



Tillæg 1.045 for et område i Algade

Byrådet godkendte den 23. april 2018 kommuneplantillæg 1.045 for et område i Algade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.045](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.C3](#)

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](#).

Kommuneplantillægget offentliggøres sammen med lokalplan [1-1-130](#).

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 24. maj 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 **26. oktober 2018**.

23-04-2018



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.

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.



Redegørelse tillæg 1.045 for et område i Algade

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i den centrale del af Aalborg. Tillægget omfatter en ændring af rammebestemmelser i kommuneplanrammen "1.1.C3 Nytorv, Algade m.fl.". Ændringen består i, at de maksimale bebyggelsesprocenter for Algade 10-16A øges.

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslås ændret til
Algade 10-12	290	292
Algade 14	215	
Algade 16	250	
Algade 16A	280 (for hele Salling-ejendommen)	

Med kommuneplantillægget fastsættes en ny samlet maksimal bebyggelsesprocent for ejendommene Algade 10-16A til 292.

Rettelser og ajourføring af ramme

Der er lavet følgende rettelser og ajourføringer af ramme 1.1.C3 Nytorv, Algade m.fl.:

Muligheden for benzinsalg er fjernet, da det vurderes, at den ikke længere er aktuel inden for kommuneplanrammens område. Desuden er kort med den afgrænsede bymidte ajourført.

Beskrivelserne af byggemuligheden på parkeringsarealet øst for biblioteket samt omdannelserne af Boulevarden og Gabels Torv/Fjordgade er fjernet, da de er realiseret.

Ligeledes er beskrivelsen af ombygningen af Strandvejen, Nyhavnsgade og Slotspladsen fjernet, da også den er realiseret.

Der er tilføjet beskrivelse af Friis, Nørregade-projektet og af arbejdet med et forbedret og forskønnet miljø på og omkring Nytorv. Der er desuden tilføjet tekst om Nytorv, cyklisme og den kommende +Bus.

Endelig er der sket redaktionelle rettelser.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for et mindre område i Algade. Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Kommuneplantillægget ændrer de nuværende maksimale bebyggelsesprocenter for en række ejendomme. Ændringen sker, idet der ønskes at give mulighed for en yderligere fortætning i midtbyen, der muliggør flere boliger i Algade.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor

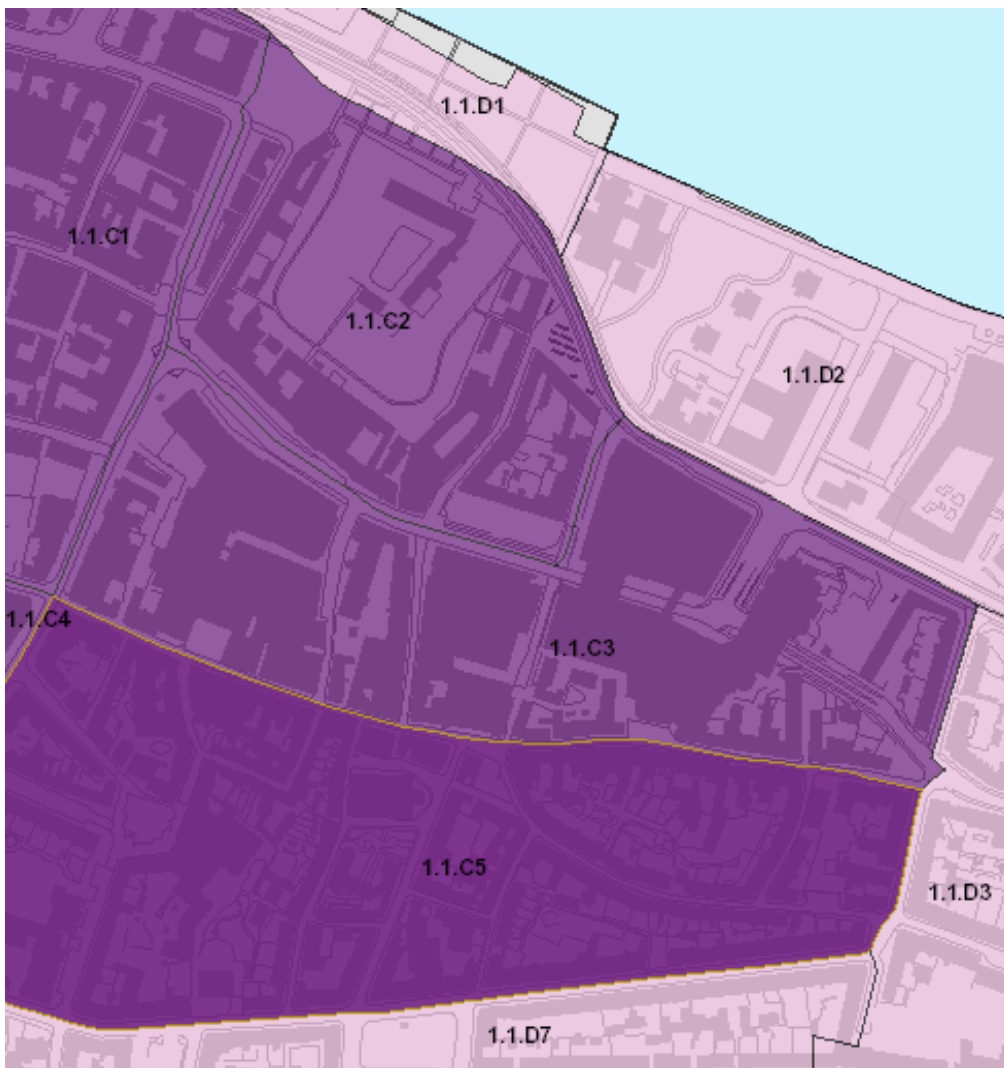
foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning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

