



Tillæg 2.017 for et område ved Skanseparken

Aalborg Byråd godkendte den 22. juni 2015 kommuneplantillæg 2.017 for et område ved Skanseparken.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 2.017](#)
- [Kommuneplanrammen 2.1.B8 Bondropsgade m.m.](#)

Sammen med forslag til kommuneplantillægget godkendte Byrådet lokalplan 2-1-103.

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 forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 29. juli 2015**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 1. januar 2016.

22-06-2015



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 fremgår 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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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

19-01-2015



Redegørelse for tillæg 2.017 for et område ved Skansekvarteret

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Den ønskede ændring berører kommuneplanens rammeområde 2.1.B8 Bondropsgade m.m.

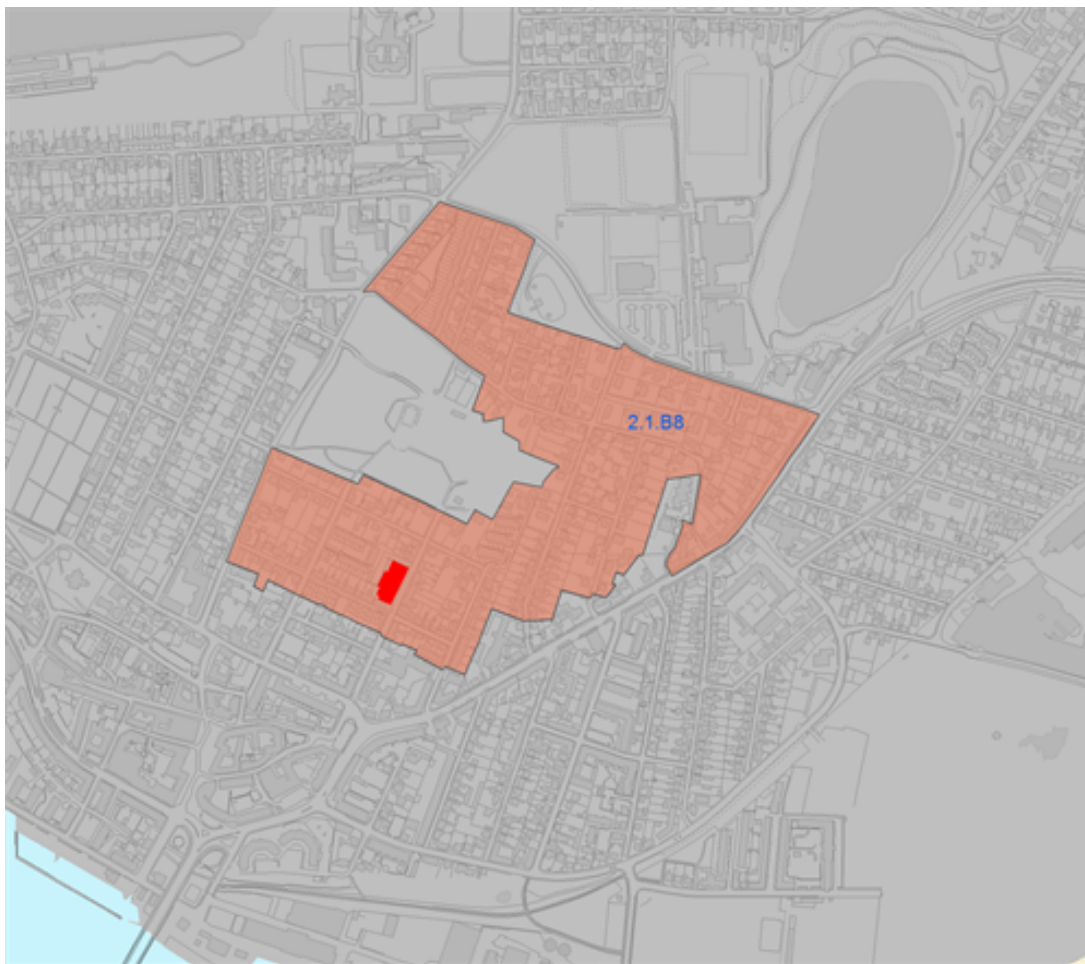
Aalborg Kommune ønsker med dette kommuneplantillæg at sikre, at de bevaringsværdige bygninger på Galstersgade 6 kan udnyttes på hensigtsmæssig vis. Den gældende kommuneplanramme fastsætter en bebyggelsesprocent på 25 for åben-lav bebyggelse og 40 for øvrig bebyggelse. De eksisterende bygninger på Galstersgade 6 har i dag en bebyggelsesprocent på ca. 86. Bygningerne skal ikke længere anvendes til varmeværk, og derfor åbnes der mulighed for, at bygningerne kan indrettes til andre formål. Tillægget tilføjer derfor faktiske byggemuligheder for følgende ejendomme:

Matrikelnummer, Nørresundby Bygrunde	Fremtidig bebyggelsesprocent
20fa	100
20x	100

Før 1. oktober 2007 kunne man jf. Bygningsreglementet opføre en række mindre bygningsdele, der ikke talte med i den tilladte bebyggelsesprocent for ejendommen. F.eks. en ny udestue, en lukket altan eller en overdækket gård. Siden er bygningsreglementet ændret, og bebyggelsesprocenterne for åben-lav bebyggelser er som standard ændret til 30 %. Som konsekvens af bygningsreglementets ændringer, hæves bebyggelsesprocenten fra 25 til 30. Tilsvarende er etageantallet ændret fra 1½ til 2.

Kommuneplantillægget tilføjer desuden anvendelsen "tekniske anlæg". Dette sker bl.a. for at sikre det eksisterende pumpehus på Galstersgade 6, og eventuelle fremtidige behov for at indrette tekniske anlæg i området som helhed. Pumpehuset er det, der er tilbage af den hidtidige anvendelse til varmeværk.

Rammeområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, jf. [Retningslinje 11.4.2](#). En øget bebyggelsesprocent for de to ovennævnte matrikler vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet der i dag allerede er tilsvarende høje bebyggelser omkring området og nærmere kysten. Desuden ændres der ikke på den maksimale bygningshøjde. Derfor vurderes det, at der ikke vil ske ændringer af den visuelle påvirkning af kysten.



Gældende kystnærhedszoner

Miljøvurdering

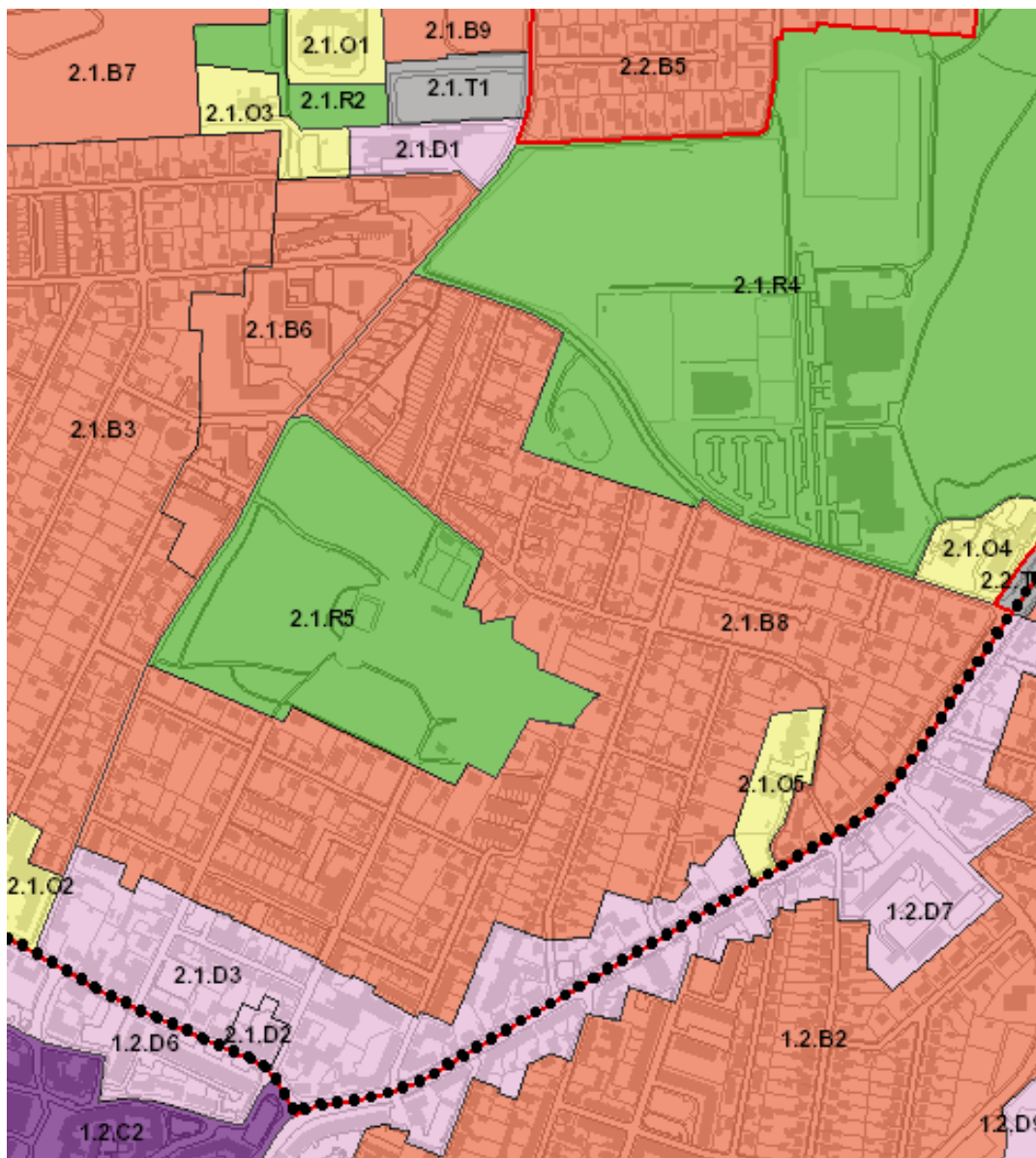
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 2-1-103.

