



Tillæg 1.054 for området ved Lindholm Brygge, Kummerowsvej m.fl.

Aalborg Byråd godkendte den 20. april 2020 et kommuneplantillæg 1.054 for området ved Lindholm Brygge, Kummerowsvej m.fl.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.054](#)
- [Kommuneplanramme 1.2.D1](#)

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 til lokalplan 1-2-121.

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 30. oktober 2020**. 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 2. april 2021.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune

- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

28-09-2020



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.

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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling 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 1.054 Området ved Lindholm Brygge, Kummerowsvej m.fl.****Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan**

Tillægget omfatter ændringer af bebyggelsesprocenter, maksimalt tilladte højder og maksimalt tilladte etageantal for enkelte ejendomme i kommuneplanrammen "1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl."

De maksimalt tilladte bebyggelsesprocenter for nedenstående ejendomme er ændret.

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslås ændret til
Kummerowsvej 5 A-X	50	140
Kummerowsvej 6	50	140
Kummerowsvej 7	50	200
Strand Alle 12	50	74

Ejendommenes bebyggelsesprocenter (vist med rødt på nedenstående kort) er tilføjet oversigten over bebyggelsesprocenter på enkelt ejendomme (bilag K).



Der er i kommuneplanrammen tilføjet en ny zone 5, hvor det maksimalt tilladte etageantal er ændret fra 3 til 5 etager, og den maksimalt tilladte højde for bebyggelse er ændret fra 12 meter til 20 meter.



Derover er der sket mindre redaktionelle ændringer i rammens bestemmelser.

Planforslagets baggrund

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

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 og dermed muliggøre flere boliger i området.

Kommuneplanen i dag

Kystnærhedszonen



Kommuneplanrammen (sort) 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 vest 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 knap 3 km vest for rammeområdet. 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

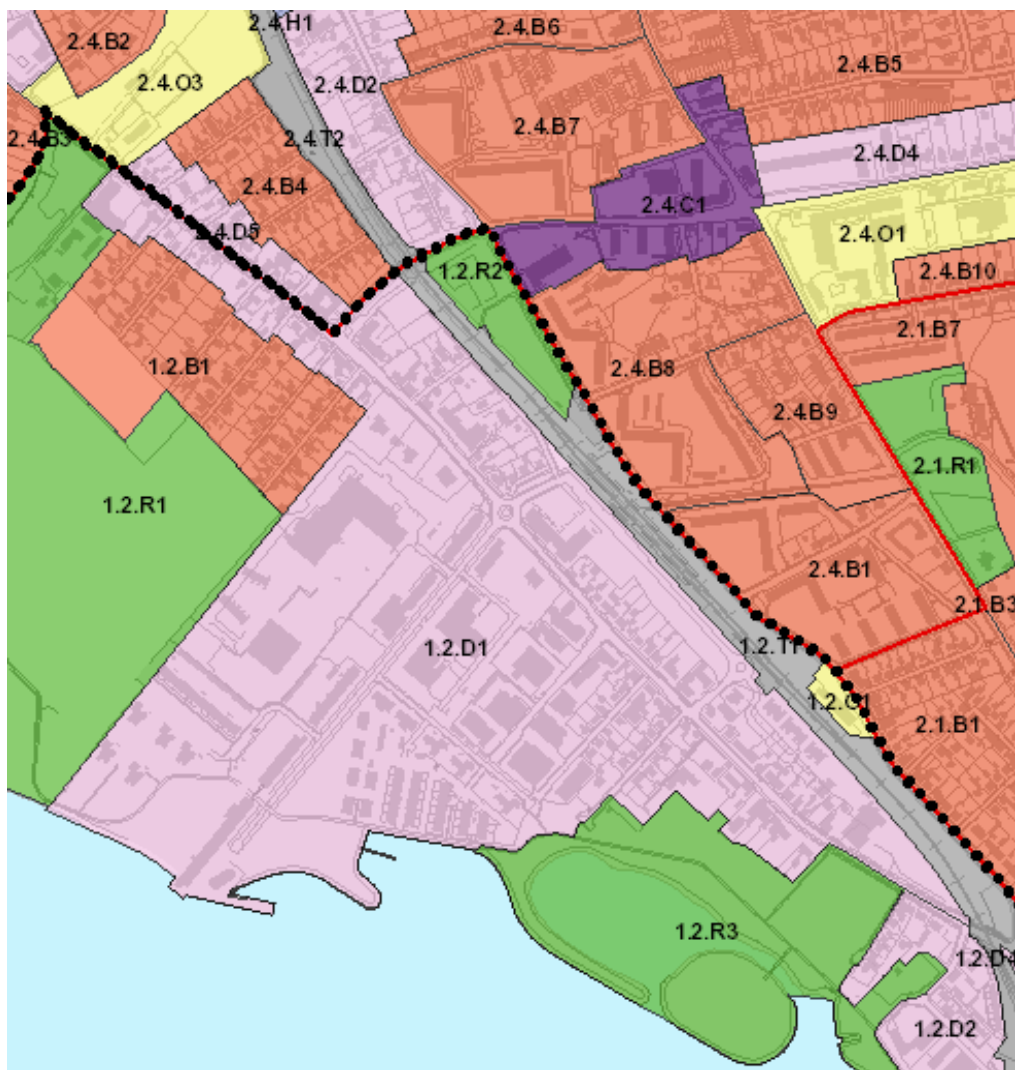
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 1-2-121.

