



## Tillæg 1.040 for området ved Budolfi Plads

Aalborg Byråd godkendte den 24. april 2017 kommuneplantillæg 1.040 for området ved Budolfi Plads.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.040](#)
- [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 lokalplan 1-1-117.

### 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 26. maj 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

### 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 retsligt 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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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 28. oktober 2017.

24-04-2017



## 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 sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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](http://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](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

14-02-2017



## Redegørelse tillæg 1.040 for området ved Budolfi Plads

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget ændrer på de bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Afsnittet 'Etagér: 2-7 tilpasses omkringliggende' ændres til 'Etagér: 2-6 tilpasses omkringliggende' for at sikre tilpasning til den eksisterende bygningsmasse.

Afsnittet 'Bygningshøjde for matr. nr. 401a og 401b, Aalborg Bygrunde mod Algade og den nordlige del af Budolfi Plads: max 12 m i gadelinie' slettes, idet bebyggelse foran Budolfi Kirke ikke længere er aktuel.

Afsnittet 'Hver enkelt ejendom skal have direkte indgang fra gaden eller port' ændres til 'Hver enkelt ejendom skal have direkte indgang fra gaden, port eller offentlig plads' for at sikre det nye projekt på Budolfi Plads, hvor boligerne har adgang fra den offentlige plads.

Herudover ændrer tillægget på afsnittet Arkitektur - Byrum og landskab:

Afsnittet '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. Tilbagekningen skal være så stor, at den sikrer optimal indsigts mod Budolfi Kirke fra Vingårdsgade / Budolfi Plads, minimum 10-15 m.' ændres til 'I forbindelse med nybyggeri nær Budolfi Kirke er det væsentligt at sikre samspillet med domkirkens bygning og de kirkenære omgivelser. Nybyggeri langs Algade må ikke dominere oplevelsen af domkirken' idet bebyggelse foran Budolfi Kirke ikke længere er aktuel.

Afsnittet '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 nye oplevelsesrige passager gennem karréerne.' ændres til 'Der skal - hvor det er muligt - skabes nye oplevelsesrige passager og flows'.

Foto af p-plads på Budolfi Plads erstattes af visualisering af det vindende projekt for Budolfi Plads.

Herudover ændrer tillægget på afsnittet Trafik:

Afsnittet: 'Der er planlagt en række forskønnelse af torve og gader i området. I den forbindelse bør affaldsløsninger indtænkes og integreres i renoveringerne' ændres til 'Der er planlagt en række forskønnelser af torve og gader i området. I den forbindelse bør der ske en trafiksanering og affaldsløsninger indtænkes og integreres i renoveringerne'.

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for området ved Budolfi Plads

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.

