



Tillæg 3.012 for byggemuligheder i City Syd

Aalborg Byråd godkendte den 8. september 2014 et kommuneplantillæg for ændrede byggemuligheder i City Syd.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.012](#)
- [Retningslinie 7.1.2 Aflastningsområdet City Syd](#)
- [Retningslinie 7.1.4 Særlig pladskrævende varer](#)
- [Kommuneplanrammer 3.6.B1](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.C1](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.H1](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.H2](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.N1](#)

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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan og Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk.

Klagen skal være modtaget **senest den 15. oktober 2014**. 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 17. marts 2015.

08-09-2014



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 områder 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. 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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@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.

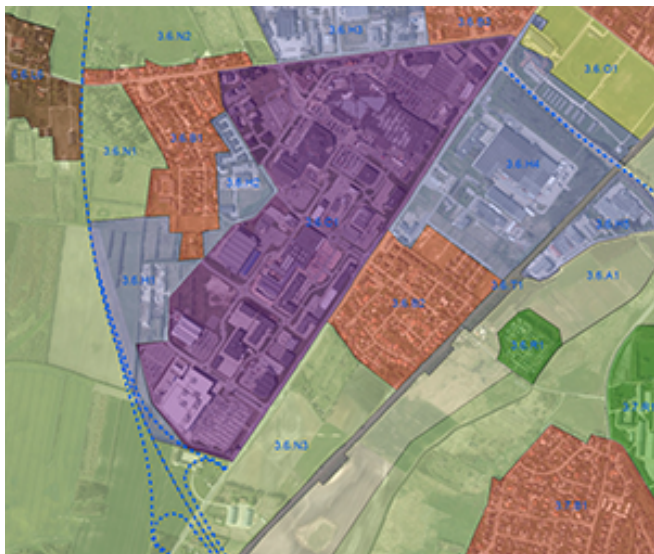
10-06-2014



Redegørelse tillæg 3.012 for City Syd

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for City Syd i Skalborg, og det omfatter rammeområde 3.6.B1 Drastrup, 3.6.C1 City Syd, 3.6.H1 Krebsen m.m., 3.6.H2 Vægten m.m. og 3.6.N1 Drastrup Skov.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

En del af den eksisterende kommuneplanramme 3.6.B1 overgår til kommuneplanrammen 3.6.H2 for at sikre en bedre udnyttelse af arealerne.

Kommuneplanrammen 3.6.H1 reduceres. Kommuneplanens [retningslinie 13.1](#) indeholder en vejreservation (linieføring og planlægningszone) til en 3. limfjordsforbindelse vest om Aalborg. Denne reservation sikrer en 200 meter bred korridor til et fremtidigt vejanlæg. Dette vejareal udtages af rammen 3.6.H1 og overgår til kommuneplanrammen 3.6.N1.

Den eksisterende kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd er ændret, så der står, at området mod sydvest skal afgrænses af et beplantningsbælte -som ikke længere er et 15 m bredt bælte, da det ikke fysisk kan etableres på grund af eksisterende bebyggelse.

Som opfølgning på "Hovedstruktur 2013 - en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune", der har stor fokus på detailhandelsstrukturen i Aalborg og definerer en mere klar rollefordeling mellem Aalborg Midtby og City Syd - er kulturelle formål udgået af anvendelsesmulighederne i kommuneplanrammen 3.6.C1. Rollefordelingen fremgår blandt andet af det overordnede mål om, at Midtbyens regionale kultur-, handels- og oplevelsestilbud sammen med det regionale handelscenter, City Syd, skal styrkes som en vigtig konkurrenceparameter for at løfte Aalborg som Norddanmarks vækstdynamo. Anvendelsesmuligheden institutioner er ligeledes udgået af kommuneplanrammen 3.6.C1, da denne anvendelse ikke naturligt hører hjemme i et regionalt handelscenter.

Butikker

Planloven giver mulighed for, at Aalborg Kommune kan planlægge for 3 store udvalgswarebutikker på over 2.000 m² i hver byrådsperiode. Butikkerne bringes i spil via Planstrategien og kan kun placeres i Aalborg bymidte alternativt i City Syd. Byrådet har den 8. april 2013 besluttet, at reservere to af de store udvalgswarebutikker i byrådsperiode 2010-2013 til

- (2. butik i byrådsperiode 2010-2013) konvertering af den eksisterende 20.000 m² store butik Bauhaus i City Syd fra en "butik til særlig pladskrævende varegrupper" til en "stor udvalgswarebutik" samt
- (3. butik i byrådsperiode 2010-2013) nyetablering og/eller modernisering af den eksisterende bygningsmasse indenfor gældende afgrænsning af aflastningsområdet City Syd - konkret udvidelse/omdannelse af eksisterende bygning på Nibevej 1C til en 3.500 m² stor møbelbutik.

Kommuneplanrammen for City Syd og [retningslinje 7.1.2](#) Aflastningsområde City Syd er tilrettet i overensstemmelse med denne beslutning.

Særlig redegørelse vedrørende de store udvalgswarebutikker

Planloven definerer, at placering af de store udvalgswarebutikker i aflastningsområdet City Syd kræver, at der redegøres for, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig.

Baggrunden for konvertering af Bauhaus fra "butik til særlig pladskrævende varer" til "udvalgswarebutik" er, at det ønskede Bauhauskoncept i City Syd ikke falder indenfor kravene i planloven for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

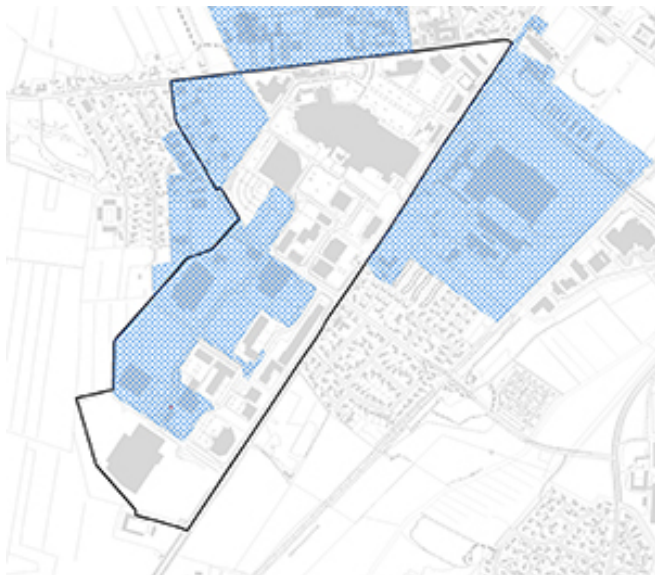
Bauhaus kan godt defineres som en butik, der forhandler planter, havebrugsvare, tømmer og byggematerialer (særlig pladskrævende varer), men kravet om, at det særlige afsnit til varer, der ikke er særlig pladskrævende, max må være 2.000 m², har Bauhaus vanskeligt ved at overholde. Derfor vil ønsket om realisering af det oprindelige Bauhauskoncept betyde, at butikken skal konverteres til en udvalgswarebutik.

Kravet vedrørende en redegørelse for, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig, giver derfor ikke mening i dette konkrete tilfælde. For det første er der tale om konvertering af en allerede eksisterende butik, for det andet vil butikken på 20.000 m² ikke engang som ny kunne etableres i bymidten.

