



Tillæg 1.032 for området ved Karolinelund

Aalborg Byråd godkendte den 23. maj 2016 kommuneplantillæg 1.032 for området ved Karolinelund.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.032](#)
- [Retningslinie 4.1.7. Risikovirksomheder](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.D4 Karolinelund m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 1.4.D3 Østerbro, Nyhavnsgade m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 1.4.O1 Fynsgade Centret m.m.](#)

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 1-1-124](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 29. juni 2016**.

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. december 2016.

23-05-2016



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

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.

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 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 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.

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

19-01-2015



Redegørelse tillæg 1.032 for området ved Karolinelund

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanens rammer 1.1.D4 Karolinelund m.fl., 1.4.D3 Østerbro, Nyhavnsgade m.fl. og 1.4.O1 Fynsgade Centret m.m. Herudover omfatter tillægget en ny retningslinje 4.1.7.Risikovirksomheder.



Kommuneplanrammer ændret tillæg 1.032



Gældende kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt til at opføre en børneinstitution i Karolinelund.

Karolinelund er i hovedstrukturen udvalgt som et nedslagsområde. Det betyder, at der er særlige mål for udvikling af området: udvikle byen indenfor de eksisterende grænser via fortætning og omdannelse, udvikling i vækstaksen og fortætning følges af udvikling af grønne områder. De særlige interesser er rekreation og fritid, bosætning og blandede byfunktioner og risikovirksomheden Tulip. Ovenstående er indarbejdet som mål og bestemmelser i kommuneplan og lokalplan.

I rammerne 1.4.O1 og 1.4.D3 er kun sket ændringer i rammens afgrænsning, samt indsat tekst og henvisning til retningslinje 4.1.7. Risikovirksomheder.

I kommuneplanens rammeområde 1.1.D4 sker følgende ændringer:

Anvendelsesbestemmelserne udvides til også at omfatte institutioner.

Bebyggelse tillades i eksisterende ramme til 1-1½ etager, med en gesimshøjde på 3-5 meter og en husdybde på 10 meter. Det ændres i den nye ramme til 1-2 etager, en bygningshøjde på 3 - 8,5 meter og krav om husdybde fjernes.

Udvidelsen er nærmere beskrevet i lokalplan 1-1-124, som offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget.

Retningslinje 4.1.7. Risikovirksomheder., omfatter risikovirksomheder, med særlige beliggenhedskrav, da 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.

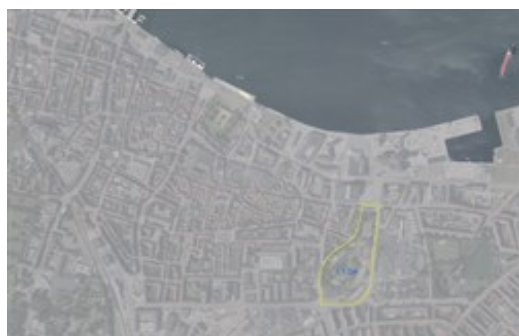
Generel planlægningsafstand på 500 meter

Af Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 fremgår, at ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirksomhed, skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

Øst for Karolinelund ligger Tulip, 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. Derfor er der, på baggrund af de foreslåede aktiviteter angivet i helhedsplanen marts 2015, udarbejdet en risiokoanalyse, der konkluderer, at nogle af de foreslåede ændringer er acceptable (børnehaverne, bakkerne, og landskabspladsen) ligesom de eksisterende aktiviteter i karolinelund er acceptable.

Kystnærhedszone



Gældende kystnærhedszoner

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 arealet allerede i dag er omgivet af høje bebyggelser.

Overordnet veje med beskyttelseshensyn



Overordnetvej med beskyttelseshensyn

Karolinelundsvej er en overordnet vej med beskyttelseszone jf. [retningslinie 2.1.4](#)

Formålet med retningslinien 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. [retningslinie 2.1.4](#)).

Karolinelundsvej 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.

Klima



En mindre del i den nordlige del 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.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse inden for området med høj risiko for oversvømmelse. Lokalplanen stiller krav om, at regnvand afledes lokalt og bestemmelser om at klimaargumenterede terrænreguleringer kan tillades.

