



## Tillæg 1.038 for et område ved Kirkegårdsgade

Aalborg Byråd godkendte den 12. december 2016 kommuneplantillæg 1.038 for et område ved Kirkegårdsgade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.038](#)
- [Kommuneplanramme 1.3.D9](#)

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 [1-3-111](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 18. januar 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 21. juni 2017.

12-12-2016



## 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 1.038 for Bolig og erhverv ved Kirkegårdsgade i Vestbyen

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i kommuneplanrammen 1.3.D9 Vesterbro m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

Tillægget giver mulighed for et større byggeri på ejendommen Kirkegårdsgade 6-10.

#### *Nye boliger*

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 29 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

#### *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.

Det aktuelle projekt for byggeri går på tværs af de eksisterende matrikelskel og er udarbejdet som et samlet projekt som skal skabe en harmonisk afrunding af en eksisterende karré med ny randbebyggelse.

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.

Tillægget sletter derfor faktiske byggemuligheder for følgende ejendomme:

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Forslået ændres til
Kirkegårdsgade 6-6A	45	ingen
Kirkegårdsgade 10	180	ingen

#### *Konsekvensrettelse af tekst vedr. Kirkegårdsgade 6 og 10*

I og med ovennævnte ejendomme fremadrettet skal reguleres efter en lokalplan slettes følgende tekst under afsnittet ”Byggemuligheder”:

”Fx vil der ved evt. nedrivning af Kirkegårdsgade 6 og 10 skabes mulighed for at opføre et tilpasset erstatningsbyggeri, som vil kunne afslutte randbebyggelsen mod Hasserisgade, samtidig med det danner overgang til de lavere huse i Kirkegårdsgade.”

### Planforslagets baggrund

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i området 1.3.D9 Vesterbro m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

### Miljøvurdering

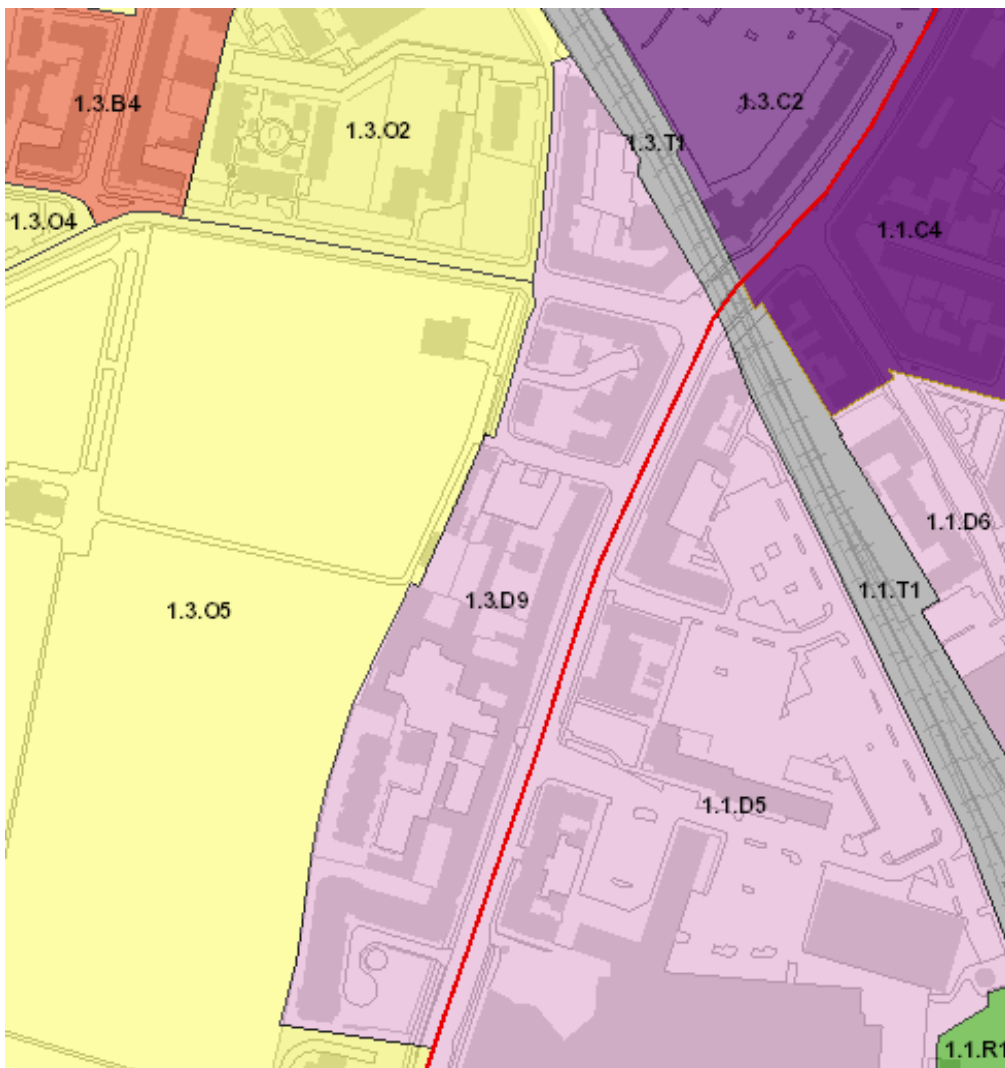
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 1-3-111.

