



Tillæg 1.043 for Stigsborg Havnefront

Aalborg Byråd godkendte den 22. oktober 2018 kommuneplantillæg 1.043 for et boligområde på Stigsborg Havnefront.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.043](#)
- [Kommuneplanramme 1.2.B2 Engvej-kvarteret](#)
- [Kommuneplanramme 1.2.D9 Stigsborg-kvarteret](#)

Kommuneplantillægget offentliggøres sammen med lokalplan 1-2-116 Boliger ved Digmannsvej, Stigsborg Havnefront, Nørresundby Midtby.

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](#).

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 23. november 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 26. april 2019.

22-10-2018



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

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 videregiver 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.



Redegørelse tillæg 1.043 Stigsborg Havnefront

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan



Hidtil gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget vedrører rammeområde 1.2.B2 Engvej kvarteret og 1.2.D9 Stigsborg kvarteret. Det ændrer følgende:

Afgrænsningen mellem de to rammeområder ændres, så rammeområde 1.2.B2 fremadrettet alene omfatter allerede udbyggede boligområder. Mens hele det ubebyggede område sydøst for Engvej (det tidligere Kemiraareal) fremadrettet indgår i rammeområde 1.2.D9 og derved planlægningsmæssigt kan ses som en helhed.



Byggemulighederne i rammeområde 1.2.D9 ændres for et delområde A, se kort. I delområde A kan der fremadrettet bygges tæt-lav og etageboliger med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 85 for området som helhed inklusiv veje, stier og grønne områder, og et etageantal på 2-4 svarende til en maksimal bygningshøjde på 17 meter. Før var den maksimale bebyggelsesprocent 60 og den maksimale bygningshøjde 15 meter. Der er fastlagt en reduceret parkeringsnorm for delområde A svarende til $\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig pga. midtbynær beliggenhed og forventet lavt bilejerskab.

Byggemulighederne for delområde B forbliver uændrede med den undtagelse, at muligheden for at bygge åben-lav boliger fjernes.

Med kommuneplantillægget muliggøres således en mere tæt og urban bebyggelse i området i overensstemmelse med udviklingsstrategien for Stigsborg Havnefront. De endelige byggemuligheder i hele 1. etape af byudviklingsprojektet på Stigsborg Havnefront kendes ikke på nuværende tidspunkt. Der er igangsat arbejde med udarbejdelse af lokalplan og nyt kommuneplantillæg for 1. etape (Parkkvarteret).

Varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser

Den fjordnære del af kommuneplanramme-område 1.2.D9 er i kommuneplanens retningslinje 11.3.8 udpeget som økologisk forbindelse. Det betyder at planlægning og arealadministration skal medvirke til at forbedre levesteder og spredningsmuligheder for dyr og planter, som er naturligt hjemmehørende på strandeng. Dette sikres, ved at fastholde kommuneplanrammens overordnede mål, om at oprindelige natur- og landskabsmæssige karakteristika skal spille en fremtrædende rolle i planlægningen. Kommuneplanrammen fastholder desuden uændret bestemmelser om, at ny bebyggelse skal placeres under hensyn til natur og landskab, og at der skal sikres en ubrudt rekreativ forbindelse langs fjorden.