## **Miljøvurdering**

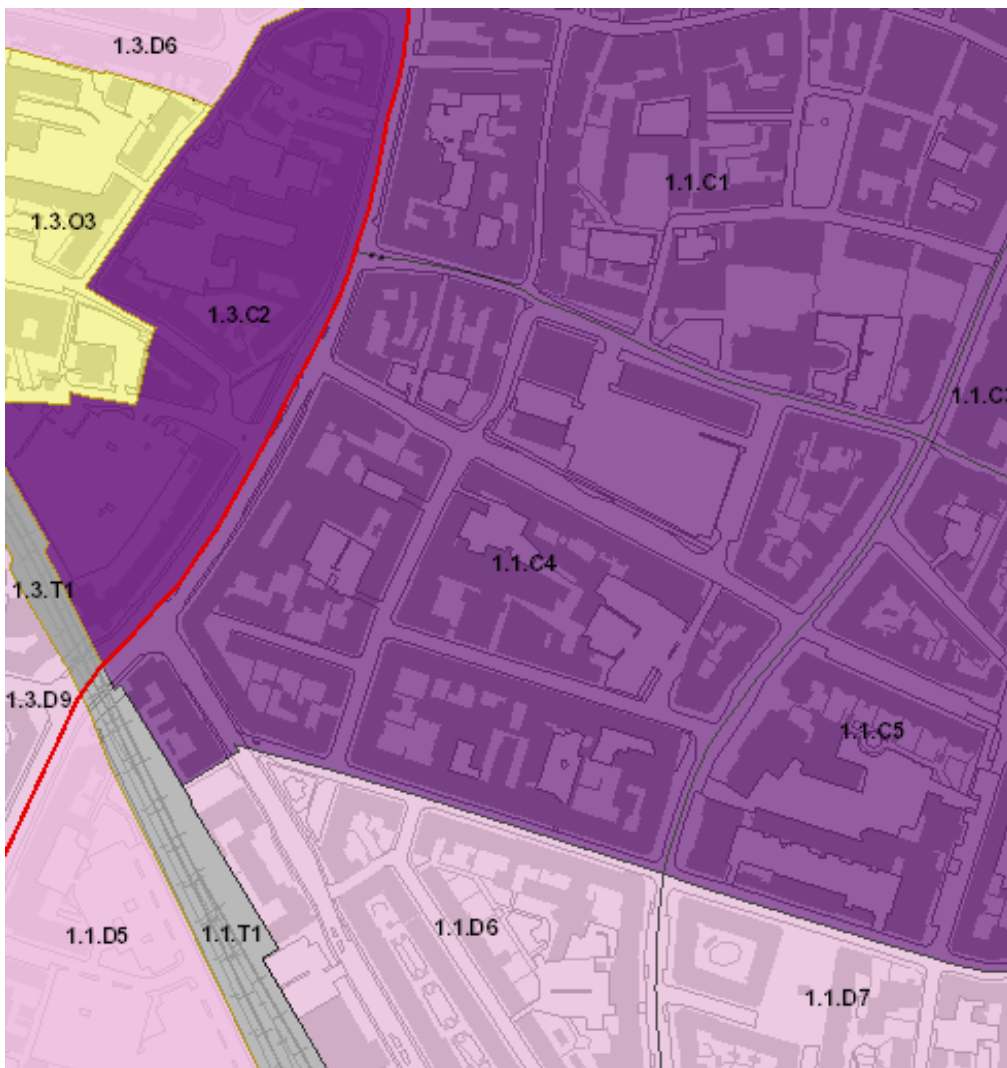
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 1-1-117.

24-04-2017



### 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.  
udvalgsvarebutik, dog  
mulighed for én  
udvalgsvarebutik på over  
2.000 m<sup>2</sup>. Se uddybende  
vilkår i retningslinje  
[7.1.1](#)

#### Byggemuligheder

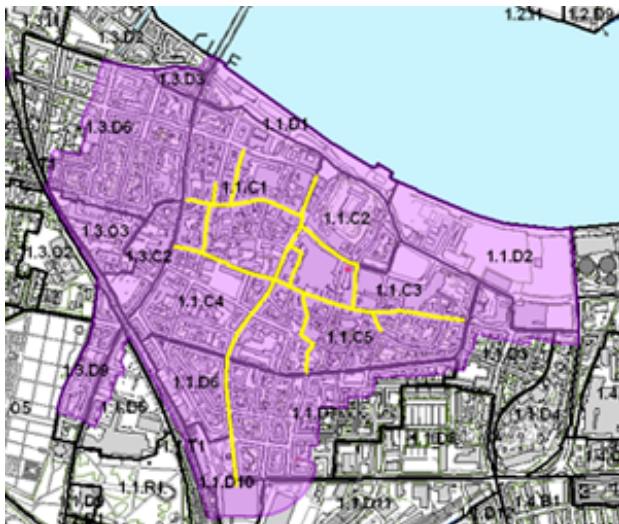
Bebyggelsesprocent, se  
[Bilag K](#).  
Randbebyggelse går  
forud for bagbebyggelse.

Etager: 2-6 tilpasses  
omkringliggende.

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



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.



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, port eller offentlig plads.

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

Nedrivning, fundering og grundvandsenkning, 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 grundvandsenkning 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. Nybyggeri langs Algade må ikke dominere oplevelsen af domkirken.

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.

Der skal - hvor det er muligt - skabes nye oplevelsesrige passager og flows.

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](#)".

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

## 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 planlagt en række forskønnelser af torve og gader i området. I den forbindelse bør der ske en trafiksanering og affaldsløsninger indtænkes og integreres i renoveringerne.

24-04-2017

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

**Teknisk forsyning**  
Fjernvarmepligt

Bygas. se [retningslinje  
14.1.9](#)

**Zonforhold**  
Byzone