



Tillæg 3.014 for Vestre Fjordpark og ophævelse af Lindholmlinjen

Aalborg Byråd godkendte den 16. juni 2014 et kommuneplantillæg 3.014 for en modernisering af området ved Friluftsbadet - Vestre Fjordpark samt ophævelse af vejreservation til 3. limfjordsforbindelsen "Lindholmlinjen" i sin helhed.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.014](#)
- [Retningslinie 13.1](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse for Nørresundby Midtby](#)
- [Kommuneplanramme 1.2 R1 Lindholm Fjordpark](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse for Lindholm](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.D1 Ved Thistedvej](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.I1 Lindholm Industripark](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.R1 Åblink og Voerbjerglund](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.R2 Lindholm Camping](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.R4 Ved Åvej](#)
- [Kommuneplanrammen 2.4.T1 Thistedvej](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse for Landområde Nørresundby](#)
- [Kommuneplanramme 2.5.R1](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse for Mølholm](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.A1 Fjordengene](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.H1 Norden](#)
- [Kommuneplanrammen 3.4.O1 Skydebanevej](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.O2 Vesterkæret](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.R1 HF Norden](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.R4 Travbanen m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.R6 Vestre Fjordpark](#)
- [Kommuneplanrammen 3.4.R7 Fjordbyen m.m.](#)

Sammen med forslag til kommuneplantillægget godkendte byrådet lokalplan 3-4-102, Vestre Fjordpark, Mølholm.

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.byg@aalborg.dk.

Klagen skal være modtaget **senest den 23. juli 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 25. december 2014.

16-06-2014



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.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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, 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.

10-06-2014



Redegørelse for tillæg 3.014 for Vestre Fjordpark

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for et område ved Fjordbadet (friluftsbadet) samt bydelsbegrivelser og kommuneplanrammer, der er berørt af ophævelsen af "Lindholmmlinjen".

Ændringer ved Vestre fjordbad

Målet er at skabe rammerne for en fornyelse af friluftsbadet. Området fungerer i dag som et eftertragtet sommerudflugtsmål men præges af manglende sammenhæng til fjorden, diffuse rumoplevelser og utidssvarende faciliteter.



Idéskitse til udnyttelse af området

Området har en planlægningsmæssig relation til området som et nærrekreativt åndehul for Vestbyen og Midtbyen.

I kommuneplanrammen gives mulighed for, at der kan opføres bebyggelse, hvor områdets funktioner kan drage nytte af hinandens faciliteter. Den funktionelle begrundelse for den kystnære placering skyldes de vandrelaterede aktiviteter, der er og vil forblive i området. Eksempel på de vandrelaterede aktiviteter, som allerede i dag findes i området, er dykkerklubben, kano/kajak-sejlads, vinterbadere m.fl. Også naturvejlederne har hjemme i området. Det er derfor også et mål, at forbedre mulighederne for natur- og kulturformidling.



Skråfoto fra Vestre Fjordparks vestlige side.

Vestre Fjordpark ligger kystnært i den vestlige del af Aalborg by.

Området er mod nord afgrænset af fjorden, og i de øvrige retninger omkranset af bymæssig benyttelse.

Ændring i kommuneplanrammer



Gældende kommuneplanrammer

De nye planer for Vestre Fjordbadet (blå skravering) omfatter de eksisterende rammeområder 3.4.R6 Fjordbadet, 3.4.R7 Fjordbyen m.m. og en meget lille del af rammeområderne 3.4.O1 Skydebanevej, 3.4.O2 Vesterkæret og 3.4.R4 Travbanen m.m. Områderne er udlagt som rekreative og offentlige formål.



Kort med nye rammer

På baggrund af beslutninger om ny helhedsplan for Vestre Fjordpark er følgende ændret:

3.4.R6 Fjordbadet

- Rammens mål er ajourført.
- Kulturelle formål (formidling) er tilføjet som anvendelsesmulighed.
- Afgrænsning er ændret.

3.4.O1 Skydebanevej, 3.4.O2 Vesterkæret, 3.4.R4 Travbanen og 3.4.R7 Fjordbyen m.m.

- Afgrænsning er ændret.

I forbindelse med revisionen af kommuneplanen er grænsen mellem område 3.4.O2 og område 3.4.R4 også ændret, så boldbanen umiddelbart vest for Vesterkærets Skole flyttes fra Institutionslandskabet til Fritidslandskabet.

Boldbanen har en naturlig sammenhæng med de øvrige boldbaner i området og benyttes i sammenhæng med dem. Boldbanen kan stadig sammen med de øvrige baner benyttes af Vesterkærets Skole.

