



Tillæg 3.011 for ændret anvendelse fra bolig- til erhvervsformål ved Gabriel m.m.

Aalborg Byråd godkendte den 9. september 2013 et forslag til kommuneplantillæg for en ændret anvendelse fra boligformål til et erhvervsområde.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.011](#)
- [Kommuneplanramme 3.1.B1](#)
- [Kommuneplanramme 3.1.H1](#)

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. Klagen skal sendes til Aalborg kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan og Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.byg@aalborg.dk. Klagen skal være modtaget **senest den 16. oktober 2013**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet. 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 9. marts 2014.

09-09-2013



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** 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 bydele i Aalborg Kommune. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen.

Både hovedstrukturen 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. Fristen for at afgive ideer mv. er mindst 8 uger. 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 (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og programmer).

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**. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.byg@aalborg.dk. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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 (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

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. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Plan & Byg, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.byg@aalborg.dk. Klagen skal være modtaget **senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

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.

28-05-2013



Redegørelse for tillæg 3.011 for ændret anvendelse fra bolig- til erhvervsformål ved Gabriel m.m.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for to områder udlagt til henholdsvis boligformål og til erhvervsformål i Kærby, og omfatter det nuværende rammeområde 3.1.B1 Kærby, samt et rammeområde udlagt til erhvervsformål, rammeområde 3.1.H1 Gabriel m.m.

Et mindre område ønskes tilbageført fra bolig- til erhvervsformål.

Begge rammeområder indeholder principielt de samme anvendelsesbestemmelser.



Afgrænsningen af tidligere kommuneplanrammer 3.1.B1 og 3.1.H1 Afgrænsningen af 3.1.H1 og 3.1.B1 rammeområder nye de af

Planforslagets baggrund

Virksomheden Gabriel er under renovering til mere serviceorienterede erhverv, og vil i den forbindelse have behov for en udvidelse af parkeringsarealerne. Arealet som ønskes indrettet til parkeringsareal, er udlagt til boligformål, og skal derfor ændres til erhvervsformål.

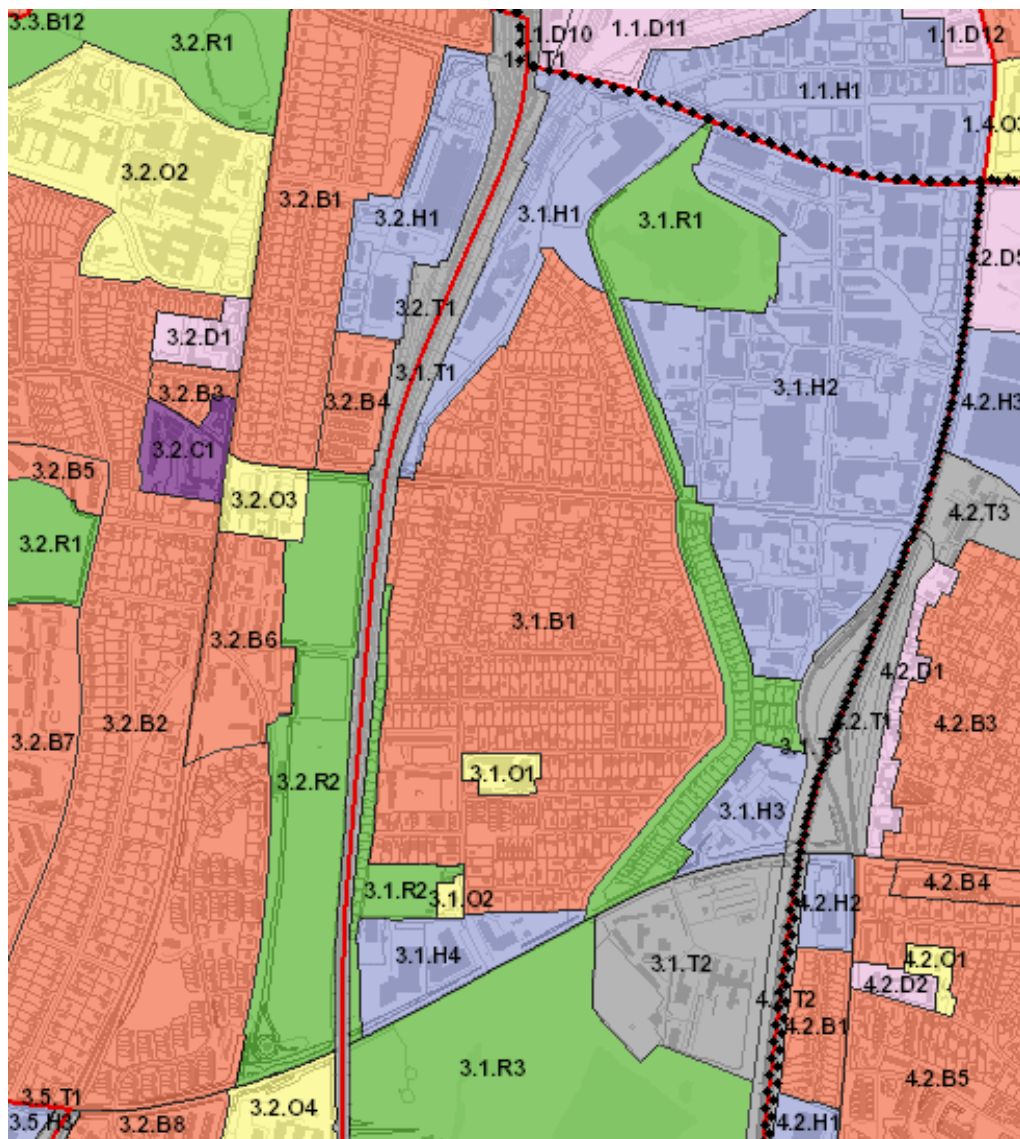
Det tidligere baneareal langs boligerne mod syd ligger relativt højt og ønskes benyttet som stiforbindelse mellem Østeråstien og Kjærs Møllestien.

