



Tillæg 1.037 for et område ved Østergade i Nørresundby

Aalborg Byråd godkendte den 26. februar 2018 kommuneplantillæg 1.037 for et område ved Østergade i Nørresundby.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.037](#)
- [Kommuneplanramme 1.2.D7](#)

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 1-2-115.

Klagevejledning

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 30. marts 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

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

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

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 2. september 2018.

26-02-2018



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune.

Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter

anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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



Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Vedrørende bebyggelsesprocent

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen, det aktuelle projekt for byggeri i kommuneplanrammen 1.2.D7 Østergade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

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.

Den gældende kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på max 30 for åben-lav og max 50 for øvrig bebyggelse. Desuden reguleres bebyggelsesprocenten for enkelte ejendomme af Bilag K.

Det aktuelle projekt for byggeri går på tværs af flere eksisterende matrikelstal og er udarbejdet som et samlet projekt som skal skabe en afrunding af en eksisterende karré med ny randbebyggelse. Ved at hæve bebyggelsesprocenten kan der opnås en harmonisk afslutning på den eksisterende karrébebyggelse langs Østergades sydside.

Karrébebyggelsen vil forstærke den bymæssige karakter langs Østergade, som en af de primære indfaldsveje til Midtbyen. Dermed understøtter projektet målet for den samlede kommuneplanramme 1.2.D7.

I stedet for at regulere bebyggelsen efter bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom, vurderer Kommunen, at områdets udvikling fremadrettet reguleres bedre gennem lokalplanlægning. Her skal projektets intentioner fastlægges mere konkret – f.eks. ved udlæg af byggefelter med fastsatte højder m.m.

I tillægget udpeges en ny zone (Zone 1) i kommuneplanrammen 1.2.D7, hvor den max tilladte bebyggelsesprocent foreslås fastsat til 100.



Luftfoto med zoneinddeling

Nye boliger

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 44 nye boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Påvirkning af kysten

Rammeområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, jf. Retningslinje [11.4.2](#). En øget bebyggelsesprocent og nybyggeri indenfor zone 1 vurderes ikke at ville påvirke skylinen væsentligt, idet der i dag allerede er tilsvarende høje bebyggelser omkring området og nærmere kysten. Derfor vurderes det, at der ikke vil ske ændringer af den visuelle påvirkning af kysten.

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 kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

Derfor er der udarbejdet en miljørapport, som beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkning skal overvåges.

Miljørapporten findes som bilag til lokalplan 1-2-115 og kan ses [her](#).

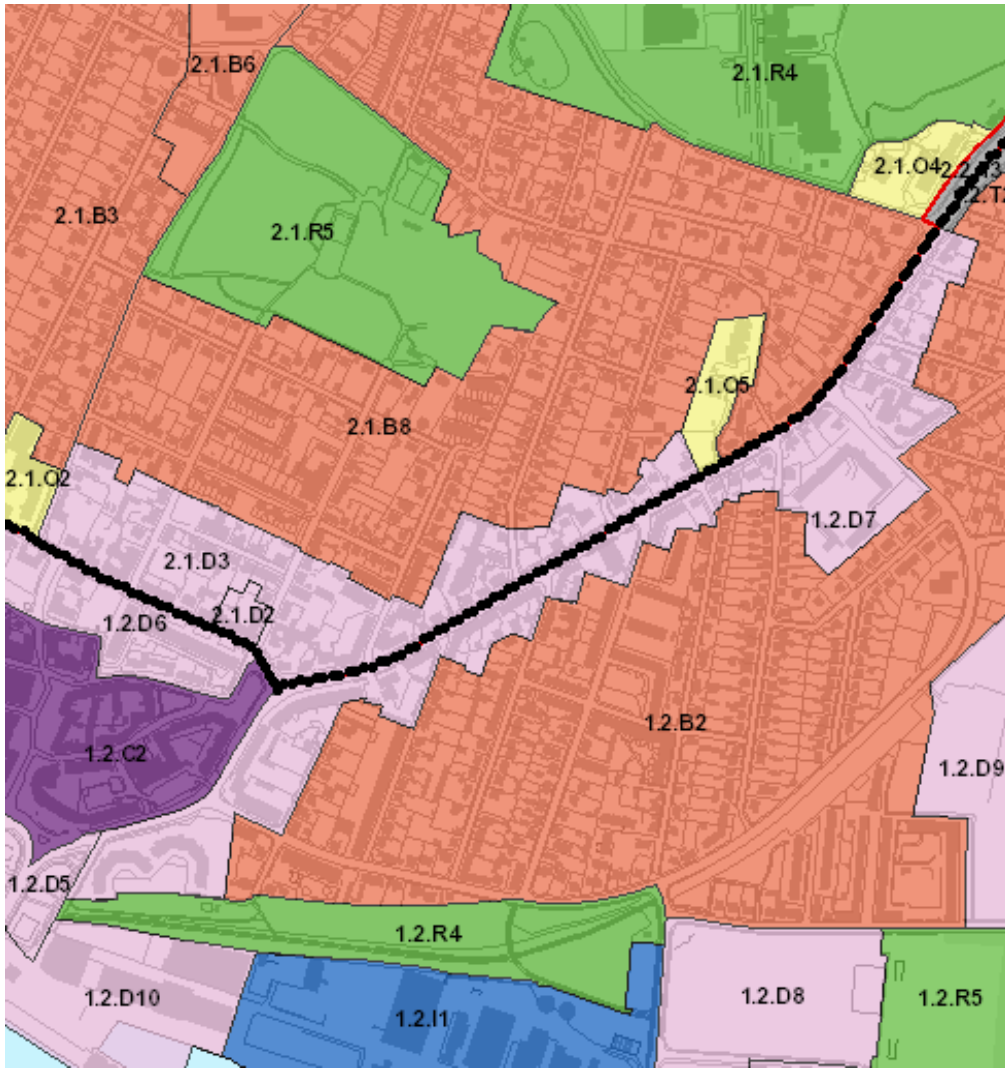
26-02-2018



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

1.2.D7 Østergade m.fl.