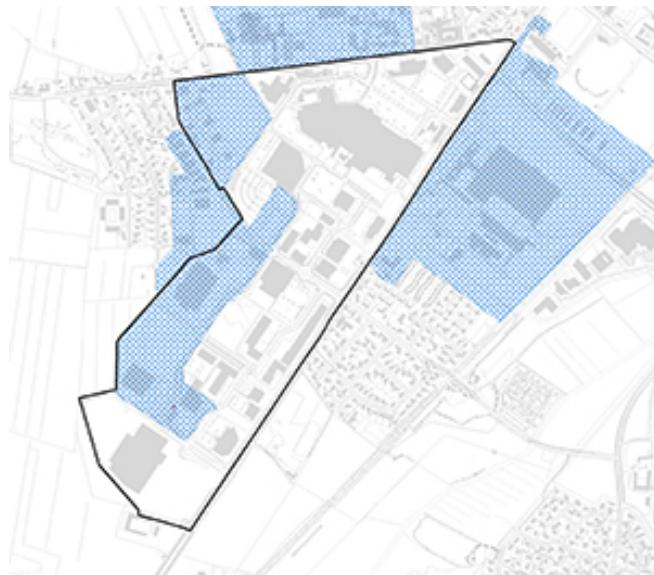
Kravet om redegørelse for, at den 3. store udvalgsbutik ikke kan ligge i midtbyen, er heller ikke relevant, da byrådets ønske netop er at opgradere den eksisterende bygningsmasse i City Syd ved bl.a. at udvidelse/omdanne den eksisterende bygning på knap 1.777 m² til en ny udvalgswarebutik på 3.500 m² i to etager. Der er tale om opgradering af en eksisterende møbelbutik, der allerede er etableret i City Syd.

Butikker til særlig pladskrævende varer

Som konsekvens af konverteringen af Bauhaus er området til butikker med pladskrævende varegrupper ændret (se nedenstående kort) - Bauhaus er udgået, og området er udvidet i overensstemmelse med tilpasningen af kommuneplanrammen 3.6.H2.



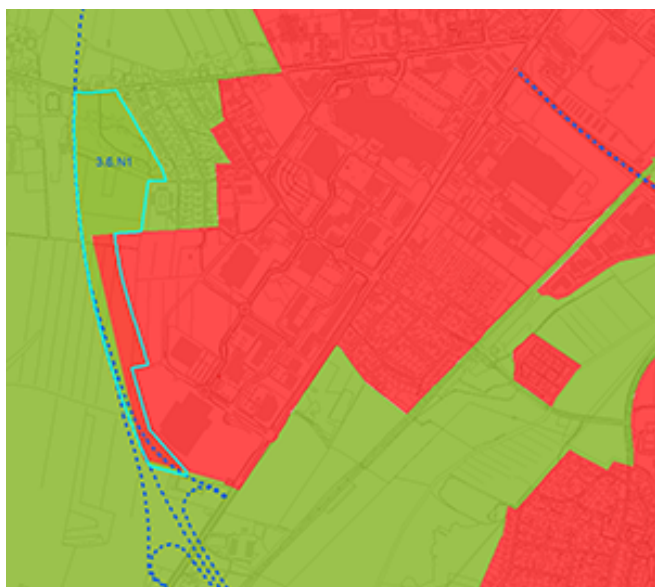
Område til butikker med pladskrævende varegrupper før.



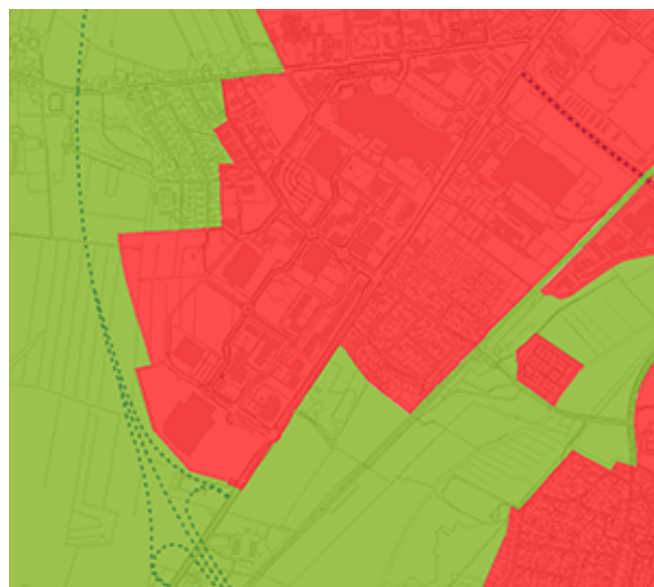
Område til butikker med pladskrævende varegrupper nu.

Zoneforhold

En del af arealet i den nye kommuneplanramme 3.6.N1 er i dag byzone. Dette areal tilbageføres til landzone.



Eksisterende zoneforhold



Fremtidige zoneforhold

Redaktionelle ændringer

Både i retningslinjen og i kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 3-6-107 Erhverv og butikker, syd for Vægten, City Syd, Skalborg.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i City Syd.

Miljøvurdering

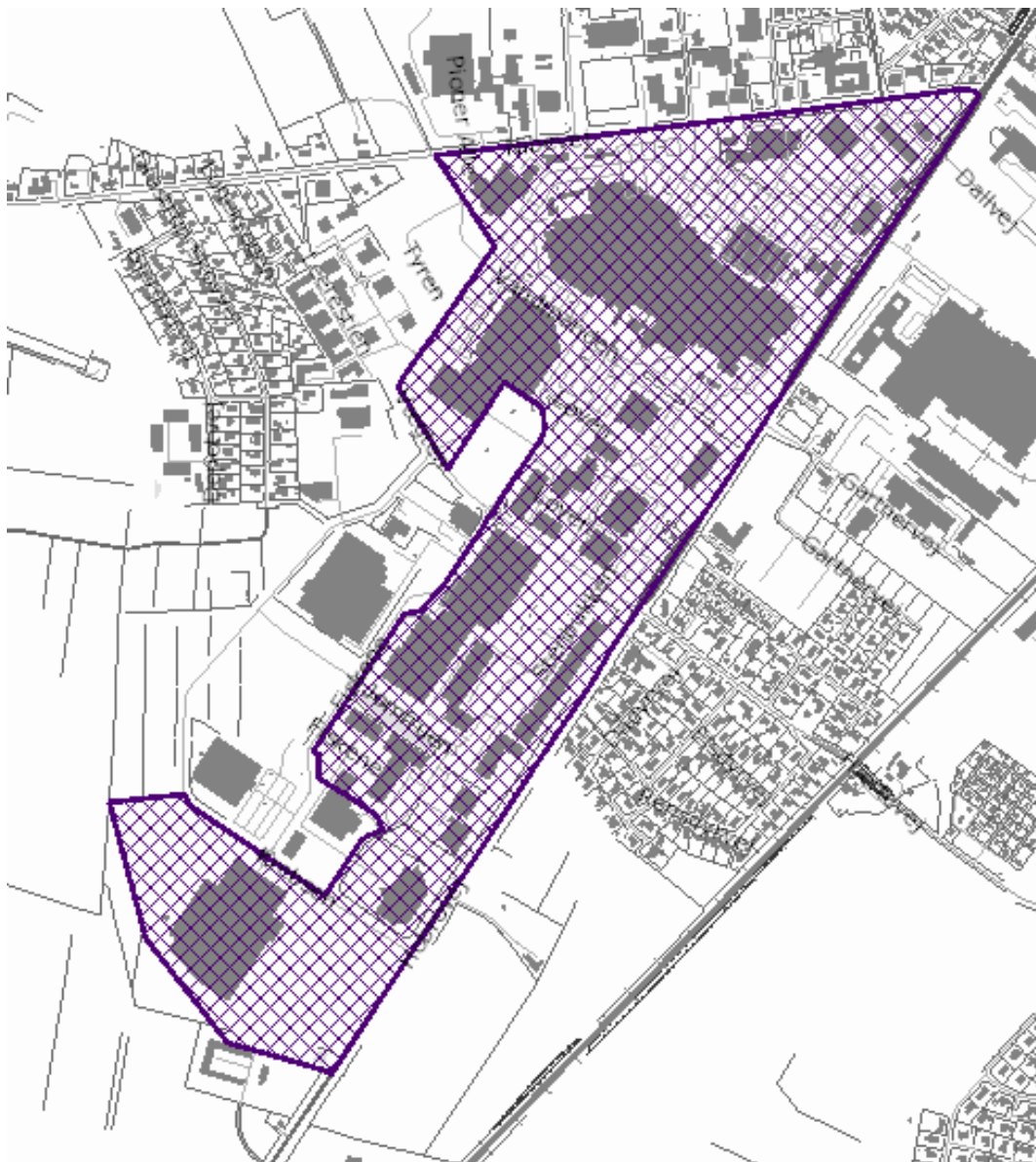
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 3-6-107.