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.



3.1.B1 Kærby



Mål

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav, langs Ny Kærvej og Enggårdsgade også etage)
Enkeltstående butikker*
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

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:
Se [Bilag K](#).
Iøvrigt max. 30 for åben-lav, max. 35 for tæt-lav og max. 50 for etage.

Etager: Max. 2 for åben-lav, og tæt-lav, max. 3 for etage.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og tæt-lav.
Max. 12,5 m for etage.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Målet er at udvikle Kærby som et attraktivt centrumnært boligkvarter. Det specielle ved kvarteret skal sikres, ved at der lægges vægt på et markant grønt præg, på at synliggøre Østerå og Vestre Landgrøft som grønne træk og på at videreføre den særlige byggeskik i "Kærbyhusene".

Anvendelse

Ny Kærvej og Enggårdsgade er områdets primære veje. Det er hensigten at give mulighed for en større grad af bymæssighed langs disse veje i form af etageboliger. Der lægges også vægt på at butikker og andre publikumsorienterede funktioner placeres langs disse veje.

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der lægges vægt på, at området fremstår med et grønt og åbent præg. Hensigten er at synliggøre naturen og ådalen som et væsentligt landskabeligt træk i byen.



Kvarterets grønne præg og karakteristiske byggeskik skal sikres.



Butikker kan medvirke til en større bymæssighed langs Ny Kærvej og Enggårdsgade.



Den ældste del af Kærby fra Sønder Allé mod syd til det tidligere banespor mod nord - rummer en karakteristisk byggeskik, som ønskes bevaret.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med åben, grøn karakter.

I Gl. Kærby skal bebyggelse i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