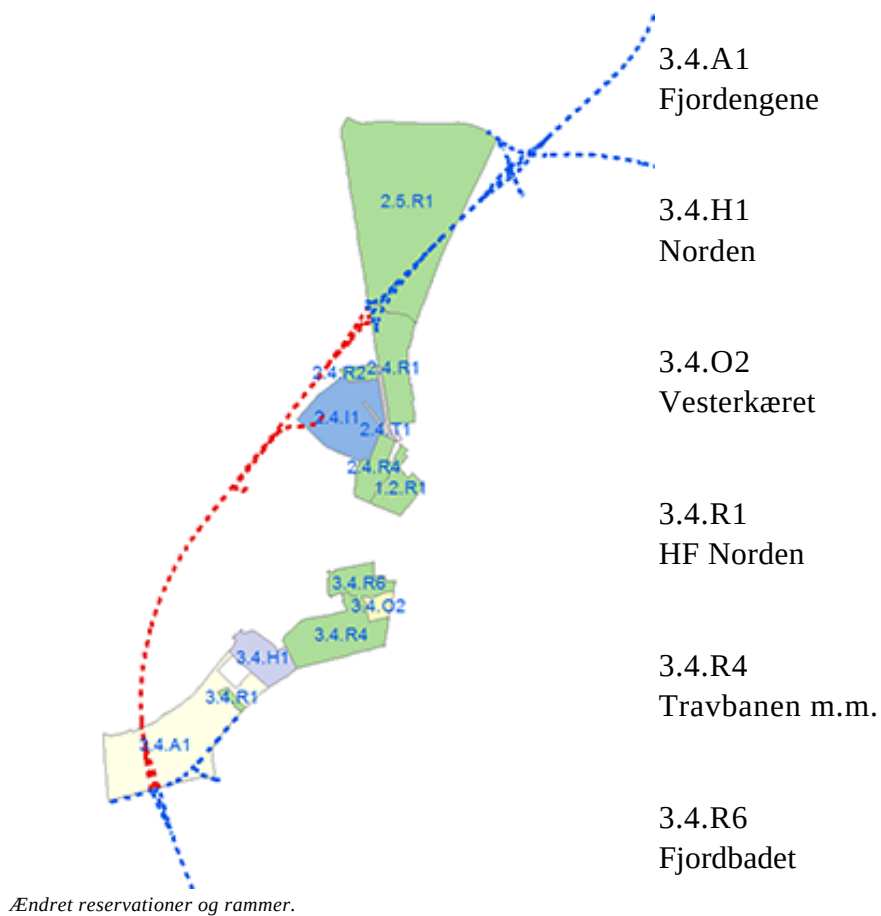
Ændringer i forbindelse med ophævelse af Lindholmlinien

Vejdirektoratets VVM-redegørelse for en 3. Limfjordsforbindelse indeholder tre forskellige linjeføringer: Egholmlinjen, Lindholmlinjen og en parallel tunnelforbindelse. For at skabe lokal klarhed omkring planlægningen og arealudviklingen er der ([i aftale mellem regeringen i forbindelse med forlig om elektrificeringen af jernbanen af 7. februar 2012](#)) truffet afgørelse om at lindholmlinjen fravælges.

På baggrund af beslutningen om ophævelsen af vejreservationen er der sket rettelser i retningslinie 13.1 Veje, hvor vejreservationen for "Lindholmlinjen" er fjernet, og i følgende kommuneplanrammer:

	1.2.R1 Lindholm Fjordpark	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
	2.4.D1 Ved Thistedvej	• Tekst om reservation fjernes. • Bebyggelsesregulerende bestemmelser er tilpasset til bygningsrelementet • Afgrænsningen er udvidet.
	2.4.I1 Lindholm Industripark	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan. • Afgrænsningen udvides.
	2.4.R1 Åblink og Voerbjerglund	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
	2.4.R2 Lindholm Camping	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
	2.4.R4 Ved Åvej	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
	2.4.T1 Lindholmlinien	• Tekst om reservation fjernes. • Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan. • Afgrænsningen indskrænkes. Dog reserveres der fortsat areal til teknisk anlæg (vejanlæg) ved Thistedvej/ Lufthavnsvej.
	2.5.R1 Voerbjerg Kær	• Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.

Gældende reservationer og rammer. Gul linje viser "Lindholmreservationen".



- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.
- Tekst om reservation fjernes.
- Vejreservation er fjernet fra illustrationsplan.

Kortet i retningslinie 13.1 Veje er ændret, så vejreservationen for "Lindholmlinjen" udgår.



Vejreservationer før ophævelsen af "Lindholmlinjen".



Vejreservationer efter ophævelsen af "Lindholmlinjen".

Planforslagets baggrund

Der har længe været et ønske om at skabe rammerne for en fornyelse af friluftsbadet. Der er på denne baggrund lavet en moderne og visionær helhedsplan for et nyt fjorbad - Vestre Fjorpark.

Helhedsplanen har dannet baggrund for udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Lokalplanen danner rammerne for udformningen af friluftsbadet, foreningsliv, vandsportskurser og formidling af Limfjordens natur og kulturhistorie.

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.

16-06-2014



13.1 Veje

Arealreservationer til nye veje og vejudvidelser

Linieføringer og planlægningszoner for reservation af vejanlæg er vist på kortet. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

I henhold til målene for infrastruktur og trafik skal der sikres areal til planlagte veje.

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser.