08-09-2014



7.1.2 Aflastningsområdet City Syd



- Afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd er vist på ovenstående kort.
- Butikker skal som hovedregel placeres indenfor afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd.
- Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butikssareal) i City Syd fremgår af nedenstående skema.

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter ,	Max butiksstørrelse (m ²)	Samlet butiksareal 2008	Maksimalt butikssareal(m ²)
------------	---------------------------------	--	----------------------------	--

	Bydelscenter og Lokalcenter	Dagligvarer	Udvalgsvarer	(m²)	
City Syd	Aflastningsområde Storcenter	250	2.000	97.100	169.500**
City Syd***	Aflastningsområde Udenfor Storcenter	*	2.000		

* Ingen dagligvarebutikker udenfor storcenteret

** 169.500 m² er incl. 1 ny butik (Bauhaus) på max. 20.000 m² (2. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m² i byrådsperioden 2010-2013 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

udvidelse/omdannelse af butik på Nibevej 1C til en ny butik på 3.500 m² (3. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m² i byrådsperioden 2010-2013 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

1 ny butik (IKEA) på max. 30.000 m² samt 1 ny butik på max. 6.000 m² (udvidelse af Shoppen)
(1. og 3. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m² i planperiode 2007-2009 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

*** Pladskrævende varegrupper Der fastsættes ingen max butiksstørrelse (defineres i rammebestemmelser ud fra områdets karakter)

Bemærkninger til retningslinien

City Syd skal fastholdes som regionalt aflastningscenter for Aalborg Midtby specielt for store udvalgswarebutikker, der ikke kan være i Midtbyen.

For at sikre den lokale dagligvareforsyning kan der ikke indrettes flere dagligvarebutikker i området. Der er dog mulighed for små specialbutikker i Aalborg Storcenter.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens § 5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan

Ordforklaring:

Dagligvarer: Kolonial, slagter, bager, tobak, kiosk, m.m.

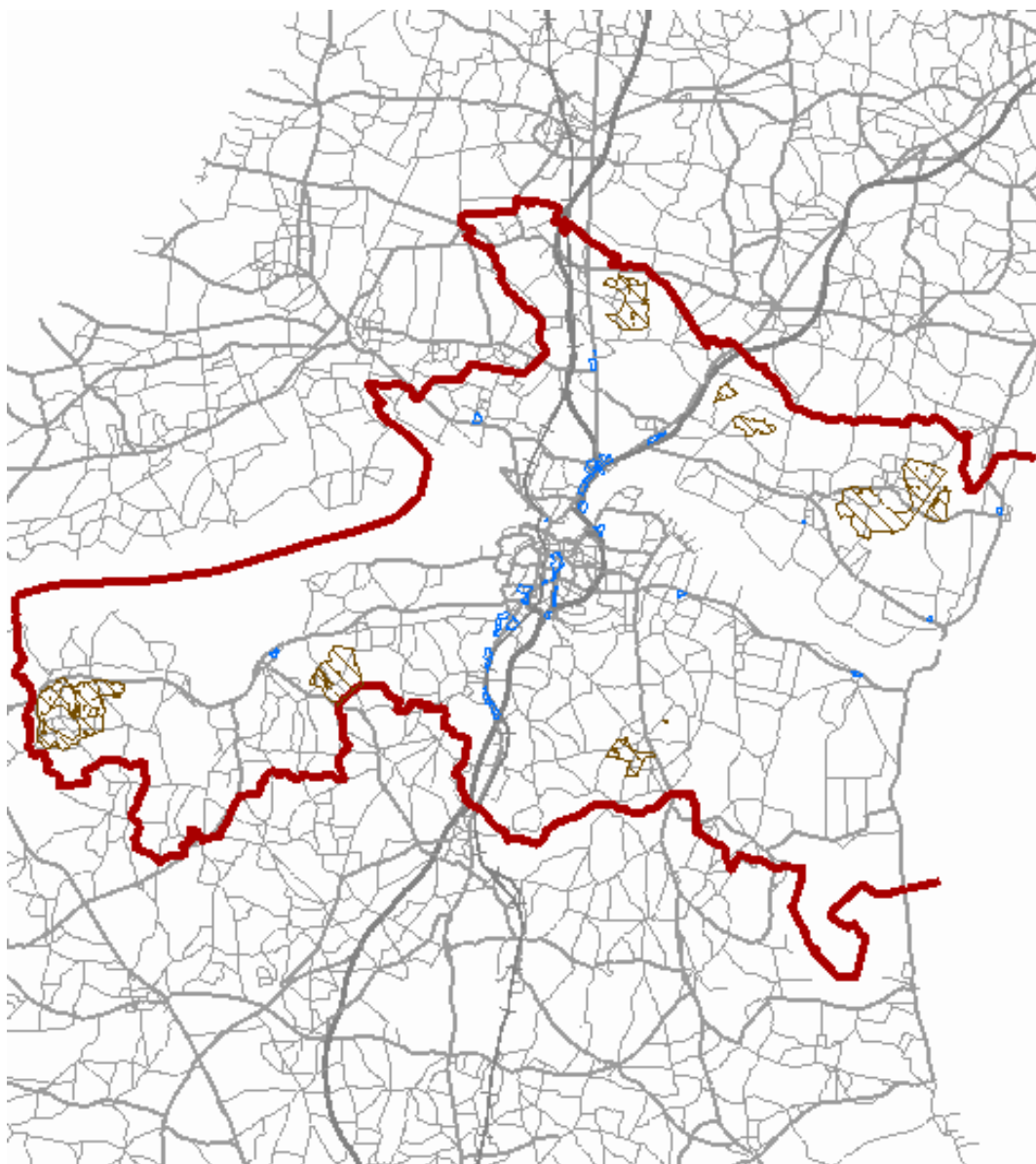
Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

fradrages arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens § 5t, stk. 2).

