



Tillæg 1.028 for området vest for Nordkraft

Aalborg Byråd godkendte den 23. januar 2017 kommuneplantillæg 1.028 for området vest for Nordkraft.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.028](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.D3 Kjellerupsgade 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 [lokalplan 1-1-116](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 1. marts 2017**.

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 1. september 2017.

23-01-2017



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 skal sendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Planklagenævnet.

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 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 skal sendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk

Klagen skal være modtaget **senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen.** Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Planklagenævnet. Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Læs mere om regler og gebyrer på www.nmkn.dk.

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



Redegørelse for tillæg 1.028 for karréen vest for Nordkraft (Østerbro 7)

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen, det aktuelle projekt for byggeri og den igangværende lokalplanlægning for karreen afgrænset af Kjellerups Torv, Nyhavnsgade, Løkkegade og Østerbro. Karéen ligger i området 1.1.D3 Kjellerupsgade m.fl.

Bebyggelsesprocent

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.

Byudvikling i omdannelsesområder går ofte på tværs af matrikel og ejendomsskel. Derfor er byggelsesprocenter som regel ikke et optimalt reguleringsværktøj i disse områder. Her er helhedsplaner et bedre værktøj til at definere omfang og placering af byggerier - f.eks. ved udlæg af byggefelter med fastsatte højder m.m. Helhedsplanernes intentioner fastlægges ofte mere konkret gennem lokalplanlægningen.

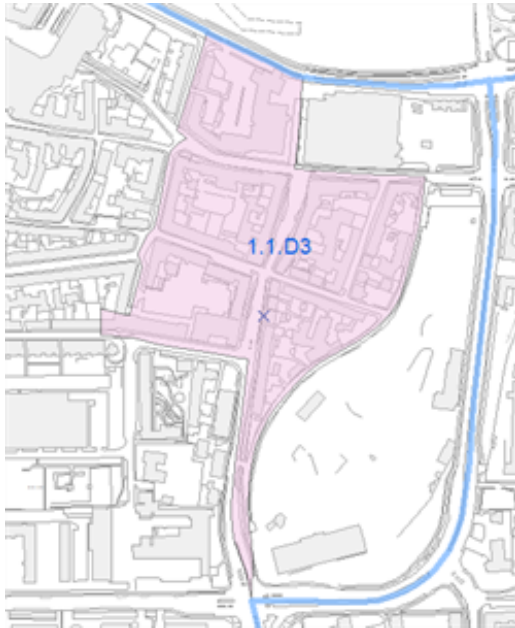
Fremadrettet vurderer kommunen, at områdets udvikling bedre reguleres gennem lokalplanlægning.

Tillægget sletter derfor faktiske byggemuligheder for følgende ejendomme:

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Forslået ændres til
Østerbro 7	110	ingen
Kjellerupsgade 2 A og Østerbro 9	180	ingen
Løkkegade 3	250	ingen
Lykkegade 5	155	ingen
Lykkegade 7	220	ingen



Ejendomme hvor den maksimale bebyggelsesprocent slettes.

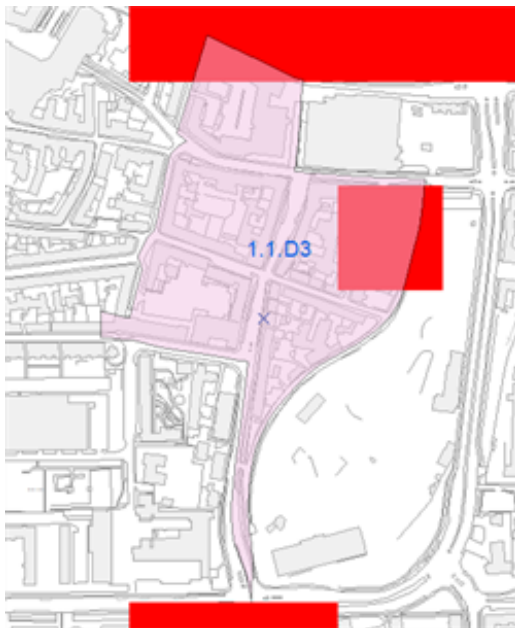


Nyhavnsgade er en overordnet vej med beskyttelseszone jf. [retningslinje 2.1.4](#)

Formålet med retningslinjen er at fastholde en klar afgrænsning mellem land og by samt at værne om landskabelige værdier. Det er ikke ønsket, at forhindre almindelig udvidelse af byer, der er udviklet omkring eller tæt på de overordnede veje eller de »bymæssige ringveje«, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur (jf. [retningslinje 2.1.4](#)).

Nyhavnsgade ligger i byzone og løber gennem allerede ramme- og lokalplanlagte områder, hvorpå der er påtænkt byudvikling på begge sider af vejen. Vejene vurderes derfor at være undtaget for beskyttelseszonen på 150 m.

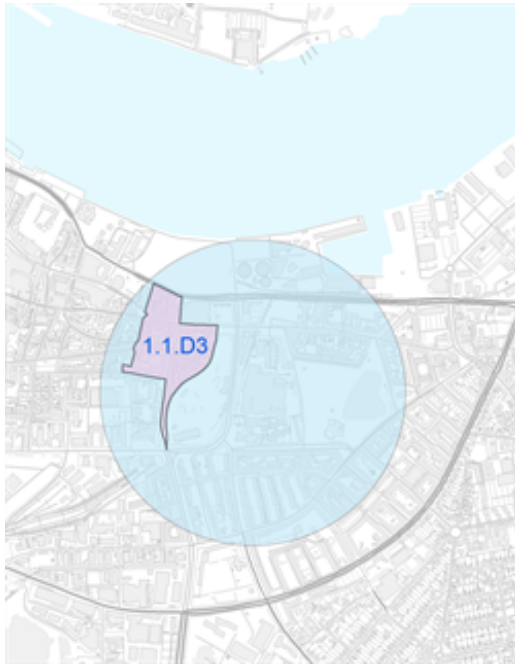
Overordnede veje med beskyttelseszone



Store dele af kommuneplanrammen 1.1.R6 Nyhavnsgade m.m. ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

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

Høj risiko for oversvømmelse (røde områder).



Indenfor en radius på 500 m fra en risikovirksomhed

Kommuneplanrammen ligger indenfor den generelle planlægningsafstand på 500 meter fra en risikovirksomhed.

[Jf. retningslinje 4.1.7](#) Risikovirksomheder kan der indenfor planlægningszonen planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer, ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Retningslinjen omfatter virksomheder, hvor der kan forekomme farlige stoffer i sådanne mængder, at de udgør en risiko for omgivelserne, hvis der opstår et større uheld. Mængderne er bestemt i risikobekendtgørelsen.

Høring af risikomyndigheder

Øst for Karolinelundsvej ligger Tulip Food Company, som er en risikovirksomhed, i kolonne II i henhold til dansk særregel om ammoniakoplag på mindst 5 tons indenfor 200 m af risikofølsom bebyggelse, i henhold til risikobekendtgørelsen.

Kommuner skal, jf. § 3, stk. 1 i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder, ved tilvejebringelse eller ændring af planer for arealer, der ligger tættere på risikovirksomheder end 500 meter, foretage en høring af risikomyndighederne.

Planmyndigheden har i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 1.036 og lokalplan 1-4-110 hørt følgende risikomyndigheder:

- Aalborg Kommune, IndustriMiljø, som er miljømyndighed og koordinerende risikomyndighed for virksomheden Tulip Food Company Aalborg
- Nordjyllands Politi, Operativ Plan & Sikkerhed,
- Nordjyllands Beredskab

Høringssvar fra IndustriMiljø:

Indenfor 500 m men udenfor 380 m

For Tulip Food Company Aalborg er der fastlagt en maksimal konsekvensafstand på 380 m på baggrund af dét worst case scenarie, der giver den største afstand til en ammoniakkoncentration baseret på AEGL3-værdien. (AEGL = Acute Exposure Guideline Levels).