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 1-1-130.

23-04-2018



1.1.C3 Nytorv, Algade m.fl.



Mål

Midtbyen spiller en væsentlig rolle for Aalborg som regional kultur-, handels- og oplevelsesby. Midtbyen er konstant under forandring, transformationen er i fuld gang og ændrer både ved Midtbyens identitet og geografiske udstrækning.

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 m.m.

Anvendelse

Området skal fortsat anvendes til miljøvenlige, blandede bymæssige funktioner.

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 m² pr.
dagligvarebutik (i
strøggader dog max.
250 m² - se kort) og
max. 2.000 m² pr.
udvalgsvarerbutik Se
uddybende vilkår i
retningslinje [7.1.1](#)

Byggemuligheder

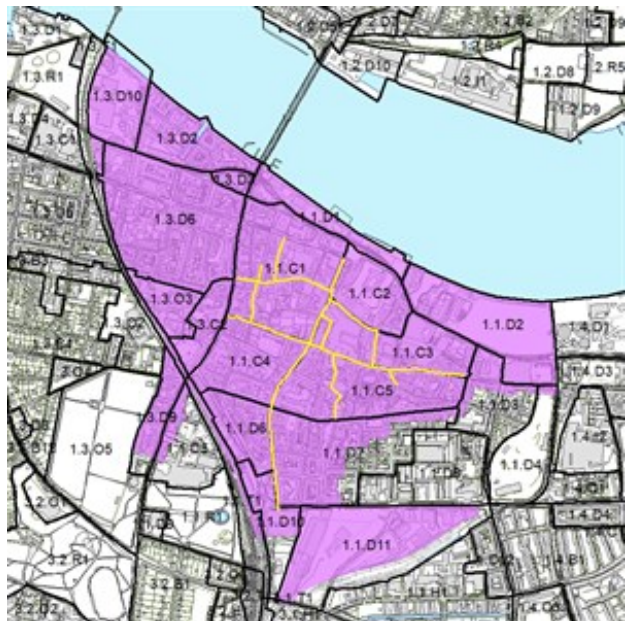
Bebyggelsesprocent:
Zone 1 max. 292,
Enkelte ejendomme se
[Bilag K](#).

Randbebyggelse går
forud for
bagbebyggelse.

Etager: 2-5; tilpasses
omkringliggende.

Gesimshøjde: 8-13 m;
tilpasses gaden og

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

Der kan opføres ny bebyggelse 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. Fx kan der nord for Synagogegade, under særlig hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse, passager og områdets historiske betydning, etableres ny bebyggelse.



Luftfoto med zoneinddeling (se byggemuligheder i højre spalte)

Miljø

Området er belastet af støj fra trafikken langs Østerågade og Nyhavnsgade.

omkringliggende.

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

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

Beskyttelseszone
omkring fortidsminde.