08-09-2014



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



- Afgrænsningen af områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er vist på ovenstående kort.
- Butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer) kan placeres indenfor de afgrænsede områder.
- Butikker, der alene forhandler møbler, kan kun placeres indenfor de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer, såfremt der forinden er redegjort for, at butikken ikke kan placeres i en bymidte, bydelscenter eller aflastningsområdet.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m². Grænsen for den maksimale butiksstørrelse er skærpet i rammebestemmelserne for flere af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varegrupper ud fra områdernes individuelle karakter. De afgrænsede områder til særlig

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper, skal placeres hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd, Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens §5n, stk. 2). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens §5q, stk. 5).

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

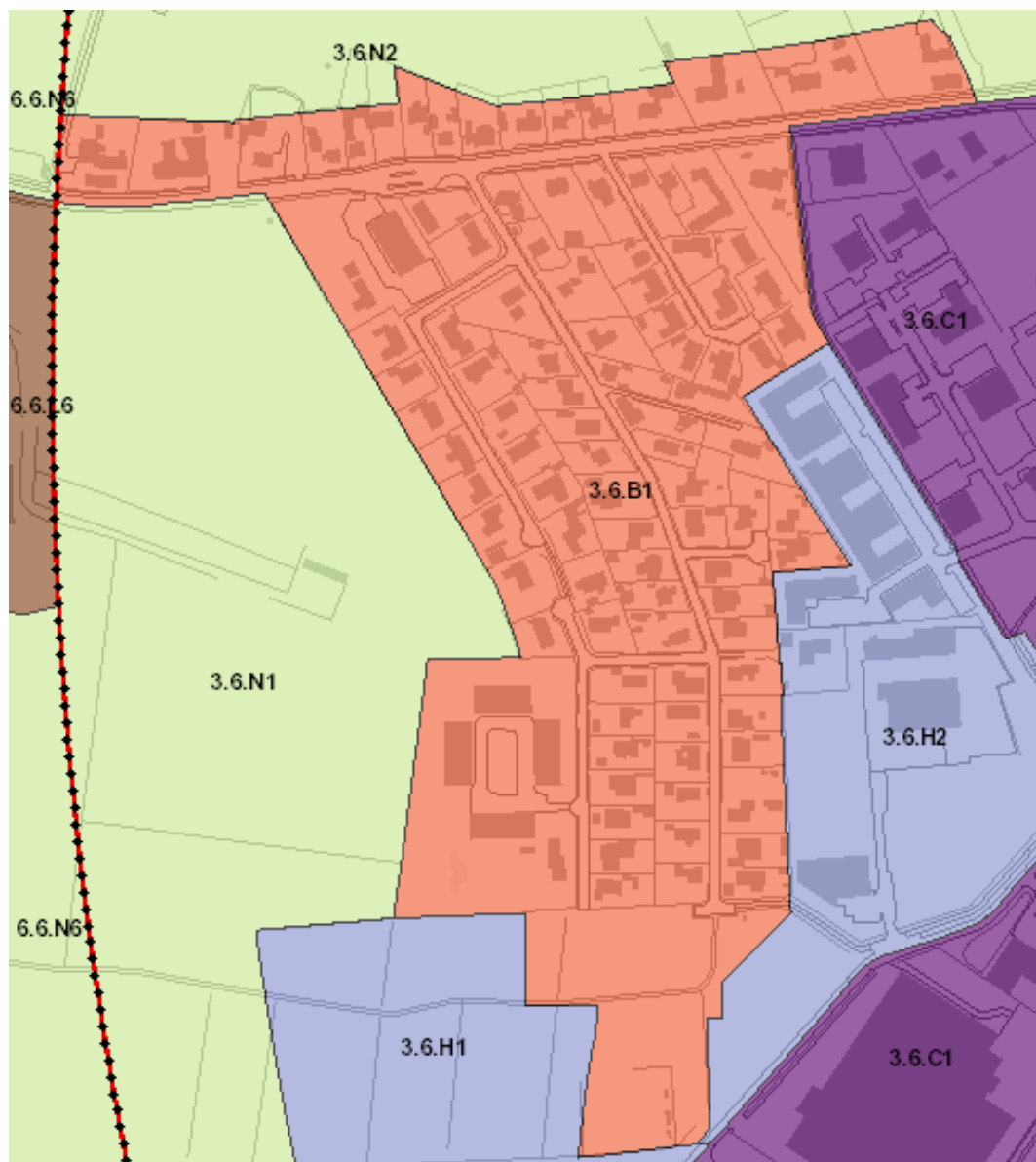
Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

08-09-2014



3.6.B1 Drastrup



Mål

Målet er at skabe rammerne for et fortsat velfungerende lokalt boligmiljø.

Langs Nibevej kan der placeres en bredere vifte af byfunktioner, der også relaterer sig til det nærliggende City Syd.



Drastrup Skovvej

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Langs Nibevej også:
Klinikker
Kontorer
Service

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grønt areal skal friholdes for bebyggelse, se [illustrationsplan](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Indenfor området er der vandforsyningsanlæg for Drastrup Vandværk.

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

Byggemuligheder



Det rekreative fællesareal "Pletten" ønskes friholdt for bebyggelse. Som en afrunding af boligområdet mod "Pletten" er der mulighed for at udstykke 8 parcelhusgrunde.

08-09-2014

Afskærmende beplantning i skel mellem boliger og erhverv

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

Trafik - Veje og stier

Nye boliger vejbetjenes fra Drastrup Skovvej og Depotvej.