Der reserveres følgende:

- En 200 meter bred korridor til en ny motorvejs-vestforbindelse.
- En 50 meter bred korridor til forbindelsen mellem den nye motorvejsforbindelse ved Mølholmsvej og Aalborg Vestby ved Nørholmsvej.
- En korridor i variabel bredde til anlæg af tilslutningsanlæg ved Mariendal Mølle samt forbindelsesveje til Hobrovej via Dallvej, Skelagervejs forlængelse med tilslutning til Ny Nibevej samt linieføringsvariant for anlæggets forløb fra Ny Lufthavnsvej til eksisterende tilslutningsanlæg til motorvejen E39 ved Vestbjerg.
- En korridor i variabel bredde til forlægning af Høvejen mod nord.
- Areal i henhold til tinglyste byggelinier til etablering af Egnspanvej.
- En korridor i variabel bredde til etablering af tilslutning af Stigsborgkvarteret til Borgmestersvinget.

Der skal endvidere sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne overordnede veje.

Bemærkninger til retningslinien

En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

Retningslinien forpligter ikke Byrådet økonomisk, og der er hermed ikke taget stilling til, hvornår de enkelte anlæg skal gennemføres.

16-06-2014



Mål og perspektiver

Det er intentionen, at Aalborg og Nørresundby Midtby som ét center skal være dynamoen i den regionale og lokale udvikling og stå stærkt i konkurrencen med andre storbyer. Her skal sættes på publikumsorienterede offentlige og kommercielle servicefunktioner og fremtidens videns erhverv. Byens profil som kultur-, studie- og vidensby skal styrkes og storbykvaliteten forstærkes.

Trods den tætte tilknytning til Aalborg Midtby har Nørresundby Midtby sin helt egen identitet og kvalitet. Bydelen ligger som den eneste af midtbyens 4 bydele på solsiden - nordsiden af Limfjorden - med attraktive og karakteristiske boligområder og bymiljøer. Bydelen skal fortsat udvikles, som et mangfoldigt og velfungerende lokalsamfund, og der skal bygges videre på dens identitet og særpræg som fx det historiske købstadsmiljø, de resterende industribygninger, forstadskarakteren langs Thistedvej, funkiskarakteren ved brolanding og langs Vesterbrogade samt nærheden til Limfjorden.

Et væsentligt perspektiv i Nørresundby Midtbys udvikling ligger i at fastlægge rammerne for bydelens fjordnære og højt prioriterede byomdannelsesområder. Bydelens tætte kontakt til fjorden er i sig selv en stor kvalitet. Med både igangværende og kommende omdannelser af de gamle industriområder langs fjorden er der åbnet mulighed for, at skabe attraktive byområder og udbygge tilgængeligheden til og langs med fjorden. Dermed skabes bedre forbindelse mellem den bagvedliggende by og havneområderne i overensstemmelse med ønsket om, at styrke Aalborgs identitet som "Byen ved fjorden".

Arkitekturen

I forhold til arkitekturpolitikken er havnefronterne udpeget som særlige interesseområder, og de skal ofres særlig opmærksomhed i den videre planlægning. Det betyder, at der vil være skærpet opmærksomhed i forhold til arkitekturen, både i forhold til bevaring, omdannelse og renovering og i forhold til opførelse af ny bebyggelse. Det væsentlige budskab er, at udformningen af de fysiske omgivelser skal tage udgangspunkt i det aktuelle sted og respektere funktioner i naboområderne.

Bevaring

Med hensyn til bevaring er der væsentlige interesser i bydelen. Dels er der den gamle bykerne med købstadsbebyggelsen, hvor småhusmiljøet spændes ud af et sammenhængende gadenet omkring Torvet. Hertil kommer aktive såvel som afviklede industriområder langs havnefronten - fx "Syren", Hedegaard og DAC-området - der alle rummer markante bevaringsværdige bygninger og bygningsanlæg, som er med til at tegne Nørresundbys særlige byprofil. Al omdannelse og nybyggeri skal derfor ske under hensyntagen til disse bevaringsværdier



Midtbyen i Nørresundby skal sammen med Aalborg Midtby være dynamoen i den regionale og lokale udvikling.



Byrum og pladser med fokus på ophold, variation og kvalitet vægtes højt.



Identiteten som "Byen ved fjorden" skal styrkes bl.a. på baggrund af en strategi for arkitektur og belysning.

og kulturspor, som naturligvis også skal indgå i det fornyede bybillede.

Byliv

Bylivet og byens rum, gader og pladser vil fortsat være i fokus. Målet er at skabe en mangfoldig og aktiv by, der er både smuk, behagelig at færdes og opholde sig i. En by der er attraktiv for alle aldre, for byens borgere, såvel som for turister og forretningsfolk. Historien, helheden og de naturlige sammenhænge prioriteres højt. Samtidig er mangfoldigheden væsentlig. Byen skal rumme forskellige typer byrum: Smukke handelsdominerede byrum kendetegnet ved høj kvalitet i design og materialer - fx Torvet og Vestergade - grønne oaser med plads til solbad, rekreation, ro og fordybelse samt leg og fysisk udfoldelse - fx den nye Byhave og lystbådehavnen, steder der kan rumme sæsonprægede aktiviteter - fx badning i Lindholm Strandpark, multianvendelige byrum - fx brolandingene og knap så veldefinerede mødesteder, som bare en stribe græs. I den fremtidige udvikling af Nørresundby Midtby er der derfor lagt vægt på, at sikre kvalitetsfyldte opholdsarealer samt byrum og pladser, hvor variation og kvalitet prioriteres særlig højt.