28-09-2020



1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.



Anvendelse

Boliger (etage/
åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående
butikker*
Mindre butikker til
salg af egne
produkter**
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

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](#)

*** Evt. inkl.
butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max.
250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i
retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Enkelte ejendomme se
[Bilag K](#).

Mål

En del af området - det tidligere DAC-område - har status som højt prioriteret byomdannelsesområde. Nu hvor omdannelsen nærmer sig sin afslutning, fremtræder området som en ny alsidig bydel, hvor bevaringsværdier og moderne arkitektur står side om side og i tæt samspil med Limfjorden.

Den øvrige del af området omfatter randbebyggelsen langs Thistedvej, der rummer forskellige bymæssige anvendelser.

Målet med planlægningen er at sikre, at området fortsat udvikles som blandet byområde og ud fra ønsket om at styrke byens sammenhæng med



Området rummer stor variation i bebyggelsen.

fjorden yderligere. Endvidere ønskes byrummet langs Thistedvej forskønnet og den bymæssige karakter styrket.

Byggemuligheder



Luftfoto med zoneinddeling

DAC-området (zone 1) er næsten udbygget. Planen for området, som der også fremover skal bygges efter, er overvejende disponeret efter et stramt mønster med bygningerne orienteret vinkelret på fjordkanten. Bebyggelsesplanen sikrer dermed den bedst mulige visuelle kontakt til fjorden fra selve området samt naboområdet og er i overensstemmelse med ønsket om, at styrke Aalborgs identitet.

Langs med Thistedvej anses området som 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 ombygning eller nybyggeri.

Et område ved Katedralen er udpeget som potentielt højhusområde. Her kan opføres et højhus på op til 66 m, betingelsen er at det konkrete højhusprojekt kan anbefales på grundlag af en konsekvensvurdering.

Miljø

I området kan evt. indpasses virksomheder i miljøklasse 3, såfremt de vejledende afstandskrav til miljøfølsomme anvendelser - fx boliger - kan sikres.

Området er belastet med støj fra Thistedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Herudover max. 30 (åben-lav), max. 40 (tæt-lav) og max. 50 for øvrig bebyggelse.

Etagér:

Zone 1 max 7 etager
Zone 2 max 4 etager
Zone 3 max 10 etager
Zone 4 max 22 etager
Zone 5 max 5 etager
Max 3 etager for øvrig bebyggelse.

Højde:

Zone 1 max 29 m
Zone 2 max 17 m
Zone 3 max 41 m
Zone 4 max 67 m
Zone 5 max 21 m
Max 13 m for øvrig bebyggelse

Husdybde: ca. 10-15 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Fælles opholdsareal: Min. 30 % for etage, 10 % for åben-lav og min. 15 % for tæt-lav. Min 10 % for Matr. 37i.

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](#)

Beskyttet natur (§ 3)



Omdannelsen af Lindholm Brygge er næsten færdig, og området fremtræder som et nyt attraktivt område med store rekreative kvaliteter.

Det tidligere DAC-område er udbygget ud fra ønsket om, at understrege og respektere oprindelige strukturer og udsigtslinjer mod fjorden. Den nye bebyggelse fremtræder som længe- eller punkthuse i et moderne - og ofte maritimt - formsprog. Tilbagestående industribygninger står med deres oprindelige udtryk og er på den vis væsentlige kulturhistoriske træk, som sikrer området sin egen identitet.



Nye punkthuse orienteret mod fjorden.

Placering og udformning af ny bebyggelse skal ske under hensyntagen til områdets industrielle kulturarv og landskabelige karakter. Den stærke oplevelse af de markante bygninger i forhold til det flade fjordlandskab må ikke svækkes. Især skal "siloen" ved kajkanten bibeholdes som et landemærke på den nordvestlige havnefront.



Industribaggrunden er med til at give DAC-området sin egen identitet.

Langs Thistedvej er bebyggelsens karakter mere blandet. Fine små forstads- og landevejhuse, hvor mange er sat pænt i stand, udgør en væsentlig del af bybilledet og er et bevaringsværdigt træk, som skal respekteres ved indpasning af nybyggeri. Randbebyggelsen

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal tilstræbes et højt arkitektonisk niveau.

Nybyggeri skal tilpasses områdets struktur, skala og detaljeringsgrad.

Visuel kontakt til fjorden skal sikres.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

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

Kulturhistoriske spor skal bevares.

Den visuelle karakter langs Thistedvej skal forbedres ift. facader, skilte og beplantning.

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

Trafik - Veje og stier

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

omfatter endvidere butiks- og servicefunktioner samt indslag af nybyggeri, fx ved nærbanestationen. I den forbindelse bør der fortsat ske en indsats for at forbedre områdets visuelle karakter, da en del skilte og facader forstyrrer bybilledet.



Der bør stadig være fokus på det visuelle miljø langs med Thistedvej.

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](#)".

Trafik - Veje og stier

Området er et vigtigt forbindelsesled set i forhold til, at sikre en sammenhængende rekreativ stiforbindelse langs hele fjordkysten.

28-09-2020

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