AEGL3 er den luftbårne koncentration over hvilken, det forventes, at den generelle offentlighed inklusive sårbare personer vil kunne opleve livstruende sundhedspåvirkninger eller død ved et worst case uheldsscenario for udslip af ammoniak.

Uden for den maksimale konsekvensafstand er der ikke risiko for dødsfald, men der kan stadigvæk forekomme gener af ammoniakdampe ved et større udslip. Sandsynligheden for gener som følge af ammoniakudslip er dog så lille uden for den maksimale

konsekvensafstand på 380 m, at det ikke medfører begrænsninger ved planlægning og etablering af nye eller ændrede aktiviteter i det blandede bolig- og erhvervsområde, karreen mellem Løkkegade og Kjellerups Torv jf. lokalplanforslag 1-4-116.

Indenfor 380 m

Ved ændringer inden for den maksimale konsekvensafstand på 380 m fra Tulip Food Company Aalborg skal bidraget til samfundsrisikoen i forbindelse med ændringer i plangrundlaget eller ændringer i arealanvendelsen vurderes.

IndustriMiljø har haft sagen til udtalelse hos Rambøll, som har vurderet de planlagte aktiviteter i forhold til samfundsrisikoberegning af 10. april 2015, som blev udført ved lokalplan for Karolinelund.

Høringssvar fra Nordjyllands Politi,
Operativ Plan & Sikkerhed

Nordjyllands Politi har umiddelbart ikke bemærkninger i øjeblikket og vil gerne afvente bemærkninger fra Nordjyllands Beredskab, idet vi normalt følger deres bemærkninger.

Høringssvar fra Nordjyllands Beredskab

Der savnes en beskrivelse, af hvordan planforslaget påvirker den samfundsrisiko-beregning, der ligger til grund for accept af sikkerhedsdokumentationen for Tulip.

Det kan ikke anbefales at personbelastningen, inden for maksimale konsekvensafstand øges, da denne er beregnet som AEGL 3 (Acute Exposure Guideline Levels), der fortæller, at her omkommer personer, hvis de eksponeres for en given mængde Ammoniak, i et given tidsrum. Medmindre en beregning dokumenterer, at de planlagte nye aktiviteter i planforslaget, ikke påvirker den eksisterende samfundsrisiko-beregning i negativ retning, dvs. med flere dødsfald som konsekvens.

Rambøll udtaler følgende:

Da det aktuelle lokalplansområde ligger uden for risikoniveauet på 10-9 dødsfald pr. år, er det jf. rapporten "1100015165-520-001-2 Beregning af samfundsmæssig risiko fase 2" fra april 2015 muligt, uden at skulle gøre eventuelle ekstraordinære tiltag, at placere en aktivitet i en størrelsesorden på 100 personer og med en eksponering på 40 timer per uge i 46 uger om året.

For de testede 100 personer svarer en eksponering på 40 timer per uge i 46 uger om året til ca. 21 % af året.

Der kan etableres boliger med maksimalt 100 personer i alt på en gang jf. notat "Lokalplan 1-1-116 - Høring af risikomyndigheder ved planlægning inden for sikkerhedsafstanden fra Tulip."

For boligområder, er der estimeret en årlig udendørs eksponering på 5

timer per døgn hele året for 5 % af antallet beboere. Dette vil med 100 personer svare til 5 samtidige udendørs eksponerede personer med en eksponering på 20,8 %. Det er altså meget færre personer med nogenlunde samme eksponering ift. til rapporten med samfundsrisiko.

Det vurderes derfor, at boligerne ikke vil give problemer i forhold til samfundsrisikoen. Men boligerne bør nok tages med i genberegningen af samfundsrisikoen, da mange små bidrag på et tidspunkt vil kunne have betydning for den samlede samfundsrisiko.

Samlet vurdering fra den koordinerende risikomyndighed

På baggrund af ovenstående analyse foretaget af Rambøll vurderer IndustriMiljø, at bidraget til samfundsrisikoen fra de planlagte aktiviteter er så lille, at de kan etableres uden, at samfundsrisikoen i området rundt om Tulip Food Company Aalborg øges i væsentlig grad. Dette vil blive dokumenteret i en genberegning af den samlede samfundsrisiko omkring Tulip, som udføres i januar 2017.

Inddragelse af høringssvar i planerne for området vest for Nordkraft

På baggrund af de indkomne høringssvar fra risikomyndighederne vurderes der ikke at være væsentlig forøget samfundsmæssig risiko forbundet med realiseringen af de nye planer for området vest for Nordkraft.

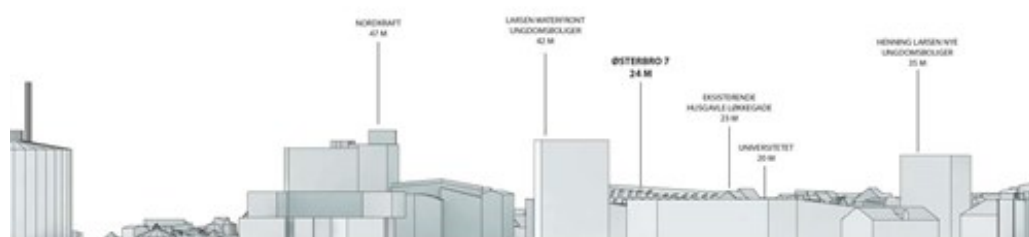


Området ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens [jf. retningslinie 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer herindenfor 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 både øst, vest og syd for arealet.

Gældende kystnærhedszoner



Visualisering fra fjorden

Nye boliger

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 75 nye boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

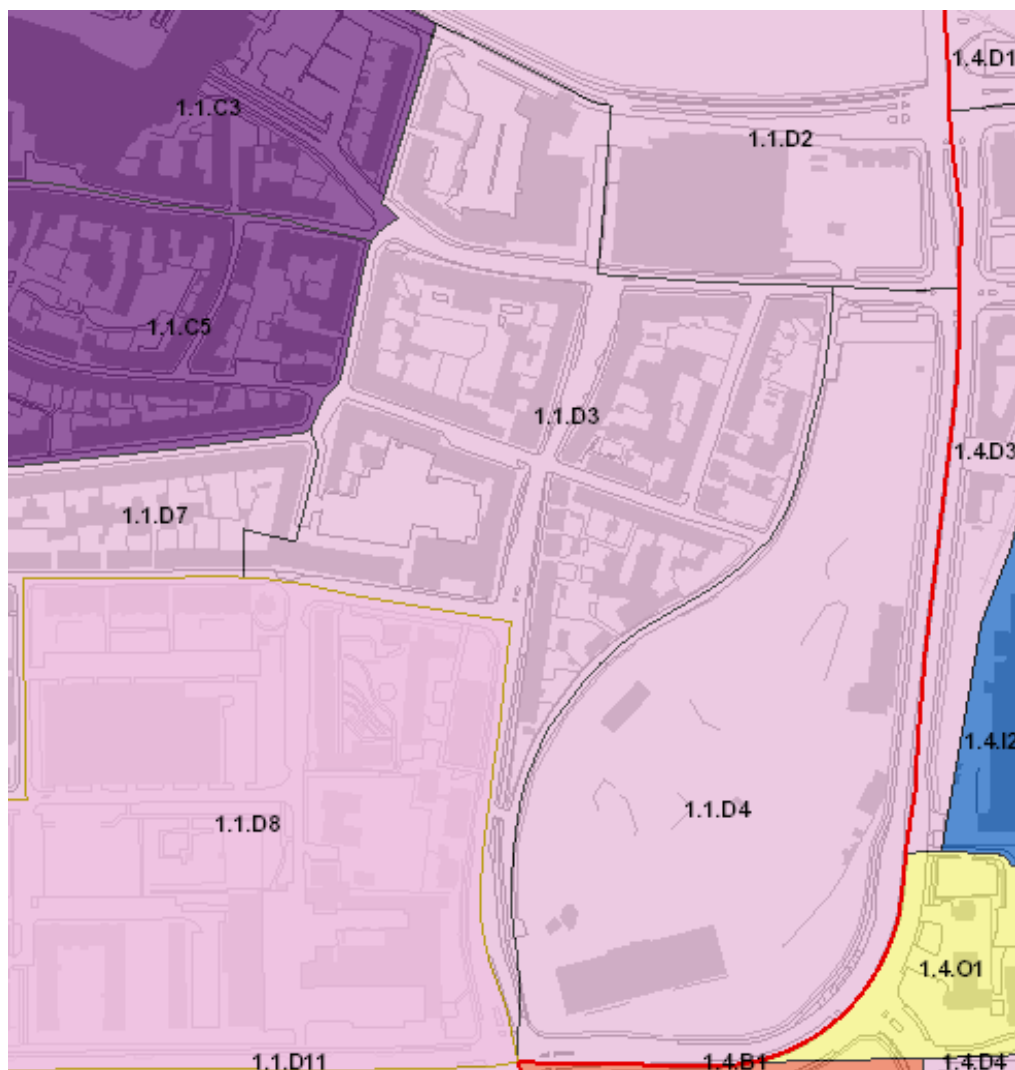
Miljøvurdering

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.

23-01-2017



1.1.D3 Kjellerupsgade m.fl.



Mål

Målet er at sikre områdets anvendelse til blandede bymæssige formål samt at bevare og tilgodese bygningsmæssige, rekreative og kulturhistoriske værdier i den videre udvikling af området.

Herudover er det intentionen at boligmassen i området bevares og udbygges, hvor der er mulighed, og at byens kvalitet som boligområde forbedres, bl.a. ved fokus på arkitektur, byrum, belysning m.m. Det prioriteres ligeledes højt, at gårdarealerne gøres mere velegnede til ophold, samtidig med at de ved beplantning gives en grønnere karakter.

Med fredeliggørelsen af Kjellerupsgade bliver der mulighed for i højere grad at indrette gaden på de bløde trafikanters præmisser. Det er et mål, at gadens ændrede status udmøntes i et omdannelses- og forskønnelsesprojekt.

Med ønsket om på sigt at åbne Østerå helt frem til Limfjorden er det et mål at frilægge vandet under Kanalstien.

Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Enkeltstående butikker**
Mindre butikker til salg af egne produkter***
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke dyreklinikker)
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

Eksisterende antal boligetagemeter (boligareal) skal bibeholdes.

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.1](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.5](#)

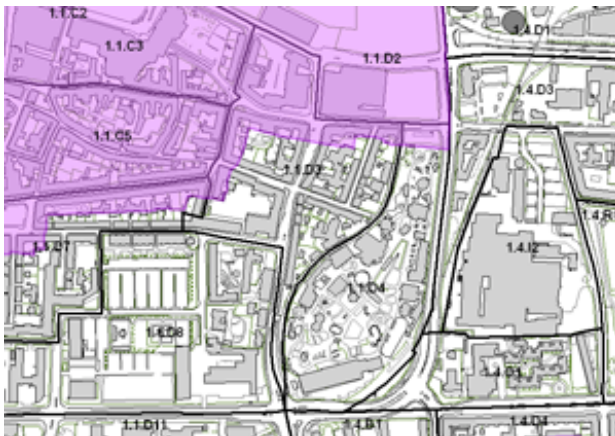
*** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger, men der er også publikumsorienterede funktioner i stueetagen langs de mere befærdede gader. Denne funktionsintegration skal videreføres.

Der er fortsat mulighed for at drive mindre erhverv fra eksisterende bebyggelse i baggårdene, når de kan drives uden gene for de omkringliggende boliger.

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte Aalborg City, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Byggemuligheder

Ny bebyggelse kan opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger, eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved en om- eller nybygning. Fx kan der opføres en ny bebyggelse, som afslutter Løkkegades bebyggelse i en karrélignende struktur, der lukker af mod Nyhavnsgade.



Områdets inddeling i zoner

Miljø

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: se [Bilag K](#) - randbebyggelse før bagbebyggelse.

Zone 1:

Etager: 1½-5½
tilpasset nabobygninger.
Gesimshøjde: 5- 16 m tilpasset gaden.
Husdybde: 8-10 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Zone 2:

Etager: max. 7
tilpasset nabobygninger.
Gesimshøjde: max. 26 m tilpasset gaden.
Husdybde: max. 17 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Zone 3:

Etager: max 6 tilpasset nabobygninger.
Bygningshøjde: max. 24 m
Husdybde: 18 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Zone 4:

Etager: max 3 tilpasset nabobygninger.
Bygningshøjde: max. 14 m
Husdybde: 12 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Zone 5:

Etager: max. 4
tilpasset nabobygninger.
Bygningshøjde: max. 21 m
Husdybde: 12 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Området er belastet af støj fra trafikken langs Nyhavnsgade, Østerbro og Kjellerupsgade.

Arkitektur - Byrum og landskab

I den nordlige karré vest for Kjellerupsgade ligger Nordkrafts ældste og meget bevaringsværdige maskinhal samt de flotte administrationsbygninger. Ejendommen Løkkegade 7-9, er udformet i samme stil og er i sin helhed bevaringsværdig. En tidligere vejudvidelse ved Nyhavnsgade uden genetablering af randbebyggelse får dog gadebilledet med de strittende gavle ved Løkkegade til at fremstå ufærdigt. Ligeledes giver muren mod Nyhavnsgade området et baggårdspræg, hvilket ønskes forbedret, f.eks. med etablering af ny bebyggelse.



Th.ø. Områdets karakter vil styrkes med et nybyggeri, der afslutter Løkkegades bebyggelse af mod Nyhavnsgade.

Th.n. Karolinelunds grønne karakter fornemmes i gaderne.



Karreen mellem Søndergade og Kayerødsgade er præget af omfattende nedrivninger i 60'erne og 70'erne, der blev erstattet af nyt byggeri uden fornemmelse for stedets karakter. Området fremstår således temmelig broget med en blanding af købstadshuse og større byejeendomme fra århundredeskiftet, symfoniens bygninger mod Kjellerupsgade og det dominerende betonhus mod Kayerødsgade.

Øst for Kjellerupsgade er området domineret af boligbebyggelse. De fleste ejendomme er bygget omkring århundredeskiftet og varierer en del i både højde og byggestil. Baggårdsbebyggelsen er også varieret og giver sammen med den karakteristiske ejendomsopdeling i lange smalle grunde både forskellige og levende gårdmiljøer. Dette er vigtigt at bevare og styrke i den videre udvikling af området.

Langs Langesgade og Brettevillesgade er flere af husene velholdte og istandsatte under hensyntagen til deres oprindelige karakter. Et varieret valg af kalkfarve på de pudsede huse blandet med huse i blank murværk, der alle har en særlig farvesætning på vinduer og bygningsdetaljer, giver et levende og inspirerende gadebillede, der ønskes videreudviklet.

Langs Kjellerupsgade og Østerbro trænger flere af husene til istandsættelse og mange er skæmmet af nyere vinduer, der er valgt uden hensyntagen til husenes karakter.

Fælles opholdsareal: Opholdsareal prioriteres forud for P-pladser.

Hver opgang skal have direkte indgang fra gaden eller i port.

Nedrivning, fundering og grundvandssenkning, se [retningslinje 5.2.8.](#)

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.](#)

Risikovirkksomheder, se [retningslinje 4.1.7.](#)

De mange store træer ved Karolinelund og i de gamle haver langs Kanalstien er med til at give en særlig stemning i området.

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

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 "[Din facade - byens ansigt](#)".

23-01-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Områdets overordnede karakter af sluttet randbebyggelse skal bevares og styrkes.

Parkeringsarealer og opholdsarealer skal fremstå grønne.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kulturhistoriske værdier skal sikres.

Udsigten til Limfjorden 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](#).

Teknisk

forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone