



## Tillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen

Aalborg Byråd godkendte den 13. juni 2016 kommuneplantillæg 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.033](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.C4 Vingårdsgade, Jernbanegade m.fl.](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til [lokalplan 1-1-123](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 20. juli 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 22. december 2016.

13-06-2016



## 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](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 1.033 for området ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at området på hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen kan fortættes i overensstemmelse med principperne i kommuneplanens hovedstruktur.

#### Byggemuligheder

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. For ejendomme i Aalborg Kommune bruger SKAT også bebyggelsesprocenterne, som grundlag for ejendomsbeskatningen. Ændringer i kommuneplanens bebyggelsesprocenter kan derfor også få betydning for din ejendomsskat.

Tillægget ændrer på byggemuligheder for følgende ejendomme:

Ejendom (matrikelnr.)	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslås ændret til
499a, Aalborg Bygrunde	155	380
499c, Aalborg Bygrunde	225	390
500a, Aalborg Bygrunde	65	135

#### Opholdsarealer

Retningslinierne for opholdsarealer sikrer, at alle har adgang til opholds- og legearealer i det nære miljø omkring boligen og til større natur-, park- eller aktivitetsområder i bydelen.

Tillægget giver mulighed for indenfor kommuneplanramme 1.1.C4 at fravige kommuneplanens kvantitative retningslinier for udlæg af udendørs opholdsarealer til etageboliger i tætbyområder (retningslinie 6.1.2.). Det sker for at understøtte hovedstrukturens byudviklingsprincipper for Aalborg, hvor fortætning er udgangspunktet. Retningslinie 6.1.2. fastsætter, at der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til min. 30 % af etagearealet for etageboliger i tætbyområder. Dette store areal er vanskeligt at realisere med et samtidigt ønske om fortætning. I stedet lægges der med kommuneplantillægget op til en vurdering af opholdsarealernes kvalitet i forbindelse med nyudlæg. Dette er i overensstemmelse med intentionen bag kommuneplanens retningslinje, der beskriver, at udendørs opholdsarealer i tætbyområder i højere grad skal udlægges som "shared space" - fx i form af gaderum der indrettes til aktivitet og ophold, men hvor der samtidig er mulighed for sivetrafik. Retningslinjen giver desuden mulighed for, at en del af det udendørs opholdsareal kan etableres som private/semiprivate taghaver, tagterrasser, altaner o.l.

#### Etageantal og husdybde

Der er ønske om at opføre byggeri indenfor kommuneplanrammen, der har en husdybde på 15 meter. Det vurderes at være muligt på hjørnet af Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen, hvorfor der med kommunetillægget gives mulighed for en øget husdybde på netop dette sted.

Endvidere er der samme sted ønske om byggeri op til 7 etager. Det vurderes, at det ikke vil have negative konsekvenser for resten af kommuneplanrammen at ændre det maksimale etageantal fra de nuværende 6 etager til 7, tilpasset omkringliggende byggeri.

### Planforslagets baggrund

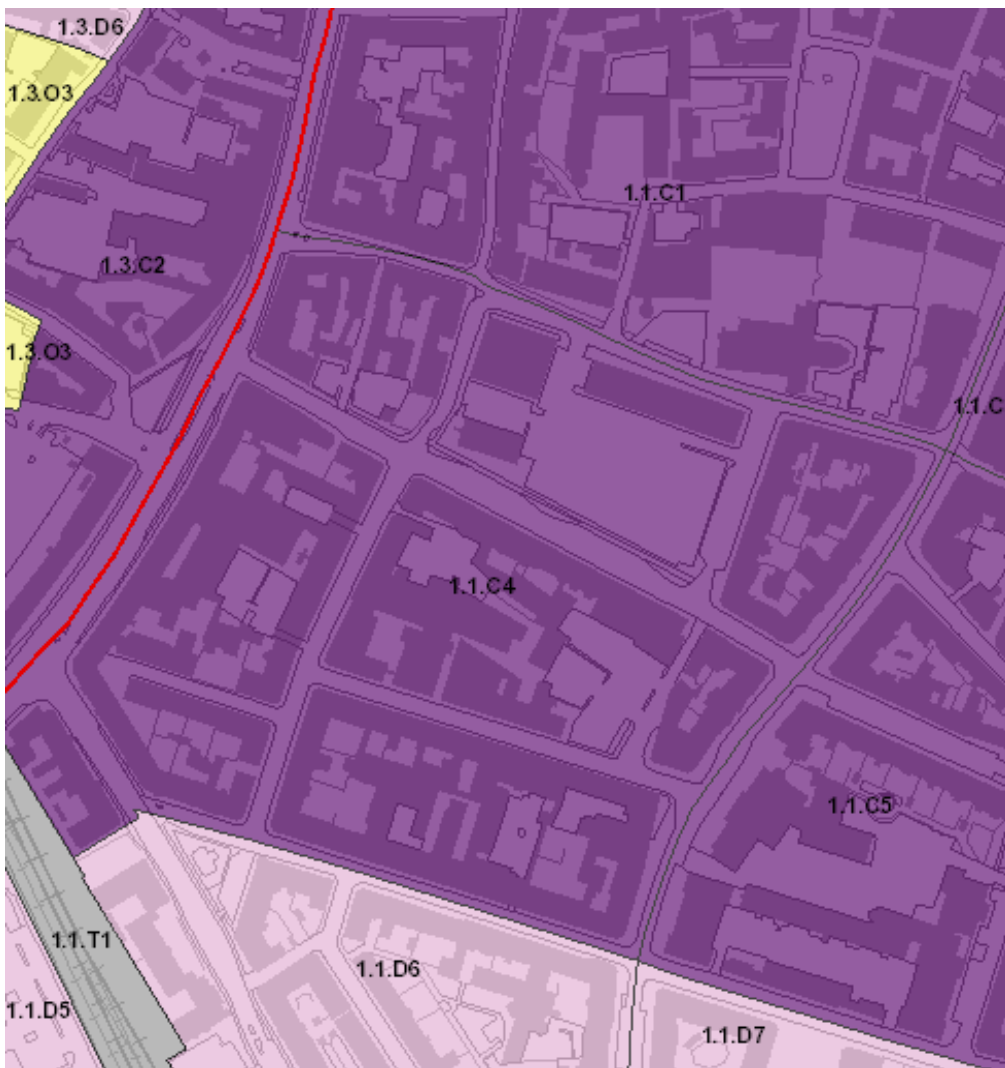
Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 1-1-123 Boliger og kontorer, Sankelmarksgade-Bleggårdsgangen, Aalborg Midtby.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanenrammen og principperne i kommuneplanens hovedstruktur, der afspejler de fremtidige ønsker til udviklingen i rammeområdet.