Mål

Målet med planlægningen er, at sikre den nuværende blandede bymæssige anvendelse.

I den fremtidige udvikling af området lægges vægt på, at forstærke den bymæssige karakter langs Østergade, som en af de primære indfaldsveje til Midtbyen. Det er også hensigten, at sikre og fremhæve områdets oprindelige udtryk samt tilføre nye kvaliteter til byrummet, fx ved fokus på begrønning, facader, skilte og belysning.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Butikker*
Enkelstående butikker**
Mindre butikker til salg af egne produkter***
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke dyreklinik)
Kontorer
Service
Kulturformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.

Eksisterende boligetagemeter (boligareal) skal bibeholdes.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.3](#)

** 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:
Zone 1 max. 100



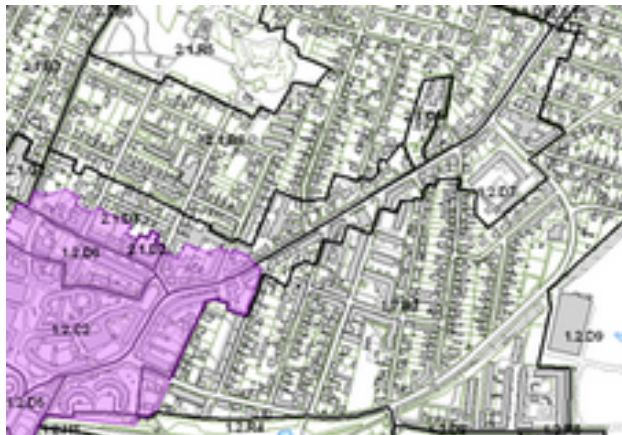
Den tætte karrébebyggelse langs Østerbrogade.



I nordlig retning bliver bebyggelsen mere varieret.

Den nuværende blandede bymæssige anvendelse ønskes fastholdt og videreudviklet.

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



Byggemuligheder



Luftfoto med zoneinddeling (se byggemuligheder i højre spalte)

Området anses for værende fuldt udbygget. Ny bebyggelse kan dog 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 ombygning eller nybyggeri.

Miljø

Området er belastet med støj fra Brolandingen, Østerbrogade og Østergade.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området har en meget sammensat karakter, der afspejler "sammenstødet" mellem den gamle landeveisbebyggelse og den nye tætte bybebyggelse.

I den sydlige del af området dominerer den nyere



Den sydlige karrébebyggelse er utilpasset og gør byrummet diffust.

(karrébebyggelse)

Enkelte ejendomme se [Bilag K](#),

max. 30 (åben-lav),

max. 50 (øvrige bebyggelse)

Gesimshøjde:
Tilpasses gaden og omkringliggende bygninger.

Husdybde: Ca. 10 m,
tilpasses
nabobygninger og
særlige funktioner.

Randbebyggelse skal
placeres med facade i
gadelinie.

Hver opgang skal have
direkte indgang fra
gaden eller port.

Fælles opholdsareal:
Etablering af
opholdsarealer
prioriteres forud for
parkeringspladser.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

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

rødstensbebyggelse, der med sin krumme udformning vender ryggen til gaden. De tilhørende friarealer er domineret af store asfalterede parkeringspladser, og mod Østerbrogade er forarealerne åbne og udefinerede. Hensigten er, at området fremover skal være grønnere samt formidle en bedre visuel/fysisk kontakt mellem Midtbyen og fjorden.



Bagsiden af den sydlige karrébebyggelse mod Østerbrogade - stort skalaspring i forhold til bebyggelsen i Lille Borgegade.

Længere mod nord ad Østerbrogade og Østergade har randbebyggelsen en mere traditionel og bymæssig - om end varierende - karakter. Her udgøres bebyggelsen af en blanding af ældre etageejendomme i rødsten med butikker og service i stueetagen, nyere etagebebyggelser samt oprindelig landevejsbebyggelse i 1½ etage. Den store variation og en række uheldige om- og tilbygninger giver området en utilpasset og delvist opløst karakter, og det skal, der i forbindelse med den fremtidige planlægning søges at rette op på.

Endvidere er områdets skilte og facader mange steder dominerende og utilpasset i forhold til gaderummet. Butiksskiltningen skærer i mange tilfælde bygningerne over ved stueetagen og bryder med den oprindelige helhed i arkitekturen.



Blandet randbebyggelse langs Østerbrogades nordlige del.



Markant hjørnebygning og udsigtslinje mod fjorden.



Tidligere Godthåbsgade Skole.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

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

Karakteren af sluttet randbebyggelse skal bevares og styrkes, hvor det er muligt.

Kig til fjorden skal sikres.

Fælles opholdsareal: Opholdsareal prioriteres forud for P-pladser.

Den visuelle karakter langs Østerbrogade/Østergade skal styrkes ift. facader, skilte og beplantning.

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

Trafik - Veje og stier

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

De tidligere skolebygninger ved Godthåbsgade fremtræder dominerende og utilpassede.

Nybyggeri her skal derfor i højere grad søges tilpasset den oprindelige randbebyggelse langs Østergade/Godthåbsgade.

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 "[Skilte og facadeudstyr](#)".

Trafik - Veje og stier

Der er planlagt en pendlerrute fra Aalborg Midtby til Bouet, hvor cyklisternes trafiksikkerhed og fremkommelighed er opprioriteret. Pendlerruten løber bl.a. langs Østergade.

26-02-2018

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

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone