttes ved fabriksområdet Norden umiddelbart efter Marina Fjordpark, vandrehjemmet og campingpladsen. Det er et unikt forløb af gamle bådéhavne, selvgroede kolonier samt fint disponerede anlæg til forskellige fritidsaktiviteter.

I det aktuelle område er det de mere organiserede friluftaktiviteter som fx lystsejlere, bådbyggere, ro-, kano- og kajakkubber og søspejdere som er koncentreret, og sammen med restauranterne langs Bådéhavnsvej skaber et unikt og rekreativt miljø.



Omdannelsesområde og vigtige kig ved Skudehavnen (tv). Stemning ved Skudehavnen (th).



De stemningsfulde træhuse, som huser roklubberne langs Søsportsvej, er med deres materialevalg, fine detaljer og høje arkitektoniske standard eksempler til inspiration i forhold til ombygning og etablering af ny bebyggelse i området.

Bygningerne langs Bådéhavnsvej er, med undtagelse af den lille bygning (tidligere iskiosk) i den vestlige ende af området, ikke af samme høje arkitektoniske kvalitet, men bygningernes publikumsorienterede funktioner, som især har betydning mod havnebassinet, deres indbyrdes placering og de mellemliggende "rum" medvirker til at skabe et intimt og stemningsfuldt miljø, der ønskes fastholdt og videreudviklet.

Området mellem de to havnebassiner opleves fortsat som erhvervshavn, hvilket skyldes placeringen af Mathis Værft og det nu lukkede Limfjordsværft. Området står foran en omdannelse, hvor helhed og sammenhæng, tilgængelighed for offentligheden, udendørs opholdsmuligheder, en tilpasset bygningsskala, maritimt miljø, historisk fortællerværdi, værksteder samt publikumsorienterede funktioner er nøgleord.

parkeringspladser.

## Miljø

Miljøklasse 1-3, for pumpestation i zone 4 dog op til 3-4, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj fra trafik samt for støj og vibrationer fra jernbanen, se [retningslinje 13.3](#).

## Arkitektur - Byrum og landskab

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

Ved om- og tilbygninger i øvrigt skal det arkitektoniske niveau styrkes.

Ny bebyggelse skal i formsprog og materialevalg understrege det maritime miljø og beliggenheden ved fjorden.

Muligheden for at anlægge kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Den sydlige kajkant af skudehavnen opleves som for langt, lige og bart.

Mod vest grænser området op til søspejdernes udsigtspost og marinemuseet røde træbygninger, der understøtter fritidsstemningen i området, dog lettere sløret af skilte i forskellige former og tilfældigt opstillet inventar.



Området rummer bevaringsværdier på flere niveauer: Kloakforsynings byggeri i zone 4 (tv) er præmieret, mens de bevaringsværdige og stemningsfulde bygninger langs Søsportsvej (th) kan inspirere ved udformning af ny bebyggelse i området.



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

## Trafik - Veje og stier

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

Ved lukning af Bådehavnsvej i sommermånederne vil der åbnes nye muligheder for udendørs ophold og torvedannelse.



Stiforbindelse langs fjorden skal sikres.

## Teknisk forsyning

Området omkring Vestre Bådehavn er forsynet med bygas, der kan udnyttes i restaurationskøkkener, fællesvaskerier, private køkkener, til gaspejse og andre rekreative formål.

23-02-2015

Bevaring af identifikationsskabende elementer prioriteres højt.

Visuelle og fysiske forbindelser mellem Limfjorden og det bagvedliggende byområde skal sikres.

En lokalplan skal fastlægge byggemuligheder og sikre bevaringsværdier, områdets rekreative karakter og primære anvendelse til værksteds- og fritidsrelaterede funktioner.

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

Der skal indpasses fremtidssikre affaldsløsninger i bybilledet

## Zoneforhold

Byzone