13-06-2016



### 1.1.C4 Vingårdsgade, Jernbanegade m.fl.



#### Mål

Målet er at bevare og styrke områdets karakter af midtby, og at sikre bygningsmæssige, rekreative og kulturhistoriske værdier i området. Herudover er det intentionen, at boligmassen i midtbyen bevares og udbygges, hvor der er mulighed, og at byens kvalitet som boligområde forbedres bl.a. ved fokus på arkitektur, byrum, belysning, øvrigt byinventar m.m. Gårdarealerne i karreerne skal, hvor det er muligt, gøres mere grønne og velegnede til ophold, fx ved etablering af tagterrasser eller ved fjernelse af asfalt og nedslidte bygninger.

#### Anvendelse

Områdets anvendelse til blandede bymæssige formål skal videreudvikles.

Der skal fortsat være mulighed for at etablere forskellige former for erhverv i baggårdene, forudsat at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

#### Anvendelse

Boliger (etage)  
Butikker\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker (ikke  
dyreklinik)  
Kontorer  
Service  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
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 m<sup>2</sup> pr.  
dagligvarebutik (i  
strøggader dog max. 250  
m<sup>2</sup> - se kort) og max.  
2.000 m<sup>2</sup> pr.  
udvalgs varebutik, dog  
mulighed for én  
udvalgs varebutik på over  
2.000 m<sup>2</sup>. Se uddybende  
vilkår i retningslinje  
[7.1.1](#)

#### Byggemuligheder

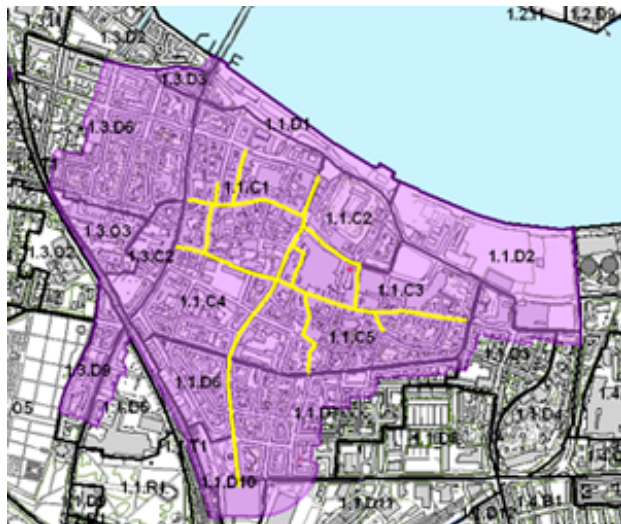
Bebyggelsesprocent, se  
[Bilag K](#).  
Randbebyggelse går  
forud for bagbebyggelse.

Etager: 2-7 tilpasses  
omkringliggende.

Bygningshøjde for matr.  
nr. 401a og 401b,  
Aalborg Bygrunde mod  
Algade og den nordlige



Området er en del af den afgrænsede bymidte - Aalborg City - der er vist med lilla farve på nedenstående kort. Strøggader er vist med gul farve.