Belysning

Med hensyn til belysning er intentionen, at rette fokus på dette som et vigtigt element i nye såvel som eksisterende byrum. Belysning er en væsentlig faktor i forhold til sikkerhed og orientering, men den er også med til at skabe stemning og give en oplevelse af byen i mørke.

Nørresundby er en by, der med sine arkitektoniske kvaliteter, industriikoner og tilknytning til fjorden har en særlig identitet. Det er derfor intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronterne skal medvirke til, at give området en visuel helhed og være med til at styrke byens image som fjordby.

Den samlede havnefront skal i mørke fremstå som en genkendelig arkitektonisk attraktion og et vartegn samtidig med, at byen tilføres en kvalitetsmæssig belysningsoplevelse. Også i de bagvedliggende byområder skal der arbejdes på baggrund af konkrete belysningsstrategier - fx på byens gader og pladser eller på særlige bygningsværker (siloerne, "Royal" o.l.). Det er vigtigt at tænke helhedsorienteret og rangordne lyset i byen, så det endelige resultat bliver sammenhængende. Fremhæves alt som vigtigt, skiller ingenting sig ud. Fx vil man med et sådant hierarki for belysning af bygningsværker undgå "tivolisering", men også sikre at fokus rettes på det rigtige sted, så det er de særlige bygninger der belyses - de markante bygninger, der skiller sig ud og giver genkendelighed for de færdende - og ikke bygningerne overfor eller ved siden af.

Endelig spiller Nørresundby Midtby en vigtig rolle set i relation til at sikre og forstærke eksisterende rekreative forbindelser, bl.a. langs med fjordkysterne og havnefronten. I de fjordnære omdannelsesområder

lægges der derfor særlig vægt på, at sikre og styrke disse forbindelser.

- Nørresundby Midtby skal udvikles som et mangfoldigt byområde med regionale bykvaliteter, men med udgangspunkt i byens egne særpræg og særlige identitet.
- Udviklingen skal tage afsæt i de nye byomdannelsesområder såvel som i eksisterende områder, hvor der sættes fornyet fokus på bo- og bykvalitet.
- Der skal sikres skærpet opmærksomhed i forhold til arkitekturen både i forhold til bevaring - herunder omdannelse og renovering - samt ved nybyggeri.
- Byrum og pladser skal tilføres kvalitet og byde på variation samt indpasses i de nye områder.
- Der skal arbejdes med belysningsstrategier.
- Der skal sikres forbindelser mellem byen og fjorden og langs med fjorden, som kan medvirke til, at understøtte identiteten som "Byen ved fjorden" samt sikre grønne, rekreative sammenhænge.

Byomdannelsesområder

Fjordlandskabet

Nørresundby Midtby indgår, som den ene af Midtbyområdets fire bydele, i en unik sammenhæng med Limfjorden. Der er oplagte muligheder for at udvikle et samlet fjordlandskab, med mange forskellige anvendelser og aktiviteter, og herved styrke byens karakter og tiltrækningskraft.

Flere af Midtbyområdets fjordnære arealer er allerede omdannede. Andre er på vej og for enkelte områder ligger en omdannelse ude i fremtiden. For hele strækningen langs Limfjorden er det væsentligt at få skabt et sammenhængende område og en høj grad af offentlig tilgængelighed - at få skabt et attraktivt bindeled mellem byen og fjorden. Et område der henvender sig både til fjorden og den sammenhæng det indgår i her, og til den bagvedliggende by. Forskelligheden i fjordområdernes karakter skal udnyttes og områderne skal spille hver deres rolle i det samlede billede; Der skal være plads til det rekreative og fritidsrelaterede, til fjordparkerne, til de blandede områder med forskellige erhvervstyper, til boligerne, til oplevelser osv. I de centrale havneområder skal der fx også være plads til nye regionale kultur-, undervisnings- og servicetilbud; også til større funktioner, som endnu er ukendte.

I Nørresundby Midtby skal det fremtidige byområde ved Stigsborgkvarteret fx have hovedvægten på boliger indplaceret i kvalitetsfyldte og sammenhængende landskab og med varierede aktivitetsmuligheder, mens området mellem broerne fortsat skal udvikles med fokus på rekreative funktioner og fritidsaktiviteter ved vandet. For Aalborg Midtby er det bylivet- den rekreative,



Midtbyområdet smyer sig langs Limfjorden.



Slakterigrunden før nedrivningen af nedslidte bygninger.

publikumsorienterede del med de kulturelle sværvægtene, der er i fokus. I andre områder, som fx Ø-gadekvarterets havneområde, tænkes mere blandede anvendelser, herunder boliger, men stadig med fokus på byrum og byliv, mens det, for den vestligste del af Vestbyens fjordområde er rammerne for det organiserede og uorganiserede friluftsliv der skal fastlægges.

Byomdannelsesområder

Nørresundby rummer flere byomdannelsesområder. Lindholm Brygge Nord, det tidligere Slagteri, Nørresundby Mellem Broerne og Stigsborgkvarteret er alle midt i en omdannelsesproces. Øst for Limfjordsbroen er igangsat planlægningsprocesser for Nordhavnen og 1. etape af Stigsborgkvarteret. Der er fortsat erhvervsområder i fuld funktion, hvorfor den nuværende anvendelse fastholdes indtil videre. Havnefronten er centralt interesseområde i byen, der på lang sigt vil kunne omdannes til bymæssige formål.