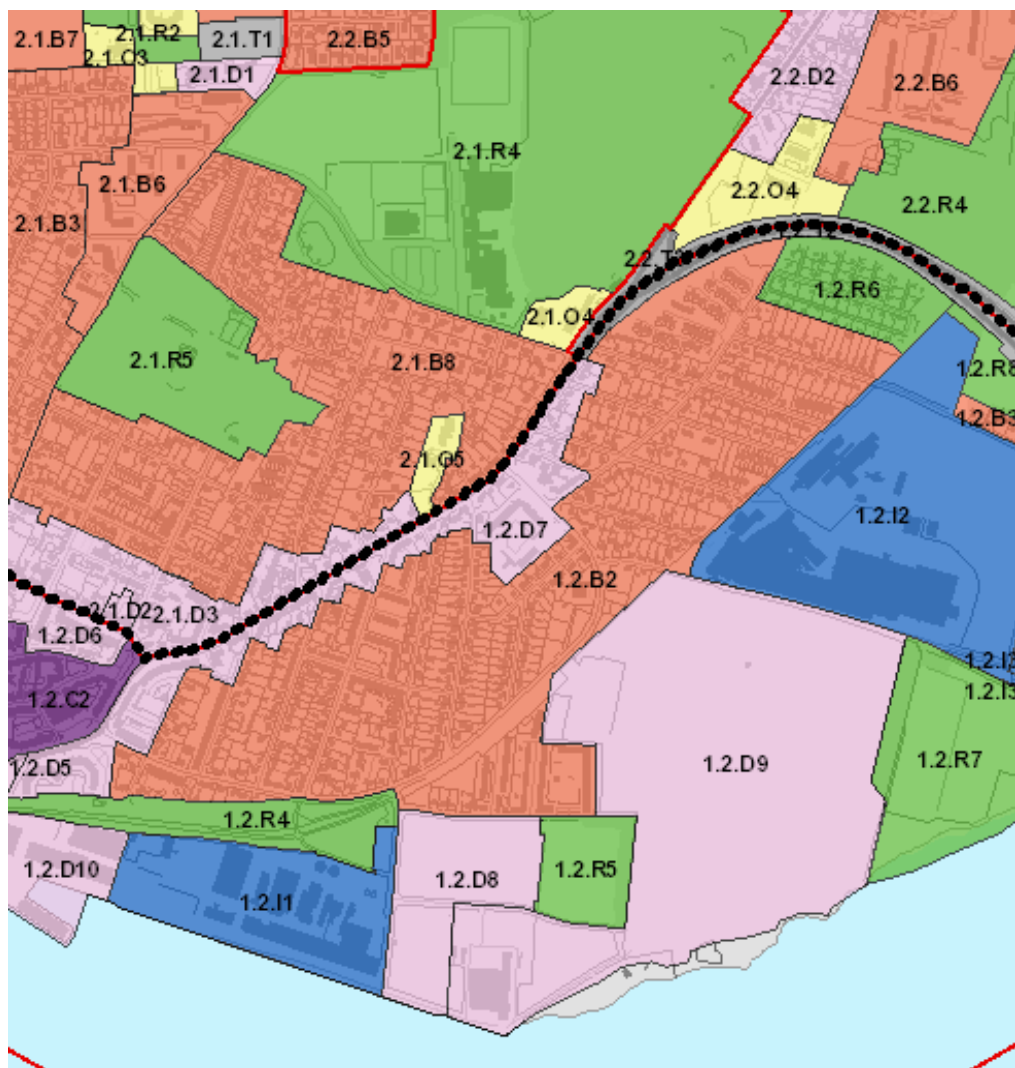
Der er registreret § 3-søer inden for området, som stammer fra den vejledende registrering fra 1995. Der er siden foretaget en konkret besigtigelse af søerne, som blandt andet bekræftede, at søerne er opstået som lunger oven på betonflader. Betonfladerne stammer fra den industrielle anvendelse af området og er blevet anvendt til midlertidigt oplag af knust beton, hvorefter de har sat sig, således at vandet naturligt har samlet sig her. I forbindelse med besigtigelsen, blev det vurderet, at søerne ikke har egentlig naturmæssig værdi. På den baggrund har Aalborg Kommune således tidligere meddelt dispensation fra Naturbeskyttelsesloven for så vidt angår søerne.

Kommuneplanretningslinjens kortgrundlag er ikke opdateret på dette punkt, men dette planlægges gjort samlet i forbindelse med en igangværende generel revision af retningslinjer i kommuneplanen.

22-10-2018



1.2.B2 Engvej-kvarteret



Anvendelse

Boliger
Butikker*
Kontorer
Klinikker (ikke
dyreklinikker)
Service
Fritidsformål
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Erhverv kun i
tilknytning til bolig

* 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](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: se
[Bilag K](#). Øvrige max.
30 (åben-lav)
Max. 70 (etage)
Max. 40 for øvrig
bebyggelse

Etagér: Max. 2 for
åben-lav, max. 2½ for
tæt-lav og max. 3½ for
etage.

Højde: Max. 8,5 m for
åben-lav og max. 10,5
for tæt-lav og max. 15
for etage.

Byggelinier: Facade
max. 5 m fra gadelinie
ved åben-lav
bebyggelse

Mål

Områdets skal fastholdes som boligkvarter med
varierende former for boligbebyggelse, og hvor
nærheden til både bykernen og fjorden er
bærende kvaliteter.

Områdets kvaliteter som boligområde skal
forbedres, bl.a. ved at sætte fokus på arkitektur,
fornyelse af byrum og indpasning af flere
grønne/rekreative kvaliteter. Der lægges bl.a.
vægt på at, sikre bedre adgang til de rekreative
kvaliteter i Stigsborgkvarteret samt fjorden.



Kig ad Prinsessegade fra syd.

Anvendelse

Hovedanvendelsen i området er boligformål, men med nye muligheder for at indpasse former for serviceerhverv, der kan drives fra boligen - fx frisør, klinik m.v.

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



Byggemuligheder

Området anses for værende 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 tilbygninger.

Miljø

Området berøres af støj fra Østerbrogade, Østergade og motorvejen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Hensigten med bestemmelsen om bebyggelsens placering og udformning er at sikre, at der bygges videre på eksisterende karakteristiske strukturer som de nuværende gadeforløb, der er placeret vinkelret på fjorden med haveboliger tæt på gadelinje. Bebyggelsen har en meget blandet karakter, og der lægges vægt på, at nybyggeri tilpasses naboejendomme og byrummet som helhed.



Den bygningsmæssige tætte og lidt blandede karakter er et karakteristisk træk i Engvej kvarteret.



Bebyggelsesstrukturen med udsigtslinier til fjorden skal sikres.

Fælles opholdsareal:
Min. 15% af områdets areal ved tæt-lav og etageboliger

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](#)



Langs Engvejs sydside har bebyggelsen en meget blandet karakter.

Området har en meget tæt, bymæssig karakter på trods af de mange haveboliger. I den fremtidige udvikling lægges også vægt på, at sikre området en mere grøn karakter, evt. med nye muligheder for fælles ophold.

Trafik - Veje og stier

Der er planlagt cykelstier eller -baner langs med Engvej.

22-10-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal mht. placering, skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse samt terræn- og udsigtskvaliteter.

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

Den visuelle kontakt til fjorden skal sikres.

P-pladser og opholdsarealer skal fremstå grønne.

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

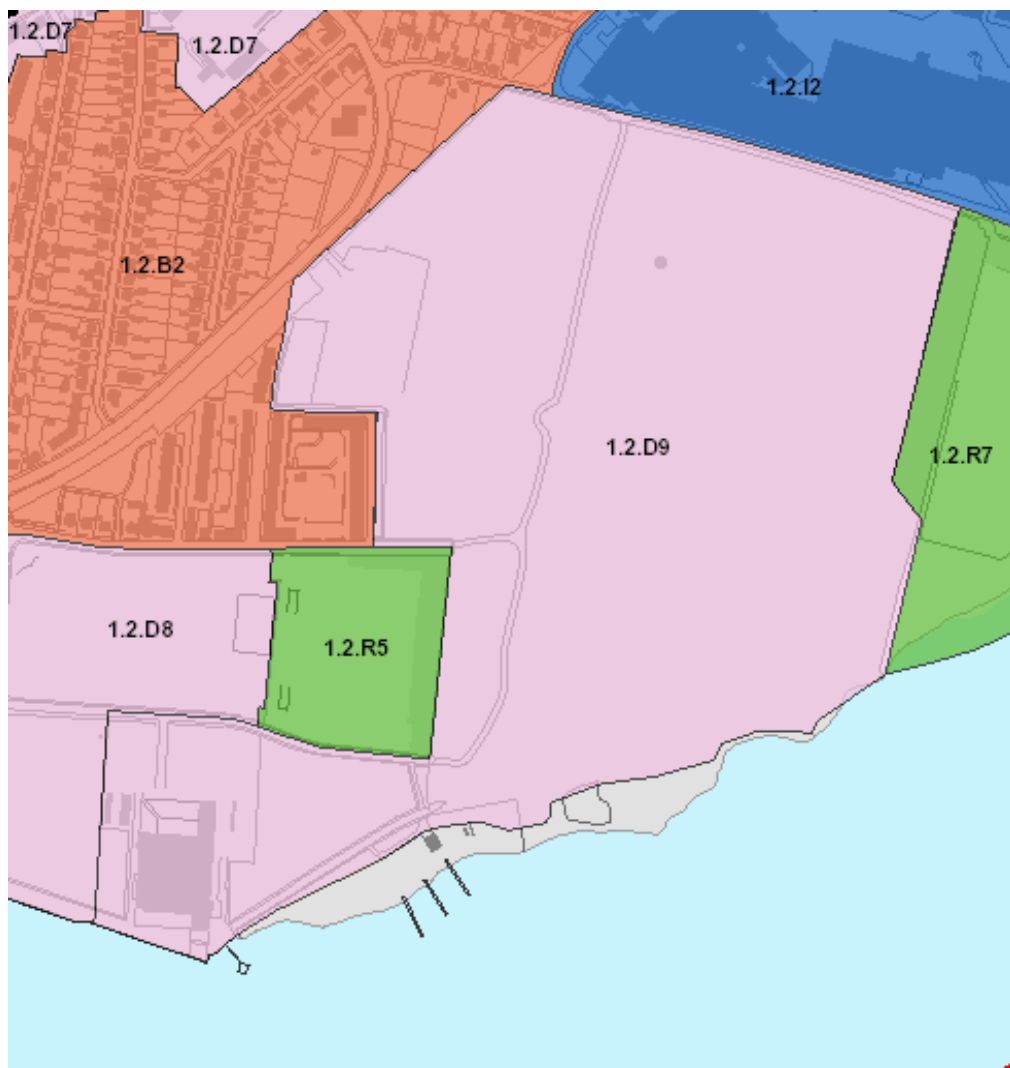
Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone



1.2.D9 Stigsborgkvarteret



Anvendelse

Boliger (etage/tæt-lav/åben-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Klinikker (ikke dyreklinik)
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

* 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](#)

Mål

Området er en del af et højt prioriteret byomdannelsesområde. Målet er, at udvikle et nyt alsidigt byområde, hvor boliger, erhverv og rekreation flettes sammen i en landskabelig helhed. Det er også et mål, at området fremtræder med en høj arkitektonisk standard samt en bebyggelsesmæssig struktur, som binder den eksisterende by og fjorden sammen.

I planlægningen af området lægges særlig vægt på, at sikre en høj bokvalitet, hvor oprindelige natur- og landskabsmæssige karakteristika spiller en fremtrædende rolle.



Med etableringen af den kommunale administrationsbygning blev der taget hul på udviklingen af det nye bykvarter.

Byggemuligheder For delområde A:

Bebyggelsesprocent:
Max. 85 for området som helhed

Etager: Max. 4

Højde: Max. 17 m

Husdybde: Max. 15 m

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse skal være boligområde, men med mulighed for at indpasse naturligt tilknyttede funktioner. Fx service- og fritidsfaciliteter og miljøvenlige virksomhedstyper. Disponering af de forskellige funktioner i Stigsborgkvarteret skal ske ud fra en helhedsplan.

Byggemuligheder



Miljø

Den videre planlægning skal tage højde for en række miljøforhold inden for området, bl.a. jordforurening, som følge af de tidligere anvendelser, samt naboskabet til industriområdet ved Stigsborgvej/Røgildsvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

De landskabelige rammer for det nye bykvarter er det flade fjordlandskab og byen, der rejser sig bagved på kridtbakken og danner baggrund for områdets bebyggelse.

Området tænkes opdelt i en række delområder, som igen opdeles i mindre byggeområder. Det sammenbindende materiale er landskabet, og landskabets kvaliteter ønskes fastholdt. I



Den tidligere syrebeholder markerer sig stadig i området.

For delområde B:

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 (åben-lav),
max. 40 (tæt-lav),
max. 60 (etage) og
max. 50 for øvrig
bebyggelse.

Etager: Max. 1½
(åben-lav/tæt-lav) og
max. 4 (etage)

Højde: Max. 8,5 m
(åben-lav/tæt-lav) og
max. 15 m (etage)

Husdybde: Max. 15 m

Bebyggelse skal
indpasses og
disponeres efter en
samlet plan.

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](#).

byggeområder disponeres bebyggelsen, så der opnås god udsigt, gode læforhold, god solorientering samt varierede opholdsmuligheder på terræn. Der skal også sikres udsigtslinjer fra det bagvedliggende byområde i overensstemmelse med ønsket om en bedre sammenhæng mellem byen og fjorden.

Hensigten er, at området skal rumme mange forskellige typer boliger - herunder rækkehuse og etageejendomme. Hvor det funktionelt synes naturligt kan desuden indpasses miljøvenlige former for erhvervsbebyggelse.

I forhold til lyssætning er det intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronten skal medvirke til at danne en visuel helhed og styrke byens identitet.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med udviklingen af Stigsborgkvarteret skal der sikres en vejbetjening til området, hvor Stigsborgvej forlænges og tilsluttes Borgmestersvinget.

Der skal sikres offentlig adgang til havnearealer/-promenade som led i en ubrudt rekreativ stiforbindelse langs fjorden. Endvidere skal stiforbindelser gennem området sikre god adgang til fjorden fra de bagvedliggende boligområder.

22-10-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal placeres under hensyn til natur og landskab samt udsigtslinier fra det bagvedliggende byområde.

Bebyggelsens udformning skal afspejle sin egen tids arkitektur samt understrege nærheden til fjorden.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Lyssætning: Særlige hensyn til den samlede oplevelse fra fjordsiden samt til områdets helhed.

Kulturhistoriske spor skal bevares.

En lokalplan skal fastlægge et fælles design for byudstyr, herunder også affaldsløsninger.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

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

For delområde A:

Parkeringsnorm for biler: ½ P-plads pr. bolig

Parkeringsnorm for
cykler i
overensstemmelse
med [Bilag F](#).

For delområde B:

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

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone