



## Tillæg 1.052 for et område ved Bredegade

Aalborg Byråd godkendte den 15. juni 2020 kommuneplantillæg for 1.052 for et område ved Bredegade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.052](#)
- [Kommuneplanramme 1.1.C5 Algade, Boulevarden 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 et forslag til lokalplan 1-1-139.

### 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 17. juli 2020**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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](http://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 videregiver 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 19. december 2020.

15-06-2020



## 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.

## 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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling 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.





## Redegørelse tillæg 1.052 for et område ved Bredegade

### 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.C5 Algade, Boulevarden m.fl."

#### Ændringer af bebyggelsesregulerende bestemmelser

Ændringen består i, at de maksimale bebyggelsesprocenter for Bredegade 10 og 12 angivet i kommuneplanens bilag K øges. Samt at bygningsdybden for Bredegade 12 øges.

Bebyggelsesprocenterne foreslås øget som vist i nedenstående skema.

| Ejendom                               | Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan | Foreslås ændret til |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Niels Ebbesens Gade 2 og Bredegade 10 | 370                                              | 405                 |
| Bredegade 12 - 16                     | 185                                              | 365                 |

I rammebestemmelserne er der fastsat en husdybde på 8-10 meter. For Bredegade 12 øges husdybden til 17,5 meter, da der ikke er tale om en bygning i en karré, men en solitær bygning, der har gadefacade til tre sider og grænser op til en plads på den fjerde side.

#### Bevaringsværdige bygninger



Jf. kommunplanens [retningslinje 5.2.3](#) må bygninger med bevaringsværdi 1-6 ikke nedrives jvf. "Planloven" henholdsvis "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og miljøer" før Aalborg Kommune har meddelt, om der nedlægges forbud.

Byningerne Niels Ebbesens Gade 2 - Bredegade 10 og Bredegade 12 er utidssvarende og fremtræder om- og tilbygget i flere omgange. Aalborg Kommune vurderer derfor, at bygningerne kan nedrives til fordel for nybyggeri i tilpasset skala og med traditionelle materialer.

Bevaringsværdierne for Niels Ebbesens Gade 2 (bevaringsværdi 6) og Bredegade 12 (bevaringsværdi 4 og 7) slettes derfor i retningslinjen.

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for et mindre område i Bredegade.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Ændringen sker, idet der ønskes at give mulighed for en yderligere fortætning af midtbyen og dermed muliggøre flere boliger i Bredegade.

## Kommuneplanen i dag

### Kystnærhedszonen



Kommuneplanrammen (lilla) og området, hvor der sker ændringer (gul), ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens [jf. retningslinie 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer kan her udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet der allerede i dag er høje bebyggelser både øst, vest nord og syd for arealet.

## Overordnede bindinger

### Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura 2000-område (Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal) ligger ca. 5,3 km vest/nordvest for området ved Bredegade. I kraft af afstanden vurderes planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne påvirke Natura 2000-områder.

### Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV. Arealet fremstår fuldt udbygget. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