## Byggemuligheder

Ny bebyggelse kan 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 en om- eller nybygning.

## Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Vesterbro, Boulevarden, Vingårdsgade og Algade.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området omfatter karréerne mellem Boulevarden, Vesterbro, Danmarksgade og Algade og indeholder en lang række bevaringsværdige bygninger. Bygningerne spænder bredt i alder, men er generelt kendetegnet ved stor arkitektonisk værdi. Mod vest domineres området af den flotte funkisbebyggelse fra 1930'erne, som er kendetegnet for hele Vesterbro.



del af Budolfi Plads:  
max 12 m i gadelinie.

Gesimshøjde: 6-22 m;  
tilpasses gaden og  
omkringliggende.

Husdybde for matr.  
nr. 499a, 499c og 500a,  
Aalborg Bygrunde: max  
15 m.

Husdybde: ca. 10 m;  
tilpasses nabobygninger  
og særlige funktioner.

Hver enkelt ejendom  
skal have direkte  
indgang fra gaden eller  
port.

Fælles opholdsareal:  
Etablering af  
opholdsareal prioriteres  
forud for P-pladser.

Nedrivning, fundering  
og  
grundvandssænkning, 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](#).

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



Th.ø. Odd Fellow Palæet markerer sig flot i Boulevardens gadebillede.  
Th.n. Arealet ved Budolfi Plads er på vej til at blive omdannet med ny bebyggelse, grønne byrum og P-kælder.



Langs Boulevarden er det nationalromantikkens svungne og detaljerige bygninger, der dominerer bybilledet fx Odd Fellow Palæet. Boulevarden er renoveret med ny belægning, bredere fortove og vejtræer, hvilket har medført et massivt kvalitetsløft i byrummet.

Imellem disse to homogene forløb er der af bevaringsværdige enkeltbygninger fx teaterbygningen, der markerer sig i Jernbanegade, eller skolebebyggelsen i Danmarksgade 11. Sammenhængende facadeforløb, som fx øst for Budolfi Plads er også værdifulde for bybilledet.

I forbindelse med nybyggeri nær Budolfi Kirke er det væsentligt at sikre samspillet med domkirkens bygning og de kirkenære omgivelser. For at undgå at nybyggeri langs Algade og den nordlige del af Budolfi Plads dominerer oplevelsen af domkirken skal en 3. og en evt. 4. etage tilbagerykkes i forhold til gadefacaden. Tilbage rykningen skal være så stor, at den sikrer optimal indsigts mod Budolfi Kirke fra Vingårdsgade / Budolfi Plads, minimum 10-15 m.

Karréerne er meget tæt bebygget og har kun sparsomme friarealer. Enkelte steder er der store markante træer i baggårdene, og andre steder er der etableret tagterrasser oven på bagbebyggelsen, hvilket er med til at berige kvaliteten for boligerne.

I forbindelse med udlæg af friarealer ved nybebyggelse er det væsentligt at sikre kvaliteten af opholdsarealerne. Ved udlæg af særligt velbeliggende og anvendelige opholdsarealer bør hensynet til hovedstrukturens principper for fortætning prioriteres højere end de kvantitative retningslinier for nyudlæg, hvilket er beskrevet i [retningslinie 6.1.2](#).

Vesterås tidligere forløb kan fornemmes i området; både ved Odd Fellow Palæets drejning i forhold til gadelinjen og i karréen nord herfor, ved placering af baggårdsbebyggelsens placering samt åbningen ved Jernbanegade. Hjørnet i denne karré ved Sankelmarksgade og Bleggårdsgangen er udefineret og mangler en bebyggelsesmæssig afslutning. Der skal dog friholdes en åbning for markering af det tidligere åløb.

Mellem Algade og Vingårdsgade ligger P-anlæg og en tidligere dagligvarebutik. Bygningsanlæggene stammer fra 60'ernes udfyldning af den tidligere Budolfi Plads. Pladsen skal nu ændres og medvirke til at give området et kvalitetsløft med hensyn til nybyggeri og nye byrum. Der skal skabes ny oplevelsesrige passager gennem karréerne.

I forhold til bevaring er hovedparten 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.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)".

## Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Områdets overordnede karakter af randbebyggelse skal bevares og styrkes.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Ved fortætning kan de kvantitative retningslinier for nyudlæg i [retningslinie 6.1.2](#) fraviges.

Markant beplantning skal bevares.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke virke dominerende i forhold til gadens helhed.

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

## Trafik - Veje og stier

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

Der er 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

Der er planlagt en række forskønnelse af torve og gader i området. I den forbindelse bør affaldsløsninger indtænkes og integreres i renoveringerne.

13-06-2016

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

**Teknisk forsyning**  
Fjernvarmepligt

Bygas. se [retningslinje 14.1.9](#)

**Zonforhold**  
Byzone