Luftfoto med byomdannelsesområder og perspektivområder for omdannelse

Ved omdannelse er det vigtigt, at karakteristiske og værdifulde bygninger og spor, som vidner om byens historie, bevares og genanvendes, og at ny bebyggelse tilpasses stedets karakter og skala. Herudover er det ønsket, at der ved nybyggeri opnås et højt arkitektonisk niveau, og at der bl.a. med en velovervejet belysnings- og beplantningsstrategi skabes spændende og kvalitetsfyldte byrum, der spiller godt sammen med omgivelserne.

Omdannelsen af Lindholm Brygge (det tidligere DAC-område) er næsten færdig, men der er stadig enkelte byggemuligheder i områdets nordlige del. Derimod trænger området ved Kummerovsvej fortsat til et løft. Omdannelsen kan færdiggøres inden for nærmeste årrække og vil herefter fremtræde som et helstøbt nyt bykvarter med helt særlige bygnings- og udsigtsmæssige kvaliteter.

Med lukningen af slagteriet i juni 2004 blev en omdannelse af området for alvor aktuel. Omdannelsen er godt igang og snart er området en integreret del af Nørresundby Midtby med bymæssige formål som boliger, butikker, liberale erhverv, uddannelsesformål, offentlige- og



Omdannelsen af Brolandingen vil give området en grøn og styrke den tværgående rekreative forbindelse.



Stigsborgkvarteret bliver en ny attraktiv bydel ved fjorden.

rekreative formål med fysiske og visuelle relationer til fjorden.

I området ved "Mellem Broerne" kan arealerne langs vandet nu for alvor udnyttes rekreativt til gavn for bl.a. byens beboere. Udover nye boliger i området syd for Vesterbrogade, er der gennemført byfornyelse på gård- og fællesarealer langs Vesterbrogade samt langs det tidligere banespor, der forløber tværs gennem området. Der er etableret en byhave i tilknytning til promenaden og lystbådehavnen, hvor rislende vand, frodighed, leg og rum for rekreation er nøglebegreber.

Brolandingen er det næste område, der står for tur. Målet er, at området omdannes til et fleksibelt byrum, der fungerer som bindeled mellem Torvet og den nye bebyggelse Mellem Broerne. Konkret arbejdes der på en løsning, hvor den nordlige tværvej under Limfjordsbroen lukkes, de eksisterende P-pladser flyttes, og der etableres et grønt aktivitetsområde og mødested i tæt sammenhæng med det nye foreningshus "Kulturbroen". På den måde bliver området samtidigt et centralt led i den rekreative forbindelse langs havnefronten og fjordkysten. Omdannelsen, der opstartes medio 2006, forventes at kunne færdiggøres i løbet af 2007.

Stigsborgkvarteret omfatter den nu nedlagte industri Kemira, der i perioden fra 1915 til 1998 fremstillede kunstgødning. Fabriksområdet er ryddet for bygninger og udgør et stort omdannelsespotentiale. En del af jordforureningen i området er ligeledes fjernet, men der er stadig et stort areal, der er forurenet med tungmetaller. Ny bebyggelse i området skal derfor fortrinsvis placeres i de områder, der ikke er forurenede, mens grønne arealer og arealer til ophold indrettes på forurenede arealer efter påfyldning med rent jord. I den vestligste del af området ligger dele af Aalborg Kommunes forvaltninger samt den nu nedlagte tømmerhandel, der også kan omdannes til nye bymæssige formål - fx kontorer og erhverv. Visionen for kvarteret er, at boliger, erhverv og rekreation flettes sammen i en landskabelig helhed, dog med størst vægt på den bomæssige og rekreative funktion. Hovedidéen med planlagt strandpark langs vandet spiller en væsentlig rolle. Konkret tænkes området opdelt i delområder med områder for bebyggelse bundet sammen af landskabskiler og -elementer.

Industriområderne øst og vest for Stigsborgkvarteret, der stadig er i fuld aktivitet, kan på sigt komme i spil i relation til byomdannelse. I et længere perspektiv kan det østlige areal omdannes til fritids- og rekreative formål, mens Hedegaard kan indgå som en naturlig del af den centrale havnefront med blandede bymæssige funktioner og mulighed for særlige offentlige funktioner.

Den resterende del af Nørresundby Midtby kan i store træk opfattes som udbygget. Spredt om i bydelen er der dog stadig mulighed for mindre omdannelser, huludfyldninger og erstatningsbyggerier, og ved udnyttelse af disse er det væsentligt at sikre, at nybyggeri eller

erstatningsbyggeri medvirker til at styrke strukturen i området og forbedre bybilledet arkitektonisk.

- Ny bebyggelse skal tilpasses stedets karakter og skala, men afspejle sin egen tids arkitektur. Arkitektonisk kvalitet vægtes højt.
- Gode opholdsmuligheder, belysning og beplantning er vigtige elementer i byomdannelsen.
- Karakteristiske og værdifulde bygninger og kulturhistoriske spor skal bevares og genanvendes ved byomdannelse.

Bydelens struktur

Bydelens afgrænsning defineres i dag af Limfjorden mod syd, af Lindholm å mod vest og mod nord af Thistedvej over Viaduktvej, ad Stationsvej over Skovvej og Sankt Peders Gade til Østergade, for at afrundes af Borgmestersvinget (motorvejen) mod nordøst.

Bydelen ligger som et smalt og langstrakt fjordlandskab, der smyer sig i en blød bue ved foden af Skansebakkens kuperede kridtbanke. De landskabelige træk understreges af den klare trafikale struktur, som meget forenklet ligner havguden Neptuns fork: Limfjordsbroen udgør skaftet, mens Thistedvej og Hjørringvej udgør forkens hoved. I en stor U-form løber de to indfaldsveje på de flade arealer for foden af Kridtbanken for at samles ved brolandingene til forbindelsen over fjorden.

Lige uden for bydelens østlige grænse, parallelt med den gamle Hjørringvej og strandengene løber motorvejen. Motorvejens perifere beliggenhed har sparet Nørresundby for den ufølsomme opsplittning af boligområder, der ofte følger i kølvandet af dominerende trafik anlæg som denne. Jernbanens linjeføring vest for bymidten ligner på mange måder motorvejens. Den lidt afsides beliggenhed betyder, at jernbanen ikke opleves som en markant, uoverskridelig grænse - nærmere som en krydsende grøn korridor. Fjordenglandskabet udgør bydelens grønne struktur. Det er vigtigt, at bevare dette sammenhængende landskab.



Luftfoto/skitse med markante veje og jernbane



Den buede funkisbebyggelse langs Vesterbrogade markerer med al tydelighed den U-formede vejstruktur.



Dronningensgade har den karakteristiske placering vinkelret på fjorden. I baggrunden ses bebyggelsen på Skansebakken.

Nørresundby Midtby rummer en blanding af bolig- og erhvervsbebyggelse med den gamle bykerne midt for ved brolandingene. Brolandingene er et markant punkt i bydelen. Som transportkorridor er det her, trafikken fra gammel tid har samlet sig i overfartsstedet mellem Aalborg og Nørresundby, og fordelt sig på hver side ad Sundbyøen. Det var her den tidligste bydannelse opstod - på det naturgivne smalleste overfartssted - hvor det var lettest, at passere fjorden mellem Himmerland og Vendsyssel. Siden da er afstanden over fjorden reduceret som følge af opfyldning.

På de opfyldte arealer opstod bl.a. en stor del af den havneindustri, som fik både byens økonomi og indbyggertal til at vokse. Flere store industrier kom til med åbningen af jernbaneforbindelserne over fjorden - bl.a. Dansk Andels Cement" (DAC), der lokaliserede sig i den vestlige del. Karakteristisk for bydelen er virksomhedernes placering i tæt tilknytning til fjorden eller jernbanen, eller begge dele. Samtidig er mange af de gamle industribygninger en slags ikoner for byprofilen i Nørresundby. For eksempel er siloerne ved DAC og Hedegaard vigtige fikspunkter sammen med markante anlæg som broerne og i Stigsborgkvarteret samt endelig Nørresundby Kirke.

På de resterende arealer mellem fjorden og de overordnede infrastrukturanlæg ligger bydelens boligområder. Områderne spænder fra karakteristisk tætby- og landevejsbebyggelse til deciderede villakvarterer med mindre haveboliger. De boligveje, som støder op til indfaldsvejene, er i overvejende grad placeret vinkelret på fjorden. Orienteringen muliggør flere steder lange kig til fjorden og Aalborg på den modsatte side og medvirker til, at sammenbinde byen og fjorden. Orienteringen er et bevaringsværdigt strukturelt træk, der prioriteres højt i den videre planlægning.

- De karakteristiske bygningsmæssige strukturer vinkelret på fjorden skal sikres og gerne understreges.
- Udviklingen af bydelen skal i høj grad ske på tværs af de store infrastrukturanlæg.
- Den grønne struktur langs fjordkysten skal bevares og udbygges, hvor det er muligt.



Havnens siloer og pakhuse tegner en vigtig del af byprofilen.

Bebyggelsens karakter

Den gamle købstadsbebyggelse

Som nævnt ligger den historiske bykerne i tilknytning til Brolandingen med handelsliv og tæt bymæssig bebyggelse. Gadestrukturen i bykernen er opstået over en lang periode fra 1100-tallet frem til 1800-tallet, hvor Nørresundby udviklede sig markant. Byen har været udsat for voldsomme brande først i 1791 og siden i 1865, hvor hele den centrale bydel nedbrændte. Den nuværende bebyggelse i bykernen daterer sig primært fra 1865 og frem. Der er kun lidt tilbage af den oprindelige bebyggelse og de oprindelige gadeforløb, fx ved Bejlerstræde og Nellikestræde.