## Miljøvurdering

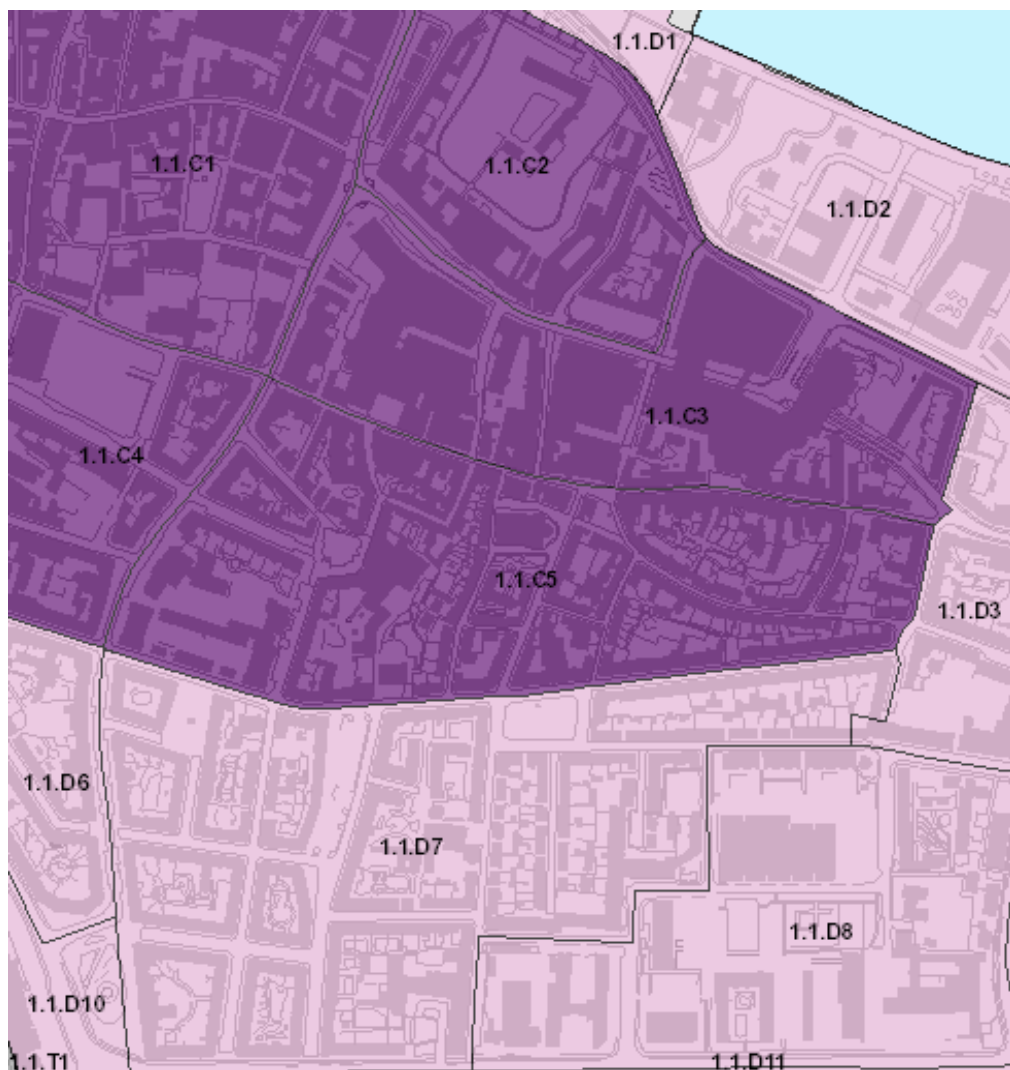
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 1-1-139.





### 1.1.C5 Algade, Boulevarden m.fl.



## Mål

Målet er at fastholde og styrke områdets karakter af midtby, og at sikre middelalderbyens karakteristiske bystruktur samt 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 anvendes til miljøvenlige, blandede bymæssige funktioner. Der er fortsat mulighed for at drive mindre erhverv fra eksisterende bebyggelse i baggårdene, når de kan drives uden gene for de omkringliggende boliger.

Området er en del af den afgrænsede bymidte - Aalborg City, der er vist med lilla farve

## 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.  
udvalgsvarerbutik Se  
uddybende vilkår i  
retningslinje [7.1.1](#)

## Byggemuligheder

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

Etager: 1-4½; tilpasses  
omkringliggende.

Gesimshøjde: 3-16 m  
tilpasses gaden og  
omkringliggende.

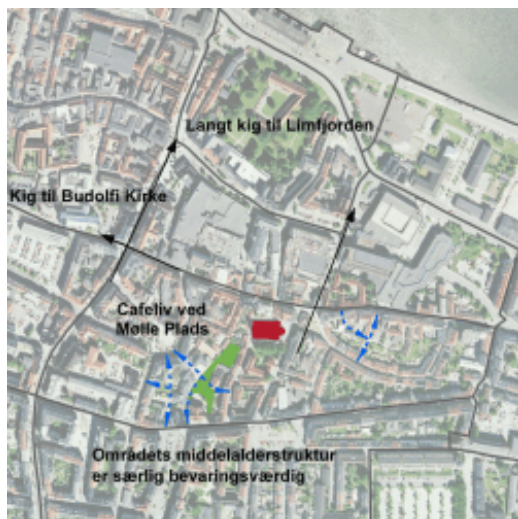
Husdybde: 8-10 m,  
tilpasset nabobygninger og  
særlige funktioner. For  
Bredegade 12 dog op til  
17,5 m.