22-06-2015



2.1.B8 Bondropsgade m.m.



Mål

Området, der rummer nogle af de ældste og smukkeste boligbebyggelser i Nørresundby, skal fortsat fungere som boligområde. For at sikre et varieret byliv i området er det muligt at indpasse mindre erhverv og service.

Den fremtidige udvikling af området har fokus



Galstersgade med Skanseparken på toppen og fjernvarmeforsynings skorsten.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående
Butikker*
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkerier
Institutioner
Rekreative formål
Værksteder o.l.
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 retningslinie [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Enkelte ejendomme se [Bilag K](#). Max. 30 for åben-lav og max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Byggelinie: Facade max. 5 m fra gadelinie i Bondropsgade, Galstersgade og Niels Lykkes Gade.

Miljø

på bevaring af bygnings- og bebyggelsesstrukturmæssige karakteristika. Der lægges desuden vægt på hensyntagen til terræn og markant beplantning.



Lars Dyrskøts Vej ligger for foden af Skanseparken med flotte villabebyggelser.

Miljø

Dele af området støjbelastes fra Østergade/Hjørringvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer mange af Nørresundbys smukkeste og mest interessante boligbebyggelser. Bebyggelserne, der er opført i perioden fra slutningen af 1800-tallet til midten af 1900-tallet, har bevaringsværdi enten som enkeltbygninger eller som bygningssammenhænge.

Nogle af de flotteste eksempler er den gamle arbejderbebyggelse i Bondropsgade, der flankeres af smukke allétræer og pigstenbelægning samt den sirligt placerede villabebyggelse langs Niels Lykkes Gades knækkede gadeforløb, der på helt eksemplarisk vis er tilpasset terrænet og udsigten over fjorden.

Vellykkede eksempler på nyere boligbebyggelse findes på Sandagervej og Skansevej. Her ligger rækkehuse og énfamiliehuse i en flot og funktionel kombination omkring et centralt, grønt opholdsareal. Bebyggelserne er opført i ensartede materialer og forholder sig fint til terræn og omgivelser.

Hensigten med bestemmelserne er at sikre, at ny bebyggelse indpasses under nøje overvejelser vedr. terræn, samt bygningsmæssige, strukturelle og beplantningsmæssige bevaringsværdier.



Bevaringsværdig arbejderbebyggelse i Bondropsgade.



Velindpasset rækkehusbebyggelse på Sandagervej fra 1950'erne.



Områdets gamle villaer har ofte flotte bygningsdetaljer.



Homogen villabebyggelse i Niels Lykkes Gade med bl.a. "Sundbyhuse".

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3.](#)

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal indpasses med respekt for udsigtskvaliteter.

Bebyggelsesstrukturen ved Sandagervej/Skansevej skal respekteres.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik.

Markant beplantning skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk

22-06-2015