Rekreative stier



Overordnede rekreative stier

Indenfor rammeområdet løber overordnede rekreative stier.

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

Lokalplanen sikrer opretholdelse af det sammenhængende stinet og forbindelser med sikring af stiforbindelser.

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 må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen fremgår som en miljørapport, bilag 4, i lokalplan 1-1-24, Park og Børnehaven, Karolinelund.

23-05-2016



4.1.7 Risikovirksomheder

Hensynet til risikoen for større uheld i forbindelse med eksisterende risikovirksomheder inddrages i planlægningen. Der fastlægges bestemmelser om arealanvendelsen for arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en risikovirksomhed eller inden for den beregnede konsekvenszone.

Ved udlæg af arealer til risikovirksomheder skal der efter konkret vurdering af forholdene på de enkelte risikovirksomheder udlægges en sikkerhedszone og en planlægningszone omkring virksomhederne. Inden for sikkerhedszonerne må der som udgangspunkt ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller, eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.

Inden for planlægningszonen kan der 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. Risikomyndighedernes acceptkriterium for den samfundsmæssige risiko fastlægges i henhold til Miljøstyrelsens anvisninger (Miljøprojekt 112).

Inden for planlægningszonen må der som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation, eksempelvis sygehuse og bygninger, som huser redningsberedskabet.

Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt.

Bemærkninger til retningslinien

En risikovirksomhed er en virksomhed med særlige beliggenhedskrav, fordi 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.

Jf. risikobekendtgørelsens regler (bekendtgørelse nr. 1666 af 14.12.2006) skal planmyndigheden ved revision af kommune- og lokalplaner for områder omkring risikovirksomheder tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse. F.eks. afstand til boliger, offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, andre områder, der er særligt følsomme, indkøbscentre, stadionanlæg, veje og andre transportanlæg samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare.

Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse.

Planlægningsafstand på 500 m

Af cirkulære nr. 37 af 20. april 2006 "Planlægning af arealanvendelse indenfor en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed" fremgår det, at ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en

Sikkerhedszone

Sikkerhedszonen er arealet om virksomheden, hvor konkrete beregninger viser, at risikoen for at dø som følge af et uheld på virksomheden er uacceptabel.

Planlægningszone

Planlægningszonen er arealet om virksomheden, som potentielt kan blive påvirket af et uheld.

Samfundsmæssige risiko

Den samfundsmæssige risiko er afhængig af befolkningstætheden og beskriver risikoen for, at en gruppe mennesker på én gang udsættes for konsekvenser af et uheld.

Risikovirksomhedernes placering fremgår ikke af kommuneplanens kortmateriale, men risikovirksomhederne og sikkerhedszoner indgår i kommunernes administration af kommuneplanen.

risikovirksomhed, skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

Hensigten med denne afstand er, at kommunerne ”tænker sig godt om”, når der planlægges indenfor 500 m fra en risikovirksomhed. Når der foreligger konkret beregnede planlægningszoner omkring en virksomhed, vil det være dem man benytter i forbindelse med en eventuel samfundsmæssig risikovurdering. Hvis planlægningszonerne strækker sig mere end 500 m fra risikovirksomheden har cirkulære nr. 37 ingen praktisk betydning, da det er hele planlægningszonen kommunen skal forholde sig til.

Hvis planlægningszonerne er mindre end 500 m fra risikovirksomheden, skal planmyndigheden forholde sig til risikoen for uheld i området mellem planlægningszonen og 500 meter zonen. I dette område vil vurderingen sandsynligvis være, at fordi området ligger udenfor planlægningszonen er risikoen for uheld acceptabel i området uanset arealanvendelsen.

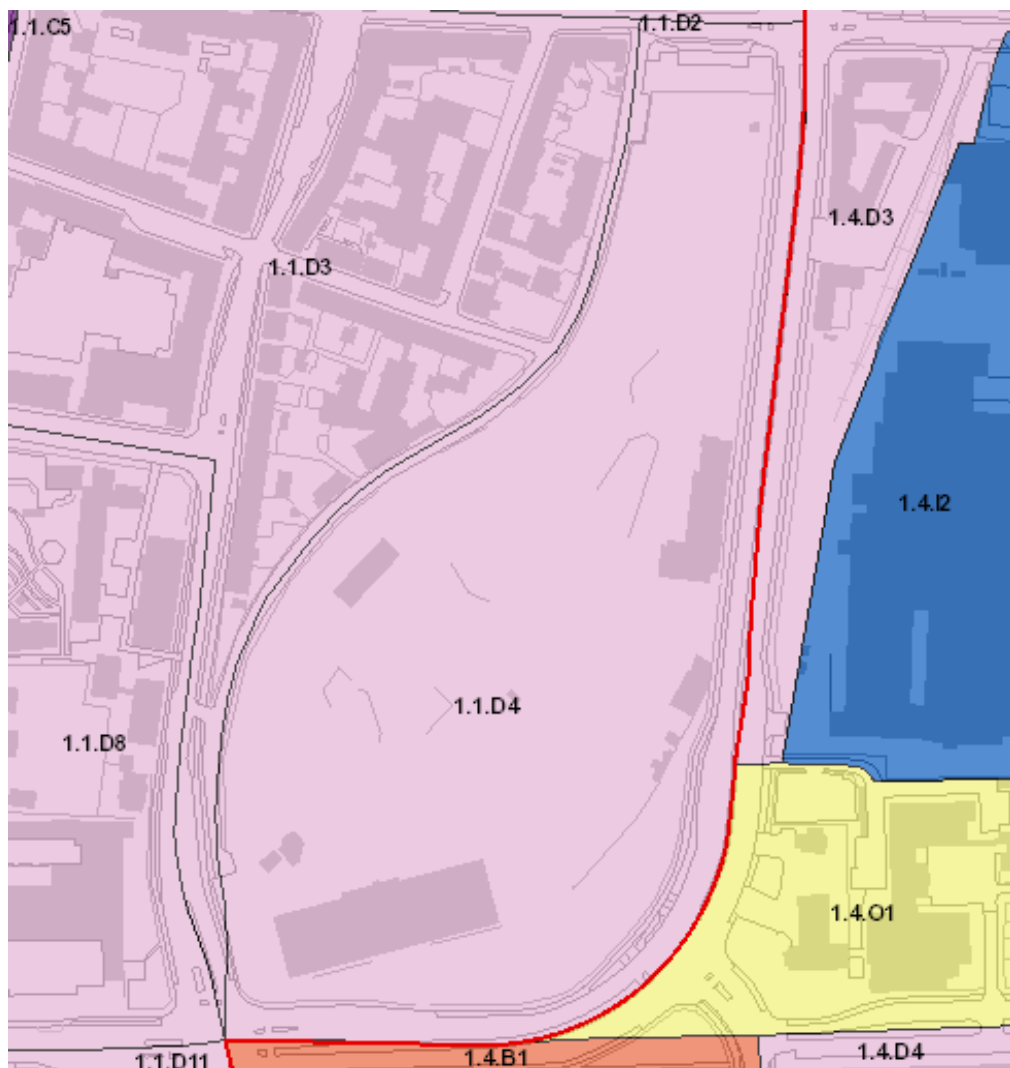


De røde prikker viser risikovirksomheder pr. november 2015

23-05-2016



1.1.D4 Karolinelund m.fl.



Mål

Målet er at fastholde områdets hovedanvendelse til park samt at bevare og tilgodese bygningsmæssige, landskabelige, rekreative og kulturhistoriske værdier i den videre udvikling af området. Herudover er det et mål at sikre, at der inden for området kan placeres en børneinstitution, der kan bidrage til parkens aktiviteter for en bred målgruppe.

Den grønne forbindelse gennem området til Limfjorden skal styrkes. Set i et endnu større perspektiv er det med omdannelse af Godsbanearbejdet ønsket at skabe en grøn sammenhæng fra Østerådalen i syd via Karolinelund helt ud til fjorden.

Med ønsket om på sigt at åbne Østerå helt frem til Limfjorden, er det et mål at frilægge åen igennem parken Karolinelund.

Miljø

Anvendelse

Institutioner
Butikker*
Restaurant
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

* Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Etager: 1-2; tilpasses områdets karakter.