Området regnes for 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 en om- eller nybygning.

Området er belastet af støj fra trafikken langs Boulevarden og Danmarksgade.

Området omfatter karreerne mellem Boulevarden, Danmarksgade, Løkkegade og Algade/Bredegade/Nørregade, som er en af byens strøggader. Bebyggelsen spænder bredt i alder og arkitektur. Området rummer en stor andel af bevaringsværdige enkeltbygninger, ligesom mange af de sammenhænge, bygningerne indgår i, er bevaringsværdige. Især i den midterste del af området opleves middelalderbyens karakteristiske bystruktur med smalle, brostensbelagte gader og stræder omkranset af lave huse. Det opleves fx i Hjelmerstald, hvor de gamle fine huse fra 1800-tallet sammen med brostensbelægningen og de originale gadelamper understreger harmonien i det samlede gadebillede, og i Peder Barks gade hvor de lave bygninger støder op til Vor Frue Kirke - en kontrast der understreger kirkens betydning i historisk perspektiv. Ved fremtidige ændringer skal områdets særlige historiske karakter bevares og styrkes.

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



Th.ø. De lave huse i kontrast til Vor Frue Kirkes bygningsvolumen.  
Th.n. Byliv ved Mølle Plads.



Langs Brandstrupsgade og Boulevarden ses de detaljerige national-romantiske bygninger, der kendetegner den nordlige del af Boulevarden/Østerågades homogene arkitektur. Boulevarden er sammen med Østerågade byens hovedgade - den forbindelse der binder banegården sammen med centrum - og fremstår idag som et sammenhængende byrum af høj kvalitet.

Området rummer også en stor andel af bevaringsværdige købstadshuse, hvoraf en del er forsømte eller delvist ødelagte ved istandsættelser, hvor de er blevet malet eller har fået isat nye vinduer uden de oprindelige sprosser.

Som kontrast til de lave købstadshuse ligger Mølleåarkaden, et bygningskompleks fra 1980'erne der er fint tilpasset områdets omkringliggende bygninger. Gennem bygningen er der forbindelse mellem Mølleplads og det grønne anlæg - to forskellige byrum med hver deres særlige kvalitet og karakter. Mølleå tidligere løb gennem området vises i form af et rislende vandløb.

I karreen der støder op til Danmarksgade og Boulevarden ligger de markante fritliggende bygninger, den tidligere Danmarksgade Skole og Administrationsbygningen. Ved eventuelle ombygninger skal der tages hensyn til områdets fine arkitektur og karakteristiske bebyggelsesmønster.

Flere bygninger er skæmmet af uheldige facadeændringer i stueetagen og voldsomme skiltninger. Der ses dog også flere gode eksempler på en mere enkel skiltning udformet i tråd med den samlede bygningsfacade. Det prioriteres højt, at skiltning tilpasses såvel den enkelte bygnings arkitektur som gadens helhed.

Området grænser op til flere af byens primære strøggader, hvor det især er ønsket at styrke midtbykarakteren med aktive og publikumsorienterede facader i stueetagen. For centerområder er der ligeledes en særlig forpligtelse til at sikre gode arealer til udendørs torveaktiviteter og byliv.

Fra Bredegade Torv er der et langt kik til Limfjorden, der skal sikres.

Algade-Bredegade-Nørregade er historisk set de mest centrale gader i Aalborg og udgør

## 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 sluttet randbebyggelse skal bevares.

Middelalderkarakteren med lave huse, passager og smalle brostensbelagte stræder skal bevares.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Karakteristisk beplantning skal bevares.

Markante kig til Limfjorden må ikke sløres.

Vor Frue Kirkes funktion som landemærke må ikke sløres.

Kulturhistoriske værdier skal sikres.

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

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

**Trafik - Veje og stier**  
Stiforbindelser skal sikres,

et sammenhængende kulturmiljø.

Områdets bevaringsværdige ejendomme fremgår af [retningslinje 5.2.3](#). Oprindelige overflader, materialevalg og udformning, skal ved om- og tilbygninger samt almindelig vedligeholdelse, fastholdes/genskabes.

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](#)".

se [illustrationsplan](#).

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

**Teknisk forsyning**  
Fjernvarmepligt.

**Zoneforhold**  
Byzone.

15-06-2020