12-12-2016



### 1.3.D9 Vesterbro m.fl.



#### Mål

Målet er at fastholde områdets blandede bymæssige anvendelse samt at sikre bygningsmæssige og kulturhistoriske værdier i området.

Herudover er det intentionen, at boligmassen i Midtbyen bevares og udbygges, hvor der er mulighed for at styrke helheden, og at byens kvalitet som boligområde forbedres bl.a. ved fokus på arkitektur, belysning, byrum m.m.

#### Anvendelse

Området skal fortsat anvendes til blandede bymæssige formål.

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

#### Anvendelse

Boliger (etage)  
Butikker\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker (ikke  
dyreklinik)  
Kontorer  
Service  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Værksteder o.l.

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 3.500 m<sup>2</sup> pr.  
dagligvarebutik og  
max. 2.000 m<sup>2</sup> pr.  
udvalgsvarerbutik i  
afgrænset bymidte - se  
kort  
Se uddybende vilkår i  
retningslinje [7.1.1](#)

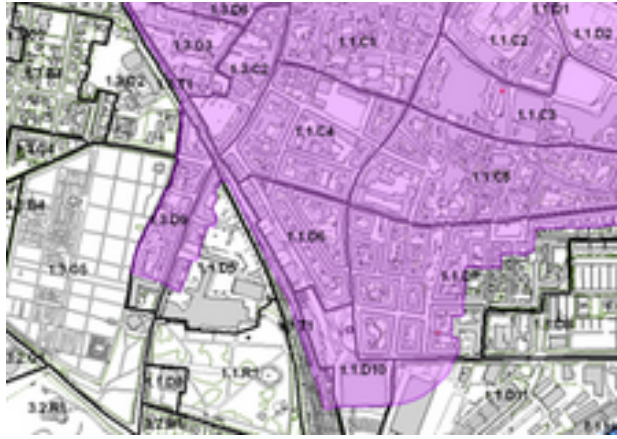
#### Byggemuligheder

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

Etager: 2½-6½;  
tilpasses gaden og  
omkringliggende  
bygninger.

Gesimshøjde: tilpasset  
gaden og den  
omkringliggende  
bebyggelse.

Husdybde: ca. 10 m  
tilpasset  
nabobygninger.



Fælles opholdsareal:  
Etablering af  
opholdsarealer  
prioriteres forud for  
parkeringspladser.

## Miljø

Miljøklasse 1-2, se  
[Bilag A](#).

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

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

## Byggemuligheder

Området anses som 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 om- eller nybyggeri. I den forbindelse er det vigtigt at sikre gode udendørs opholdsarealer.

## Miljø

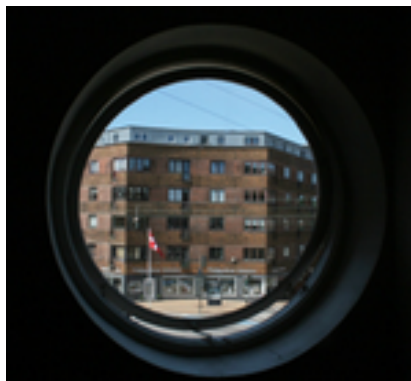
Området er belastet af trafikstøj fra Vesterbro og Hasserisgade samt af støj og vibrationer fra jernbanen.

## Arkitektur - Byrum og landskab

En af områdets markante funkisbebyggelser, Enighedslund markerer, i samspil med den grønne byport ved Ansgars Kirken og Kildeparken, overgangen fra forstadsskalaen langs Hobrovej til den tætte by. Herfra består området dels af randbebyggelsen langs Vesterbro og de tilstødende gader, men også af en mere blandet arkitektur og bebyggelsesstruktur, der ligger mellem ovennævnte randbebyggelse og Almenkirkegården.



*Enighedslund markerer starten på Vesterbros funkis.*



*Pladsens cirkelslag i kikkerten.*

Vesterbro er udpeget som kulturmiljø og arkitektonisk indsatsområde. Det er ønsket, at byrummet i dets udformning og facadebearbejdning tilføres kvaliteter, der tilgodeser intentionen om et stedsspecifikt byrum.

Knudepunktet, hvor Vesterbro krydser banelegemet, er defineret og formidlet af funkishusene, der i et cirkelslag danner en plads.



I forhold til bevaring er en stor del 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.

Indgangen til almenkirkegården i Kirkegårdsgade markeres flot af bygningen ved [Kirkegårdsgade 3](#), som er fredet.

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](#)".

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

Vesterbro er prioriteret som pendlerrute fra Aalborg Midtby til Skalborg. Pendlerruterne skal sikre høj fremkommelighed og trafiksikkerhed for cyklisterne.

12-12-2016

## Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Ny bebyggelse skal tilpasses områdets struktur i forhold til placering, bygningsvolumen, materialer, detaljeringsgrad m.m.

Bebyggelsen langs Vesterbro, Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade skal bevare karakteren af randbebyggelse.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kirkegårdsgade 3 er fredet.

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.

**Zonforhold**  
Byzone.