Bygningshøjde: 3-8,5 m

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

Miljø

Miljøklasse 1-5, se [Bilag A](#).

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

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

Beskyttet natur (§ 3).

Risikovirkksomheder, se [retningslinje 4.1.7](#).

I parken Karolinelund er der i sommerhalvåret støj i dag- og aften timerne fra musikanlæg og menneskelig aktivitet, som er vanskelig at dæmpe. Støjen i Karolinelund er reguleret af en miljøgodkendelse.

Området vil blive belastet af trafikstøj fra Karolinelundsvej, og det kan derfor være nødvendigt at sikre støjfølsomme anvendelser med støjafskærmende foranstaltninger.



Karolinelund er belastet af trafikstøj med op til 70dB. Miljøstyrelsens støjkort i 1,5 meters højde.

Øst for Karolinelund ligger virksomheden Tulip Aalborg, 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 3×10^{-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

Karolinelund er en del af den centrale bys grønne indpakning og er med til at markere overgangen mellem Aalborg centrale midtby og Øgadekvarteret og forbindelsen mellem havnefronten og godsbanearialet/håndværkerkvarteret.

Området anvendes i dag som offentlig rekreativt område med forskellige aktivitetsmuligheder som petanque, volley, byhaver, legeplads og koncerter.



Karolinelund set fra Sønderbro.

Der er udarbejdet en helhedsplan for området som skal fungere som en udviklingsplan, der bygger videre på de aktiviteter, der fungerer godt i dag, og som kan indgå i synergi med den fremtidige indretning og anvendelse af parken. Helhedsplanen indeholder scenarier for åbning af Østerå gennem Karolinelund, placering af en børnehave, bevaring af parkens grønne karakter med de store gamle træer, samt bearbejdning af parkens kant med bebyggelse eller hegning, der er med til at sikre oplevelsen af Karolinelund, som en grøn og intim oase i byen.

Det er målet, at der skal skabes flere indgange og åbninger til parken Karolinelund, så den kan bruges både til ophold og transit.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets karakter som park til aktiviteter og rekreation, herunder bebyggelsens fremtræden, skal bevares og styrkes.

Udendørs oplag kun på tæt hegnete bagarealer.

Det markante kik mod Limfjorden fra Karolinelundsvej må ikke sløres.

Områdets grønne karakter skal styrkes og bevares .

Trafik - Veje og stier

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

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

Stationsnært område

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

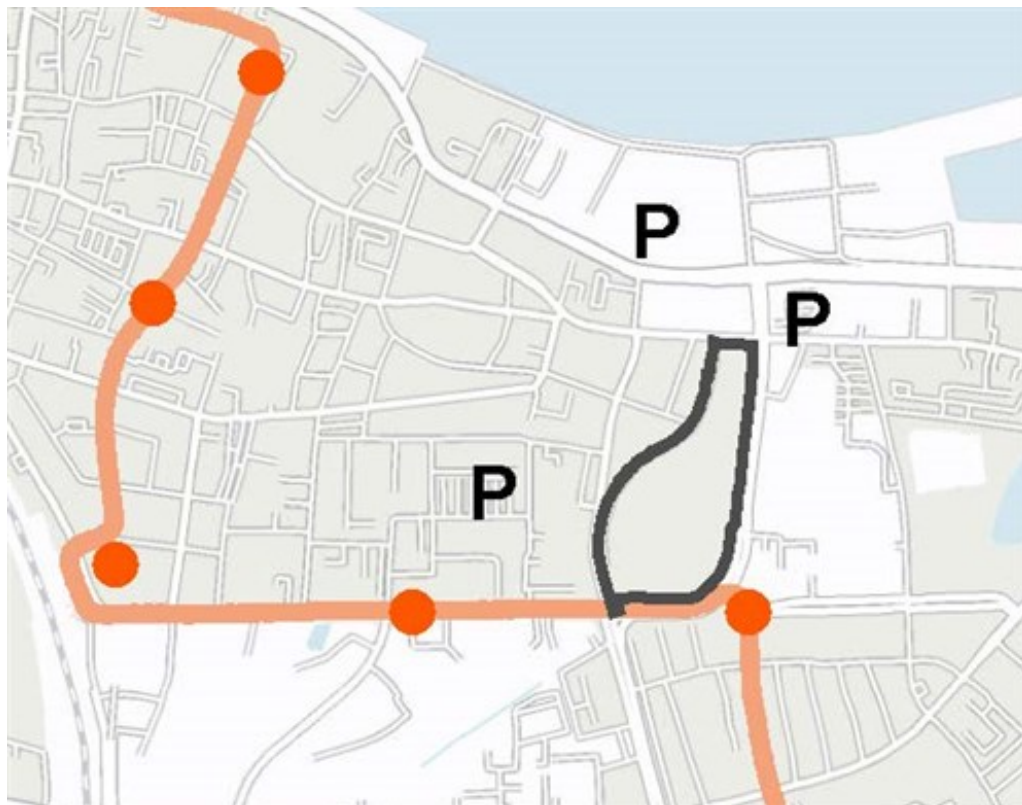


Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

Trafik - Veje og stier

Karolinelundsvej betjener den gennemkørende trafik fra Sønderbro bl.a. til området ved havnen og motorvejen.

Letbanen er planlagt til at åbne i 2021. Karolinelund vil blive et stationsnært område hvilket betyder, at der stilles særlige krav til byfortætning, dvs. diversitet og mangfoldighed i anvendelsen, god adgang til byens offentlige rum, stiforbindelser og rekreative funktioner, kvaliteten af de grønne arealer, bebyggelse og byrum mv.

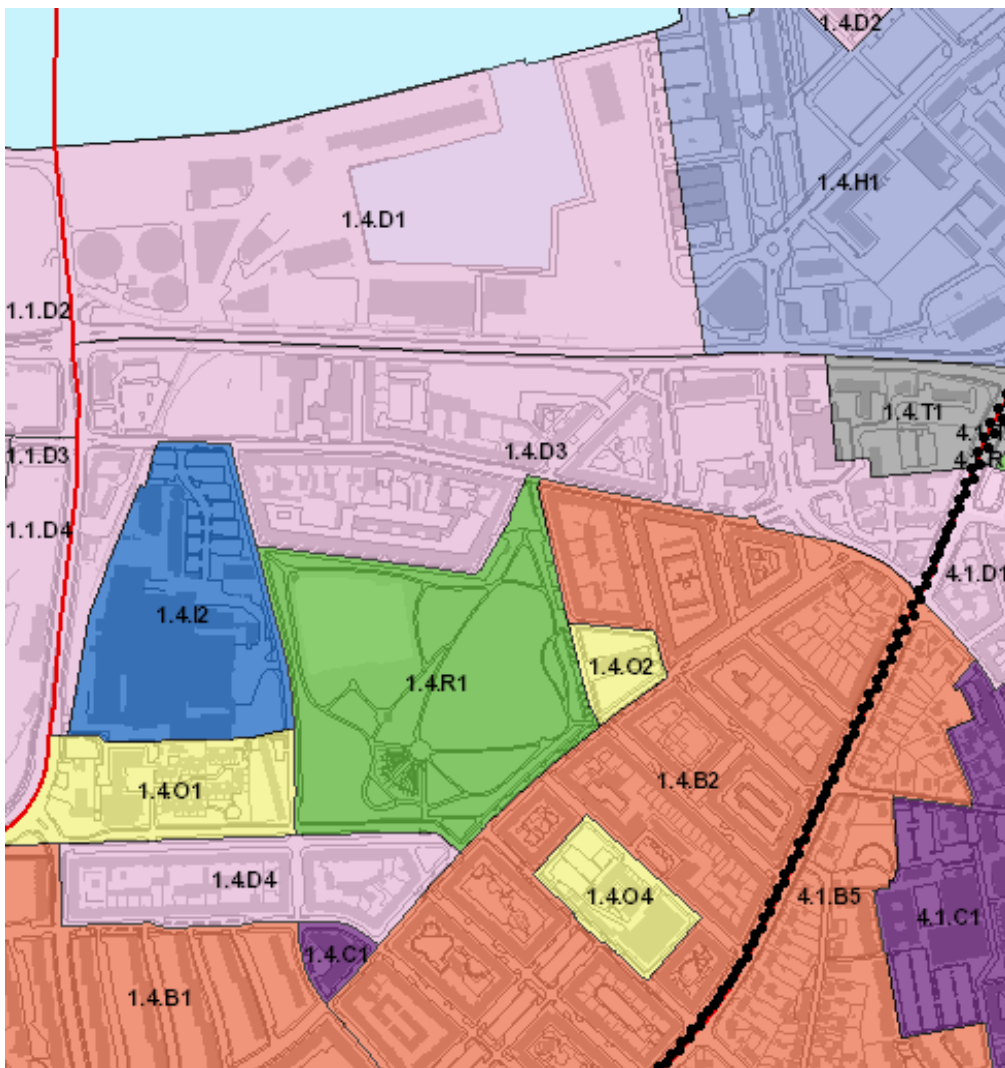


Kortet viser Karolinelund med fremtidige letbanestop og parkeringsanlæg i nærheden.

23-05-2016



1.4.D3 Østerbro, Nyhavnsgade m.fl.



Mål

I den fremtidige udvikling af området lægges der stor vægt på at forbedre bymiljøet, styrke bebyggelsesstrukturer og på at sikre arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i området.

Det er intentionen, at boligmassen i Midtbyen bevares og udbygges, hvor der er muligheder. Fx vil en færdiggørelse af karréen mellem Østerbro, Nyhavnsgade Stormgade og Østre Havnegade skabe en mere veldefineret bebyggelsesstruktur. Samtidig vil en samlet bebyggelse langs Nyhavnsgade forbedre friarealerne i forhold til støjgener fra trafikken.

Herudover er det intentionen at få skabt et mere helstøbt gadeforløb langs Østerbro dels ved begrønning, dels ved fokus på facader, skilte og belysning.

Anvendelse

Området skal anvendes til blandede bymæssige formål.

Anvendelse

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

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

Eksisterende antal
boligetagemeter
(boligareal) skal
fastholdes.

* 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](#)

Byggemuligheder

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

Husdybde: max. 14 m;

Byggemuligheder

Byggemuligheder består eksempelvis i en omdannelse af det tidligere industriområde mellem Karolinelundsvej, Nyhavnsgade, Østerbro og Østre Havne Gade. Området skal omdannes efter en samlet plan.

Ny bebyggelse kan i øvrigt opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte, eller utilpassede bygninger uden særlig bevaringsværdi eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved om- eller nybyggeri.

Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Nyhavnsgade.

Der skal rettes særlig opmærksomhed på potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.

Syd for området ligger virksomheden Tulip Aalborg, 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 3×10^{-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

Området danner overgangen fra Østbyens homogene karrébebyggelser med Østre Anlæg til havnefrontens massive industribyggeri. Området fremstår meget nedslidt og blandet med bebyggelse, der spænder fra boliger i form af randbebyggelse til erhverv i den mere åbne og opløste bebyggelsesstruktur, som specielt i den vestligste og østlige del af området medvirker til at give området en diffus karakter.

Arkitektonisk rummer området en sammensat bebyggelse, der varierer både i alder, skala og byggestil. De ældste boligbebyggelser i Østbyen - fra 1894-1933 - findes langs Østerbro og er kendetegnet ved murede og pudsede facader brudt af vandrette gesimsbånd og detaljeringer omkring vinduesåbninger. Andre af områdets boligbebyggelser, fra slutningen af 1920'erne, er opført i ensartede gedigne materialer i blank murværk og tegltage, og er rige på detaljer som kviste og karnapper. Desværre skæmmes bygningerne af, at de oprindelige vinduestyper mange steder er udskiftet til plastikvinduer, der ikke tilfører

dog tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Fælles opholdsareal: Opholdsareal prioriteres forud for P-pladser.

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

Gesimshøjde: tilpasset gaden og omkringliggende bebyggelse.

Miljø

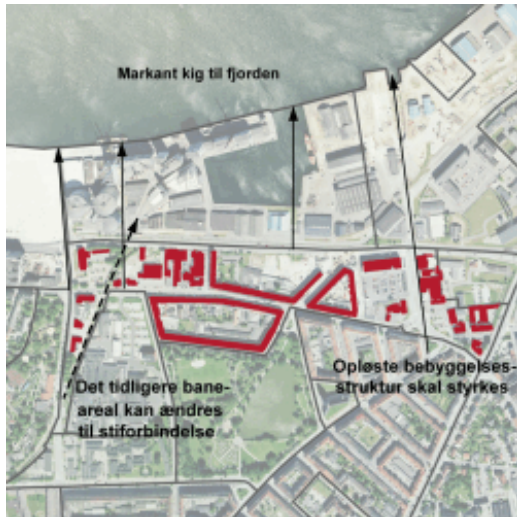
Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for Støj fra virksomheder, se [retningslinje 4.1.3](#).

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

[Retningslinje 4.1.7](#). Risikovirksomheder

facaden det samme spil som trævinduer.



Th.ø. En omdannelse af området mellem Karolinelundsvej og Østre Havnegade vil kunne styrke områdets struktur.
Th.n. Renovering af Vangs Plads er et af Byfornyelsens projekter. Bl.a. via denne plads er der adgang til Østre Anlæg.



Herudover er områdets skiltning dominerende og ikke i harmoni med gaderummet. Langs Østerbro er stueetagen domineret af butiksskiltning, der skærer bygningerne over ved stueetagen og bryder med den oprindelige helhed i arkitekturen. Skiltningens koloristiske tilsnit er dog et særligt karaktertræk ved området og bør styrkes, ligesom områdets identitet vil kunne styrkes ved en belysningsstrategi.

Nordligt i området ligger "Skat" - en solitærbygning opført i et moderne formsprog og i en volumen, der spiller fint op til havneområdets store bygninger.

I forhold til bevaring er en lang række af områdets ejendomme, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#), vurderet til at være bevaringsværdige. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og udformning, 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 "[Skilte- og facadevejledningen](#)".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. Her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)".

Trafik - Veje og stier

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Nybyggeri skal styrke områdets struktur og tilpasses dets skala, men udtrykke sin egen tids arkitektur.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Markant kig mod Limfjorden må ikke sløres.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

En lokalplan skal bl.a. sikre bevaringshensyn, styrkelse af områdets struktur og karakter samt retningslinjer for skilte.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede bagarealer.

Fokus på belysning.

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

Trafik - Veje og

I forbindelse med udviklingen af havnefronten, herunder området omkring Musikkens Hus, er Karolinelundsvej blevet forlagt med henblik på at understøtte den ønskede forskønnelse og sammenbinding af byen og fjorden.

Forlægningen af Karolinelundsvej og en lukning af Kjellerupsgade for gennemkørende trafik vil betyde trafikale omlægning og en forbedring af miljøet i de omkringliggende områder.

Området rummer et gammelt banetracé til industriområdet ved havnen. Den del af sporet, som ikke nedlægges ved forlægning af Karolinelundsvej, er væsentligt at bevare som kulturhistorisk spor i området evt. i form af en rekreativ grøn stiforbindelse.



Det tidligere banetracé kan omdannes til rekreativ stiforbindelse til havneområdet.

23-05-2016

stier

Stiforbindelser skal sikres, se

[illustrationsplan](#).