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.](#)



Mulighed for nyt byggeri ved Østerågade 10.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger i tilknytning til flere af byens primære strøggader, hvor det er ønsket at styrke midtbykarakteren bl.a. med aktive og publikumsorienterede facader i stueetagen. Østerågade er sammen med Boulevarden en af byens hovedgader, der binder banegården sammen med gågadenettet og havnen. Boulevarden fremstår som et sammenhængende byrum i høj kvalitet, hvilket understreges af gadens homogene og statelige arkitektur, som bebyggelsen syd for Synagogegade er en del af. Ved evt. bebyggelse er det væsentligt at friholde en passage mellem Gråbrødregade og Østerågade.

For centerområder er der en særlig forpligtelse til at sikre gode arealer til udendørs torveaktiviteter og byliv. Med realisering af Midtbyplanes renoveringer af Gabels Torv og Fjordgade er der sket et stort kvalitetsløft i området.

Strækningen fra Nytorv til Nordkraft udgør en vigtig forbindelse mellem den centrale handelsby og de større kulturinstitutioner i den østlige del af Aalborg Midtby (Medborgerhuset, Nordkraft og Musikkens Hus). Strækningen kan i fremtiden blive et smukt forløb af gader og byrum, med forskellige funktioner, rumlighed og udformning og med en sammenhængende karakter. Den sammenhængende karakter skabes af både belægninger, begrønning og belysning, samt en tydelig markering af områdernes funktioner. Samtidig kan fremkommeligheden for både fodgængere og cyklister forbedres.

I forbindelse med etablering af +BUSsen er der planlagt en renovering af Nytorv.

I 2016 og 2017 er der gennemført et stort renoveringsarbejde i Nørregade, så den nu fremstår med ny granitbelægning, inventar og beplantning. Ønsket var at Nørregade skulle være en gade med kant og en tydelig grøn identitet, og gaden er nu omdannet til en attraktiv, smuk og langt mere grøn gågade med træer, klatreplanter og blomsterkummer.

Arbejdet er sket efter en omfattende proces i samarbejde med mange af butikkerne og beboerne og en række initiativer i gaden, som har bidraget til afklaringen af ønsker og forventninger og skabt opmærksomhed om fornyelsesprojektet.

Den nye belægning understreger Nørregades særlige karakter og sikrer samtidig, at gaden hænger sammen med de øvrige gågader. Nørregade er med omdannelsen blevet til en attraktiv gågade med en selvstændig identitet.

Byrummene omkring Friis Citycenter bringes i spil på en ny måde. Mod Nørregade etableres en ny indgang, og facaden i Medborgerhuset åbnes op mod Nørregadetorvet.



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.

Kvalitetsfyldte byrum og opholdsarealer prioriteres højt.

Markante kig til Limfjorden, Budolfi Kirke og de karakterfulde smalle stræder syd for Algade/Bredegade må ikke sløres.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

Smøger, stræder og slip mellem husene skal bevares.

Nørregade 1 og 9 er fredede.

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

Bevaringsværdige

Th. Området grænser op til flere af byens primære strøggader.



Med facader mod Fjordgade og Nørregade er en gruppe velholdte bindingsværkshuse, hvoraf to er fredede, placeret omkring en fælles gårdsplads. Områdets udformning og stemning gør stedet til en slags historisk oase.

Algade-Bredegade-Nørregade er historisk set de mest centrale gader i Aalborg, og udgør et sammenhængende kulturmiljø.

[Nørregade 1](#) og [Nørregade 9](#) er fredede.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for tætbyområdet i Aalborg og Nørresundby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Brug Byen - Vejledning for skilte, gader og pladser](#)".

Trafik - Veje og stier

Nytorv er adgangsvej til de centrale parkeringshuse i midtbyen, en vigtig cykelrute mellem den østlige og vestlige del af byen og en vigtig fodgængerpassage mellem gågaderne i handelscentrum. Det er et ønske i midtbyplanen, at fredeliggøre og prioritere området til ophold, fodgængere og cyklister. Det er derfor nødvendigt at ændre på den eksisterende trafikstruktur.

Etableringen af +BUSsen giver mulighed for at gentænke den kollektive trafik. Bybussernes og +BUSsens fremtidige linieføringer og stoppesteder i område vil være en forudsætning for projektet.

23-04-2018

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