Bebyggelsesmæssigt har den historiske bykerne rødder i købstaden med et karakteristisk småhusmiljø og sammenhængende, smalle gader og stræder. Trods hårdhændet sanering, der igen er rekonstrueret og genskabt gennem de seneste byfornyelsesprojekter, rummer bykernen stadig rester af det oprindelige købstadsmiljø - både bygningsforløb, enkeltbygninger, gadeforløb mv. Sammenhængende forløb af den gamle købstadsbebyggelse opleves mest intenst i stræderne med de små byhuse op mod Garvergade - Bejlerstræde og Nellikestræde - samt i Gl. Østergade, hvor bl.a. Bryggergården og nabobygningerne giver en god oplevelse af tidligere tiders gaderum. Det fineste kurvede gadeforløb i bymidten er Skrågade, der med sine brudte kig giver en intim bymæssig stemning.

Gadegennembrud og funkis

I 1930'erne i forbindelse med etableringen af Limfjordsbroen samt i 50'erne og 60'erne skete der nogle markante brud på den oprindelige købstadsstruktur i form af gadegennembrud og opførelse af nye bygninger. Nørresundby Midtby har derigennem fået en bygningsmæssig meget blandet karakter med en tæt og meget bymæssig bebyggelse på op til 6 etager ved brolandingen langs indfaldsvejene i de centrale dele og med en lavere købstadsbebyggelse i og uden om bykernen - fx langs Vestergade, Østergade, Garvergade m.fl.

Den markante funkisbebyggelse i området omkring Brolandingen og langs Vesterbrogade kan ses som en del af det bevaringsværdige forløb af funkisbebyggelse, som karakteriserer dele af det centrale Aalborg og Nørresundby. Gadeforløbet Vesterbrogade-Vestergade-Thistedvej er i hele sin udstrækning et meget fint og markant afgrænset gaderum, hvor bygningshøjden og -intensiteten aftager i et jævnt tempo, jo længere man bevæger sig mod vest.

Haveboligerne

Kanten af tætbyen er på en fin og indlevet måde markeret med hjørneejendommen i røde teglsten ved Vestergade-Stationsvej-Thistedvej. På dette sted skifter bebyggelsen for alvor karakter og nærheden til fjorden fornemmes tydeligere. Langs den vestligste del af



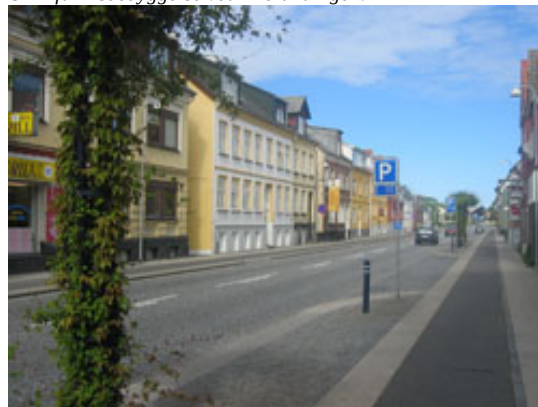
Købstadsbebyggelse i Sankt Peders Gade.



Det oprindelige gadeforløb er bevaret i Skrågade.



Unik funkisbebyggelse ved Brolandingen.



Karrébebyggelsen i Vestergade er tæt sammenbygget.

Thistedvej er gaderummet afgrænset af en sammenhængende og karakteristisk landevejsbebyggelse med fritliggende huse i gadelinie eller med smalle forhaver. Denne bebyggelsestype ses også på de tilstødende villaveje mod fjorden eller banen.

Haveboligerne findes i endnu større udstrækning i Engvej kvarteret mod øst, der er bydelens største og mest intensive villakvarter. Kvarteret rummer bl.a. en større koncentration af den specielle villatype kaldet "Sundbyhuset". Sundbyhusene blev opført i perioden 1910-1915 og er kendetegnet ved en muret gavlkvist og en konstruktionsform, der gør den anvendelig til to familier. Sundbyhusene findes også i mindre grupper langs Vestergade, Vester Strandvej og Thistedvej. Karakteristisk for haveboligerne i Engvej kvarteret er desuden, at næsten alle huse ligger i eller meget tæt på gadelinie samt har nogle frodige og meget intime haver, som knapt fornemmes fra gadesiden.

Erhvervsbebyggelsen

De nye og gamle erhvervsbygninger på Lindholm Brygge samt P. P. Hedegaards store bygningsvolumener øst for Brolandingen er de mest synlige erhvervsbygninger i Nørresundby Midtby. Set fra motorvejen er virksomhederne ved Stigsborgvej også dominerende elementer i bybilledet. Bydelens øvrige erhverv er derimod integreret i tætbybebyggelsen - primært langs de overordnede veje og i den historiske bykerne - i form af butikker, værksteder, tankstationer mv. Mere eller mindre uheldige skilte og facader tiltrækker sig en del opmærksomhed langs Thistedvej og Østergade, men ellers er erhvervsfunktionerne ret anonyme i bydelen.

DAC's oprindelige procesanlægs arkitektur afspejler konstruktive og funktionelle raffinementer, som ikke tidligere var set. Den funktionalistiske stil havde med DAC holdt sit indtog i Nørresundby og blev en kontrast til samtidens offentlige byggerier i nationalromantisk stil.