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

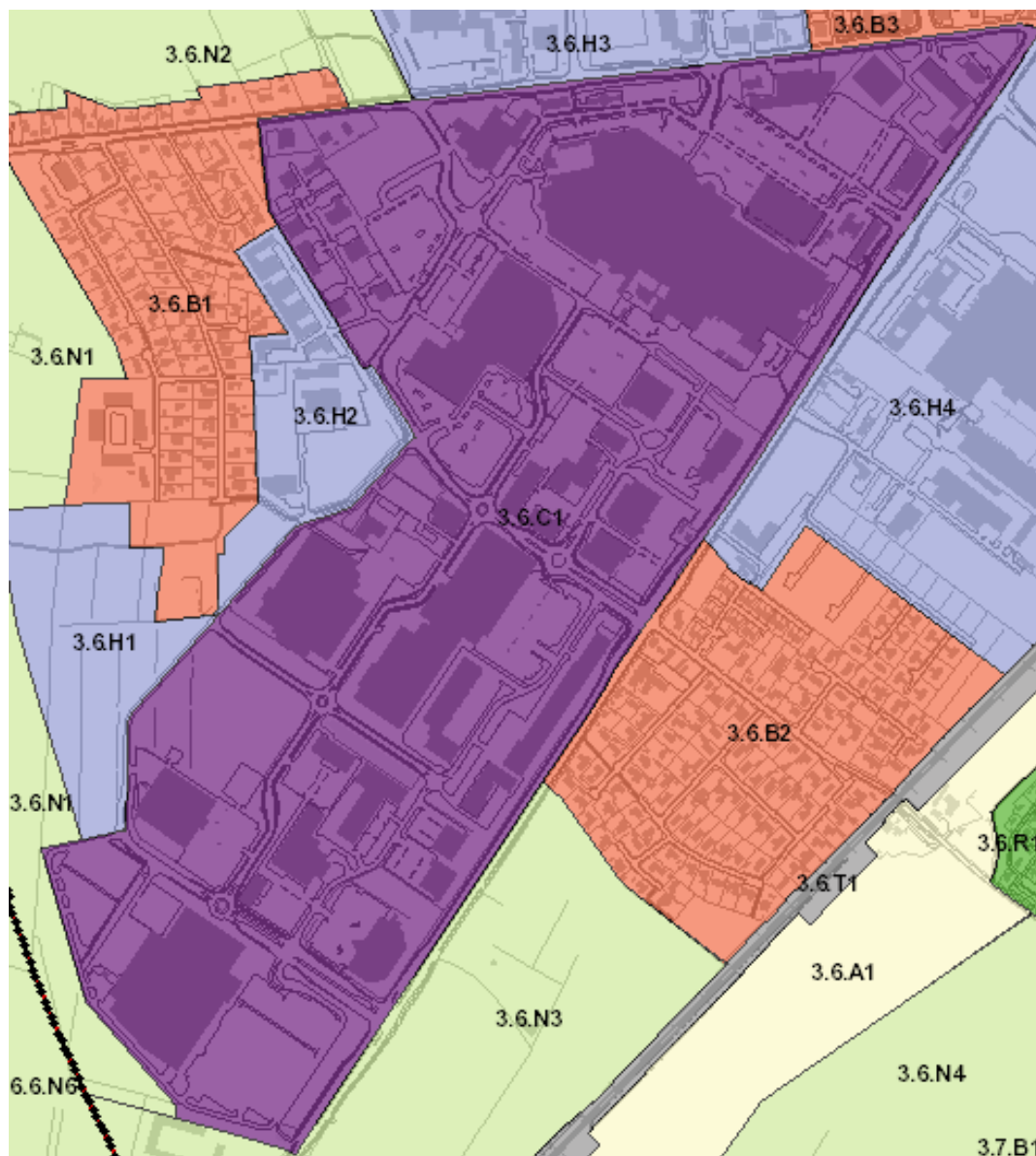
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



3.6.C1 City Syd



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udvikling af City Syd som regionalt handelscenter - specielt for store udvalgswarebutikker. City Syd skal være et moderne modstykke til det historiske bycentrum. De to centre skal supplere hinanden - ikke konkurrere.



Anvendelse

Butikker*
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper**
Hotel og restaurant
Klinikker
Dyreklinikker m.v.
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder****
Grundvandsbeskyttelse

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

* Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. dagligvarebutik (kun i storcenter) og max 2.000 m² pr. udvalgswarebutik i afgrænset aflastningsområde - se kort. Dog mulighed for udvalgswarebutikker på over 2.000 m².
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.2](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 20.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max.

Det er vigtigt at have fokus på:

- at skabe bedre strukturel sammenhæng i området for fodgængere, cyklister og bilister,
- at forskønne Hobrovej som en grøn indfaldsvej til Aalborg og
- at indarbejde bæredygtighed og gøre bydelen mere grøn.

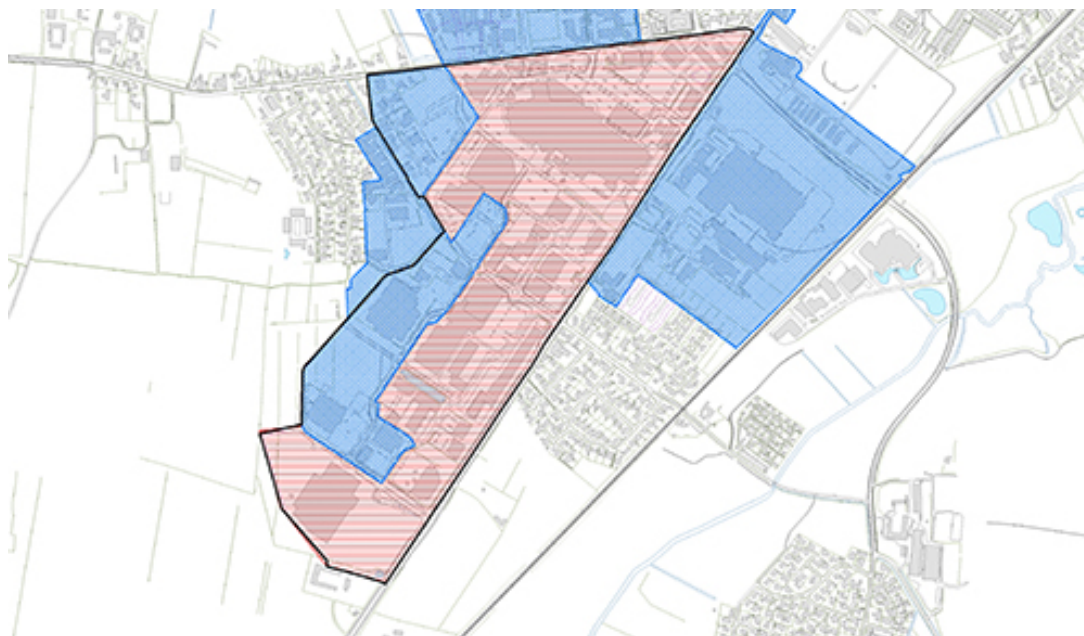


City Syd - center for store udvalgsbutikker.

Anvendelse

Der kan ikke indrettes dagligvarebutikker i City Syd uden for Storcentret. Dagligvarebutikker i storcentret kun i form af små specialvarebutikker.

Den maksimale butiksstørrelse er 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Herudover kan der etableres 1 ny udvalgswarebutik på højst 30.000 m² (IKEA), 1 ny udvalgswarebutik på højst 6.000 m² (udvidelse af Shoppen), 1 ny udvalgswarebutik på højst 20.000 m² (Bauhaus) og 1 ny udvalgswarebutik på højst 3.500 m² på Nibevej 1C.



Butikker* må kun placeres indenfor aflastningsområdet vist med rød skravering, og butikker til særlig pladskrævende varegrupper** må kun placeres i områderne med blå skravering.

Bruttoetagearealet til butikker kan inden for det afgrænsede aflastningsområde (rød skravering) udvides til et samlet bruttoetageareal på 166.000 m² (incl. IKEA på max. 30.000 m², incl. en udvidelse af Shoppen på max. 6.000 m², incl. Bauhaus på max. 20.000 m² og excl. butikker med pladskrævende varegrupper).

Værksteder må kun etableres i zone 3. I zone 1 må der ikke etableres værksteder og i zone 2 må værksteder kun etableres i tilknytning til en butik - eksempelvis i form af montageværksted. Zoneinddelingen kan ses på nedenstående kort.

250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

**** Værksteder må kun placeres i zone 2 og 3, og i zone 2 må værksted kun etableres i tilknytning til en butik - se kort.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: max. 2. I zone A punktvis max. 4

Højde: I zone A1 max. 10,5 m og punktvis 14 m, i zone A2 max. 14 m og i zone B max. 10,5 m - se kort.
Skilte o.l. max. 25 m

Byggelinie: Min. 25 m. fra vejmidte langs Hobrovej

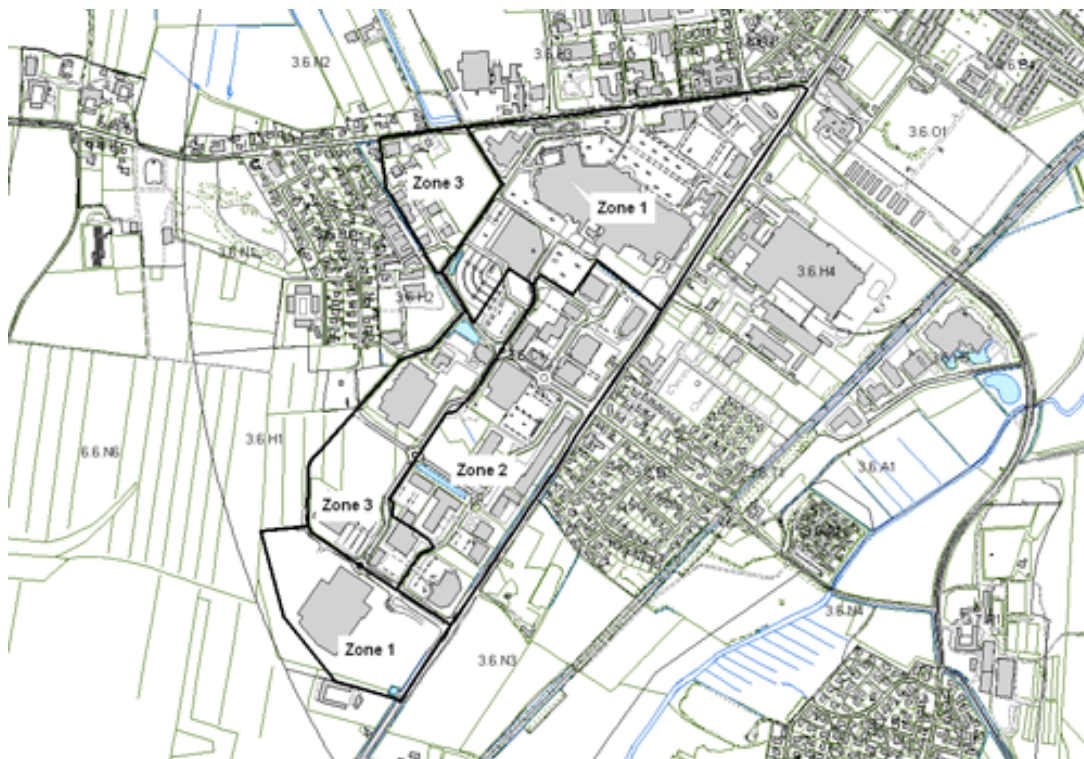
Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter



Zoneinddeling for placering af værksted og værksted/butik

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der kun etableres benzinsalg, trykkeri og tekniske anlæg i den østligste del, hvor der er begrænsede drikkevandsinteresser.



Interesseområder for vandindvinding

Byggemuligheder

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

Hjørnet Nibevej-Hobrovej skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Der skal skabes markante byarkitektoniske fixpunkter i området.

Bilkagrøften og Fiskene skal styrkes som grønne træk i området.

Kant mod det åbne land skal markeres.

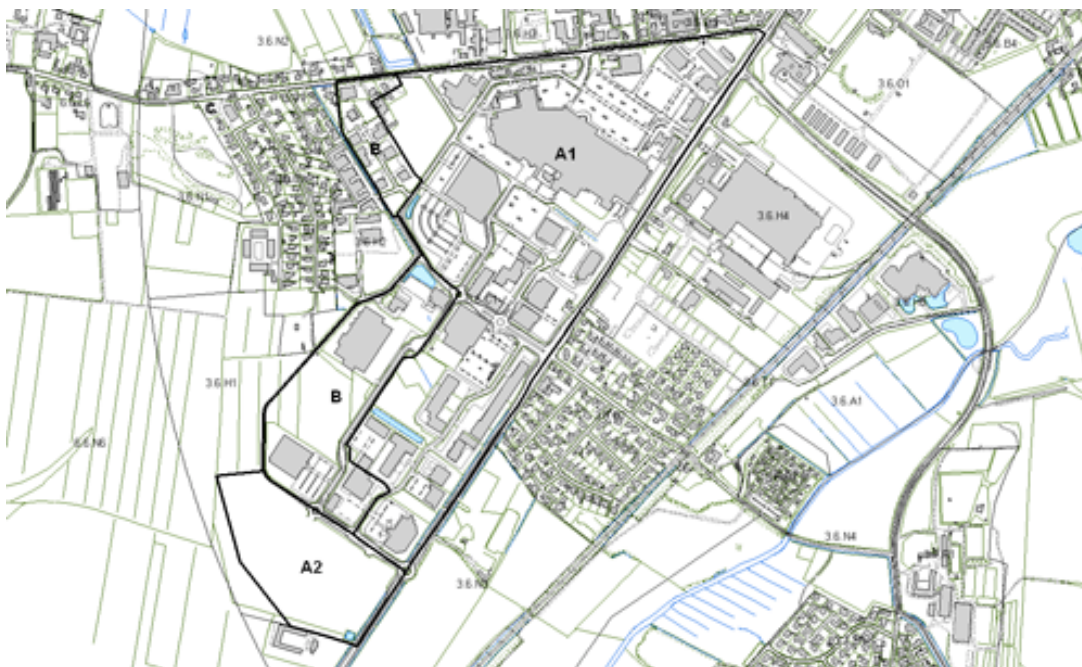
Der skal indrettes udendørs opholds- og aktivitetsrum.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, udendørs udstilling og fælles design for byudstyr - herunder affaldsløsning.

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se



I område A1, A2 og B er der fastlagt forskellige maksimale byggehøjder.

Arkitektur - Byrum og landskab

City Syd er udpeget som arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges op til nytænkning og kreativitet i udformningen af nye bebyggelser og ombygninger. Målet er et oplevelsesrigt byområde med et varieret arkitektonisk formsprog og markante fixpunkter. Der lægges også vægt på at få området til at hænge bedre sammen internt; med bedre stiforbindelser, en klar grøn struktur og ved at skabe velfungerende aktivitets- og møderum.

Arealets vestlige og sydlige kant markeres med et beplantningsbælte.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til City Syd. Se "[Din facade - byens ansigt](#)". City Syd er dog et byområde, der i sin skala og modernitet fordrer mere markant og nutidig skiltning i klare budskaber. Der kan også eksempelvis arbejdes med arkitekturen som formidler af kommercielle budskaber.



[illustrationsplan.](#)

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone.