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

Teknisk forsyning

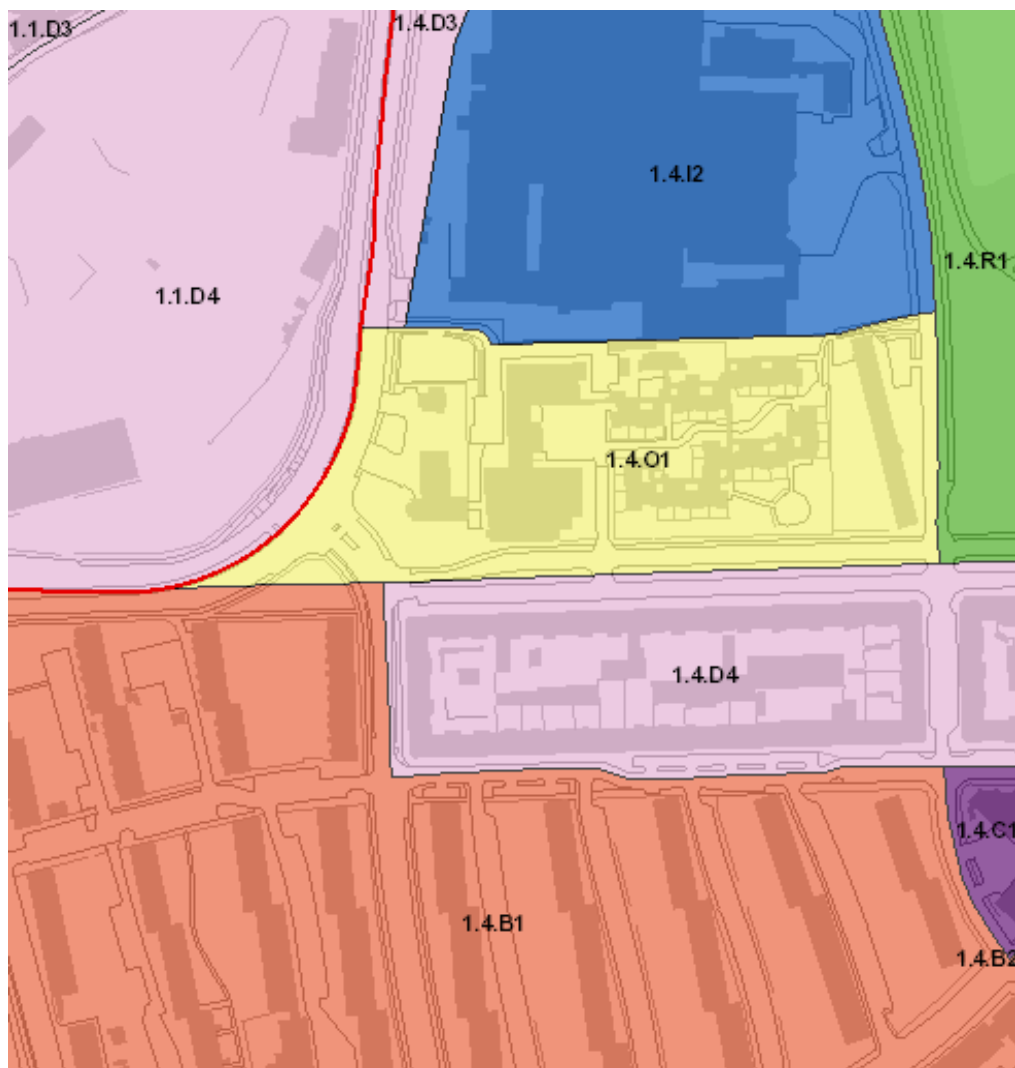
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



1.4.O1 Fynsgade Centret m.m.



Mål

Området rummer Fynsgade ældreboliger og aktivitetscenter og skal fortsat primært anvendes til almennyttige formål.

Den eksisterende benzinstation vil med forlægningen af Karolinelundsvej få 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.

Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Karolinelundsvej.

Nord for området ligger virksomheden Tulip Aalborg, 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.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav - 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 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 60.

Etager: Max. 2½.

Højde: Max. 12 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](#).

[Retningslinje 4.1.7](#).
Risikovirksomheder



Ovenstående figur illustrerer, at i en afstand svarende til stedbunden isokurve for 3×10^{-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.

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



Benzinstationen får en central placering i bybilledet, der forpligter. Ældrecentret fremstår som en sluttet enklave mod Fyensgade.



Trafik - Veje og stier

I forbindelse med udviklingen af havnefronten, herunder området omkring Musikkens Hus, er Karolinelundsvej blevet forlagt med henblik på at understøtte den ønskede forskønnelse og sammenbinding af byen og fjorden.

Som resultat af forlægningen af Karolinelundsvej vil Fyensgade få en mere underordnet rolle i vejnettet. I forbindelse med ledningsarbejder på strækningen vil vejen således blive reetableret i henhold hertil.

Der lægges vægt på god adgang til kollektiv trafik.

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.

Udendørs oplag kun på tæt hegnete arealer.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

23-05-2016