By- og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone

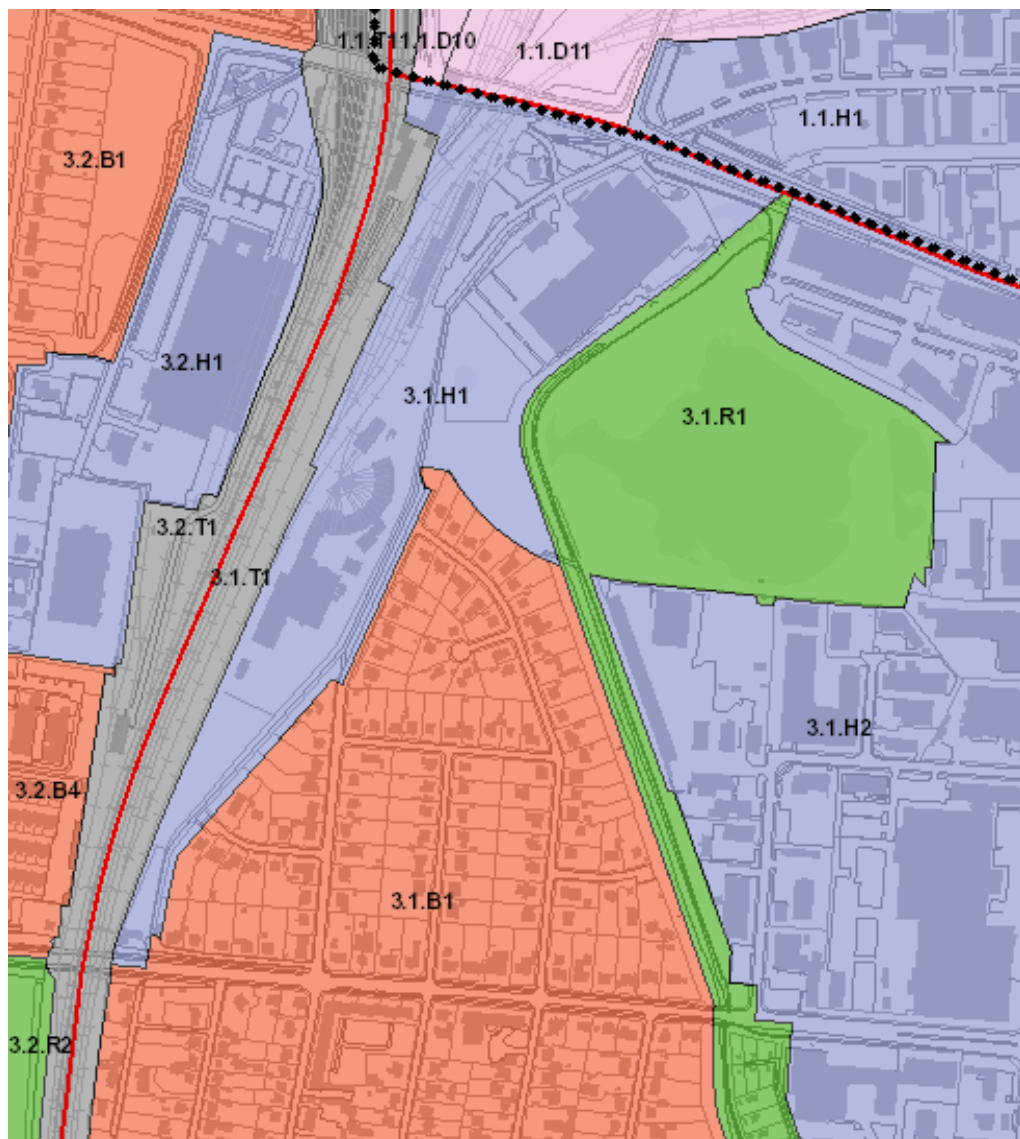


Der lægges vægt på at bevare "Kærbyhusenes" særlige karaktertræk: højtliggende kældre, høj trappe ved entrédøren, røde mursten, tegltage og afvalmede gavle.

09-09-2013



3.1.H1 Gabriel m.m.



Mål

Anvendelse

Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 55

Etager: Max. 3 langs
Østre Alle, max 2
iøvrigt

Højde: Max. 13 m
langs Østre Alle,
mindre
bygningselementer dog
15 m.
Max. 8,5 m iøvrigt

Miljø

Miljøklasse: 1-3 for
zone A og 1-4 for zone
B, se [Bilag A](#)

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

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

Arkitektur -

Målet er at sikring af tidssvarende udviklingsmuligheder for miljøvenlige byerhverv går op i en højere enhed med hensynet til fremtidige rekreative muligheder og bevaring af kulturarv.

Området har en central beliggenhed ifht. at forbedre Østeråforbindelsens kontakt til Midtbyen.

Remisen er sammen med de øvrige godsbanearaler udpeget som omdannelesområde.

Miljø

Området er zoneret pga. nærheden til boligområdet 3.1.B1 og de beskrevne rekreative perspektiver for området. Det er således hensigten, at de mest miljøbelastende aktiviteter skal placeres i zone B.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der lægges vægt på, at området indgår i samspil med helhedsplanen for godsbanearalernes omdannelse. Derved er det målet, at området medvirker til at styrke oplevelsen af Østerådalens forløb ind i byen.

I den forbindelse er det hensigten at Kjærs Møllestien og Vestre Landgrøft fremstår som et synligt grønt træk.

Remisen og Gabriels bygningskompleks er vigtige kulturspor. Det er hensigten, at arbejde for at bevare kulturspor som rammen om tidssvarende byaktiviteter og evt. som en del af nye arkitektoniske sammenhænge.



Ved Gabriel er der et fint samspil mellem bebyggelsen, vandet og det grønne.



Hvad angår miljøklasser er området indelt i zone A og zone B.



Der er stor kulturhistorisk fortællerværdi i Remisens bygninger.

Byrum og landskab

Området skal fremstå med åben, grøn karakter.

Bebyggelse og udearealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed og stedets rekreative betydning.

Kulturspor skal sikres.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)"

Når der etableres parkeringspladser i området syd for Gabriel, skal de anlægges som "grøn parkering" under særlig hensyn til de rekreative rum omkring Østerå - og i tilknytning til det kommende rekreative område ved Kjærs Møllesø.

Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på at sikre en ny rekreativ stiforbindelse under Østre Alle med forbindelse både til Kjærs Møllestien og Østeråstien.

På banesporet langs boligområdet mod syd skal der etableres stiforbindelse mellem Østeråstien og Kjærs Møllestien.



På den gamle banesti skal der skabes forbindelse mellem Østeråstien og Kjærs Møllestien.

Teknisk forsyning

Store dele af Kærby er i dag forsynet med bygas. Området omkring Gabriel kan forsynes med bygas eller naturgas.

09-09-2013