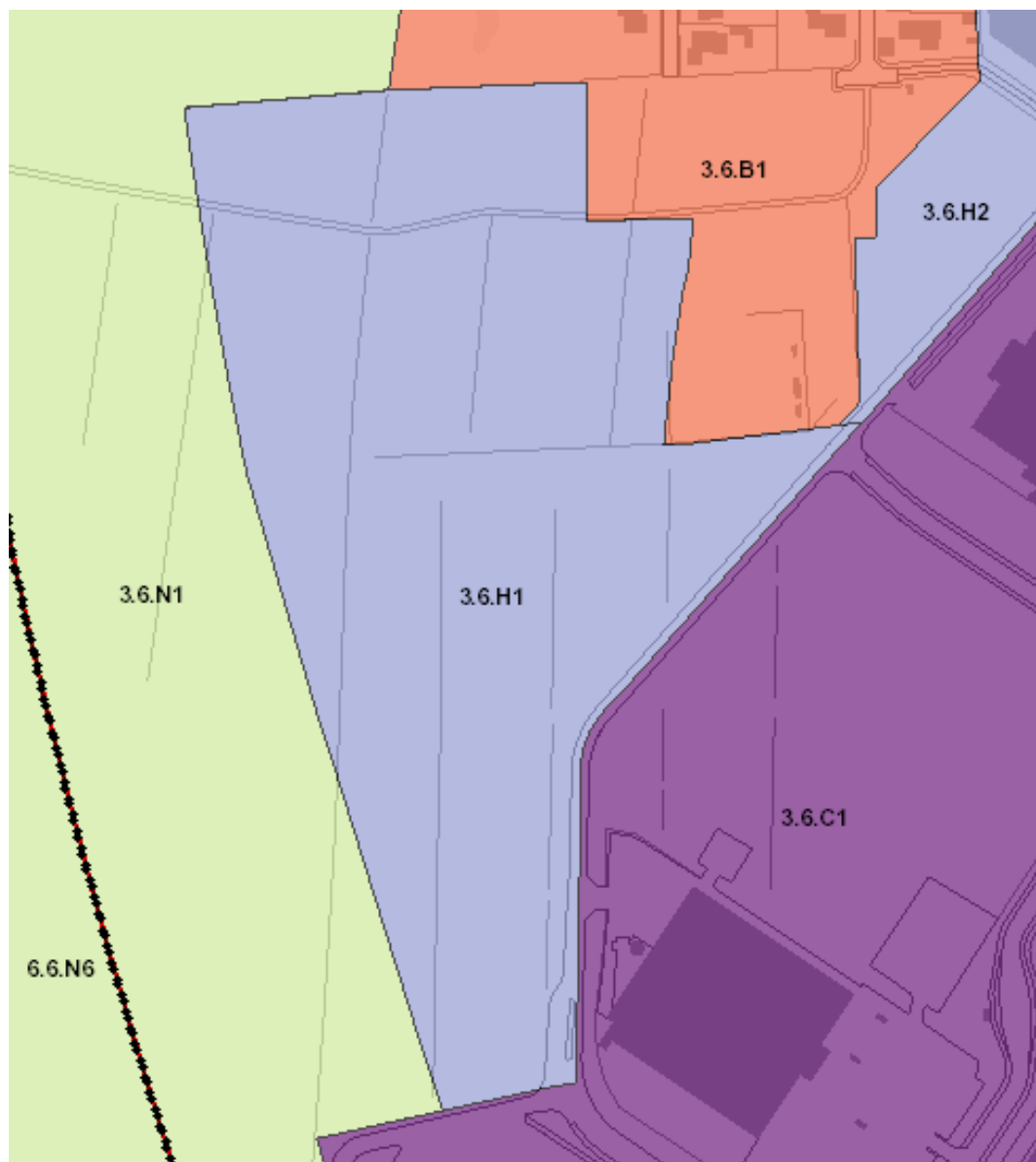
Støjende skiltekrig.....eller bygningen som et skilt i sig selv?

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)"

08-09-2014



3.6.H1 Krebsen m.m.



Mål

Målet er at området udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed, men hvor der samtidig tages højde for en beskyttelse og forbedring af grundvandet.

Der lægges vægt på funktioner, som kan medvirke til at understøtte City Syd som et moderne regionalt handelscenter.

Det er også et mål at skabe en god afrunding af byen mod syd og sydvest.

Anvendelse

Klinikker
Kontorer
Service
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Rekreative formål
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 50

Etagér: Max 2

Højde: Max 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

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

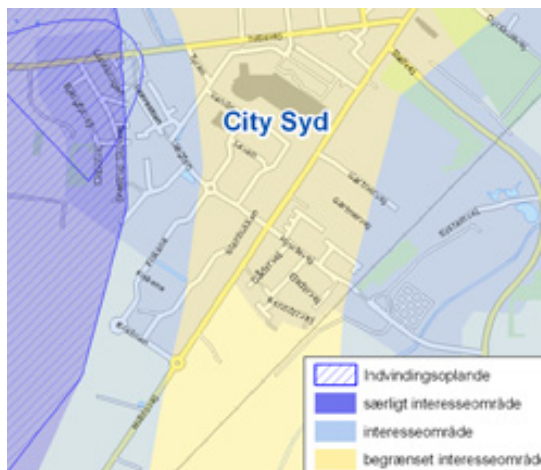
Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kant mod det åbne

Anvendelse

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser og området er indvindingsopland til Aalborg Kommunes vandforsyning, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.



Interesseområder for vandindvinding

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udvikles i sammenhæng med City Syds grønne struktur.



Området set fra Krebsen v. Hobrovej. Det er hensigten at beplantning og bebyggelse skal medvirke til at skabe en klart defineret bykant mod vest/sydvest. Kanten skal samtidig kunne fungere som byens facade mod en eventuel vestforbindelse.

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

land markeres

Afskærmende beplantning mod boliger

Interne veje, forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

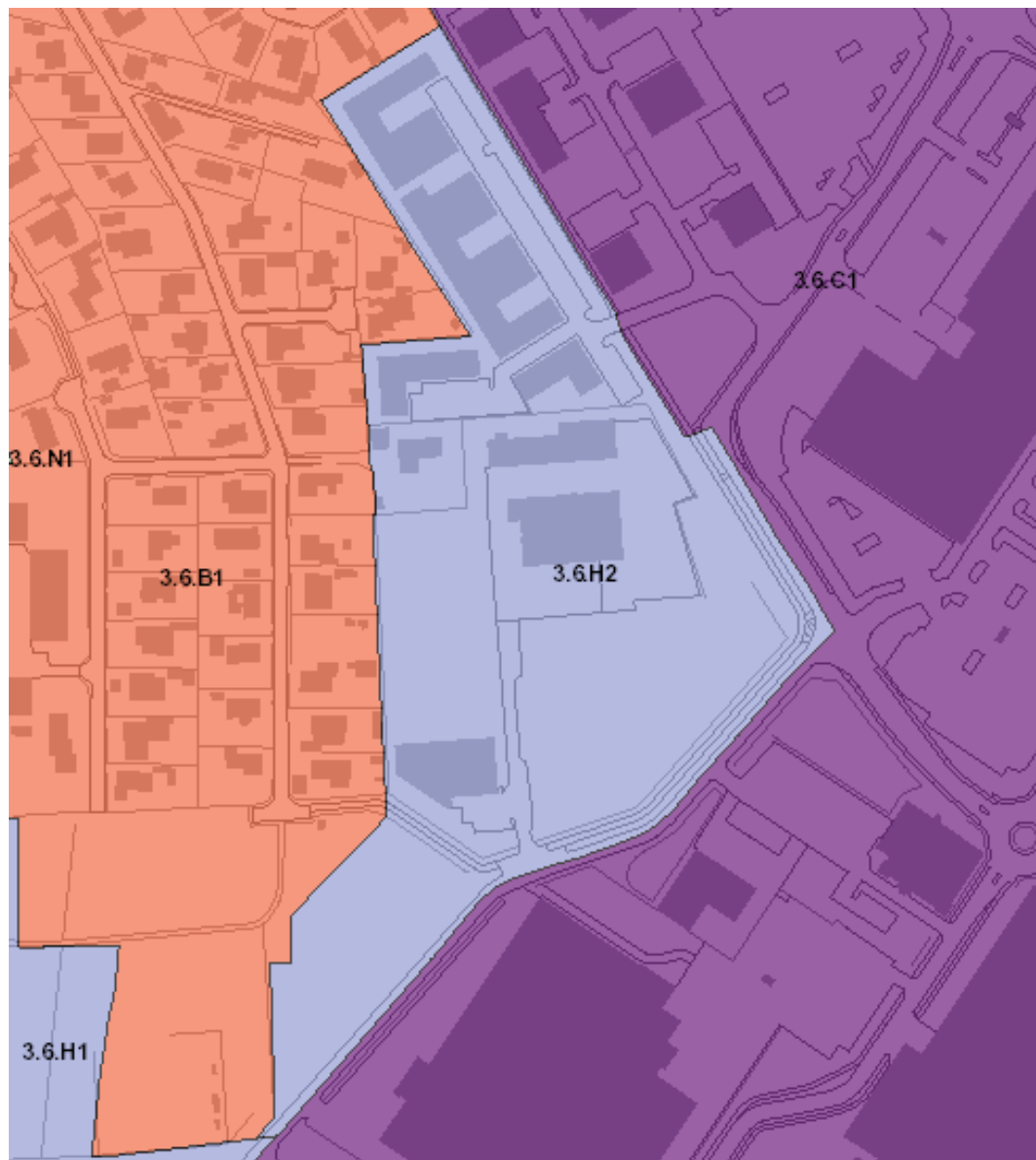
Zoneforhold

Byzone

08-09-2014



3.6.H2 Vægten m.m.



Mål

Målet er at området udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed. Der lægges vægt på funktioner, som kan medvirke til at understøtte City Syd som et moderne center for indkøb og oplevelse.



Området er delvist ubebygget og danner overgang mellem City Syd og Drastrup.

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**.
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Grundvandsbeskyttelse

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

* Bruttoetageareal:
Max. 5.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se

Arkitektur - Byrum og landskab

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

08-09-2014

[Bilag A](#)

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Afskærmende beplantning mod boliger

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

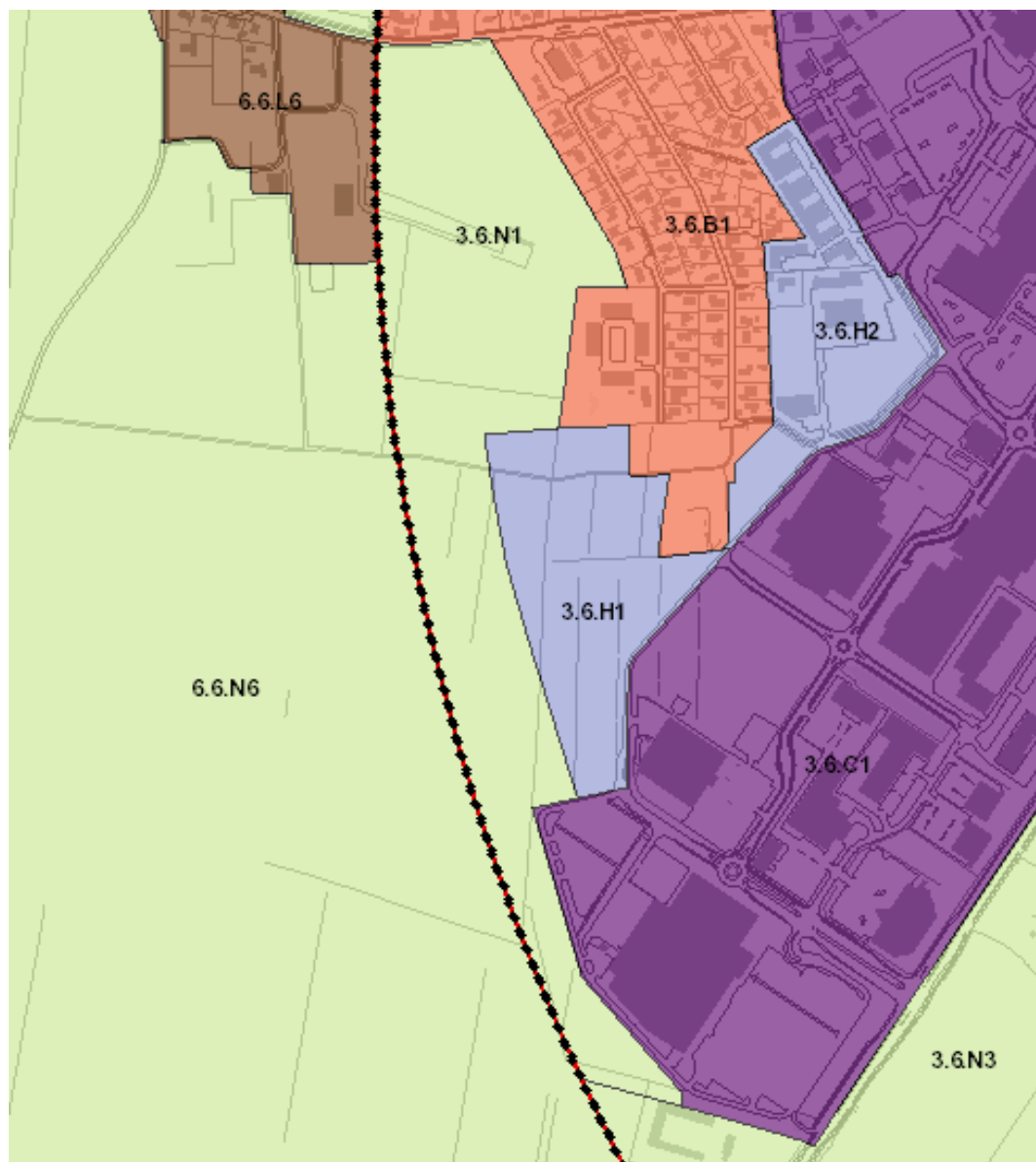
Vejadgang fra Vægten eller Krebsen

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



3.6.N1 Drastrup skov



Mål

Målet er at sikre et lokal rekreativt område og at understøtte den generelle genopretning af skov- og bakkelandskab mod sydvest. Der lægges også vægt på at beskytte grundvandet mod forurening.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug (ekstensiv)
Naturbeskyttelse
Skov
Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Etagér: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Bygge- og beskyttelseslinier:
Skov (300 m)
vejreservation (200 m)

Miljø

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et varieret skov- og bakkelandskab.

Området rummer en skovplantning med tæt sammenhæng til landsby- og villabebyggelsen i Drastrup. Overordnet landskabeligt er området en del af det sammenhængende skov og bakkelandskab mod sydvest (Drastrupforbindelsen).



Drastrup Skov

Trafik - Veje og stier

Der er jf. kommuneplanens [retningslinie 13.1](#) reserveret en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse.

08-09-2014

Eksisterende skov skal bevares.

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestforbindelse, se [illustrationsplan](#)

Zoneforhold

Byzoneareal tilbageføres til landzone