Den nye by ved fjorden

Vest for den bevaringsværdige klassicistiske Royal-bygning ligger den nye boligbebyggelse ved Mellem Broerne - længehuse placeret vinkelret på havnefronten - moderne i udformning og maritimt inspirerede med deres lyse facader, flade tage og store glasinddækkede altaner mod havnefronten. Fælles for mange af bebyggelserne er altaner, som flere steder er trukket ind i facaderne med flotte dybdevirkninger med lys og skygge i facaderne til følge.

Mange af de samme træk ses på Lindholm Brygge, hvor nye punkt- og længehuse med både boliger og erhverv ligger side om side med dele af den oprindelige industribebyggelse fra tiden med Dansk Andels Cement, som var i drift indtil 1974.



Sundbyhuse i Engvej kvarteret.

Den nye bebyggelse på Lindholm Brygge er bevidst placeret enten vinkelret på fjordkanten eller med respekt for særlige udsigtslinier, så flest muligt får glæde af den storslåede udsigt. Med hensyn til materialer og formsprog er bebyggelsens udformning kraftigt inspireret af det maritime med lethed, lys, luft og transparens.

Bevaringsværdige bygninger

Aalborg Kommune har i 1993-94 bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår af Kommuneatlas Syd og Kommuneatlas Nord samt Kommuneplanens [retningslinie 5.3.2](#). Som det ses rummer Nørresundby Midtby en lang række bevaringsværdige bygninger, som er med til at tegne karakteren i området. Det er et overordnet mål, at understøtte bygningernes særlige kvaliteter og sikre, at der i den videre planlægning tages specielle hensyn til arkitektoniske og historiske forhold. Bygningerne skal som hovedregel bevares og ombygning ske med respekt for det oprindelige udtryk. Bevaringsværdige bygninger i klasse 1-6 i bygningsbevaringsregistret skal ofres særlig opmærksomhed og må ikke nedrives, før Aalborg Kommune har meddelt, om der nedlægges forbud.

Nørresundby Midtby rummer kun enkelte fredede bygninger - Bryggergården og Nørresundby Kirke - men en del bygninger med høj bevaringsværdi. Den største koncentration af bevaringsværdier findes i den historiske bykerne ved Torvet, Tinghusgade, Gl. Østergade og Sankt Peders Gade samt i randbebyggelsen langs Vesterbrogade/Vestergade og Østergade. Hertil kommer udvalgte industribygninger, pakhuse o.l. på havnearealerne samt den gamle stationsbygning på Stationsvej.

Byfornyelsen i Nørresundby

Siden slutningen af 80'erne er der gennemført en række byfornyelsesprojekter i Nørresundby Midtby. Hver især har disse medvirket til at forbedre boligkvaliteten og bymiljøet i bydelen.

Skovvej/Spiesgade-fornyelsen, som var den første, har udover bedre forhold for beboerne givet bymiljøet et tiltrængt og meget synligt løft ved indkørsel til byen fra vest. Området mellem Vesterbrogade, Kirkegade, Garvergade samt Torvet/Brotorvet er ligeledes fornyet. Her er der lagt vægt på at bevare og genskabe købstadsmiljøet med tidssvarende grønne områder, nye gadebelægninger, nye facader og enkelte nye huse.

Senere kom byfornyelsesprojekter - dels "Mellem Broerne", hvor der skete en fornyelse af friarealer mv. i tilknytning til funkisbebyggelsen på Vesterbrogade, og dels helhedsorienteret byfornyelse. Fra 1999-2005 blev der gennemført helhedsorienteret byfornyelse i Nørresundby - en målrettet indsats inden for bymiljø, erhverv, trafik samt børn og unge - alle med det sigte, at løse nogle af de stedfæstede

problemer samt udnytte oplagte udviklingspotentialer i bydelen - i tæt samarbejde med beboerne i området. De mest synlige resultater af den helhedsorienterede byfornyelse er scenen på Torvet, Byhaven og foreningshuset Kulturbroen.

På sigt vil en indsats være relevant i området - "Vestergade Vest" - umiddelbart øst for jernbaneoverskæringen, hvor der er et fornyelsespotentiale mht. både bygninger og friarealer.

- Områdernes dominerende karaktertræk og kvaliteter skal bevares og videreudvikles.
- I forbindelse med nybyggeri på havnefronten skal der ofres særlig opmærksomhed omkring skala, formsprog og materialer, så der opnås en høj arkitektonisk kvalitet.
- Erhvervsbygninger og -områder skal opgraderes gennem krav til funktionalitet, indretning og det visuelle udtryk.
- Bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesstrukturer skal sikres. Blandt andet skal ombygning af bevaringsværdige bygninger ske med respekt for det oprindelige udtryk, materialevalg, overflade og udformning, herunder også tagformer.

Landskabet / De grønne områder

Landskabet i midtbyområdet domineres af fjordkysten og dens forskelligartede karakter og Skansebakken. Karakteren varierer fra "den landskabelige fjordkyst" i yderkanterne af bydelen til den mere bymæssige kyststrækning på Havnefronten, hvor bygninger og nærrekreative arealer tegner landskabet.



Grønne landskaber på den nordlige fjordkyst.

Aalborg Kommune er desuden kendetegnet ved de grønne landskabsforbindelser, der fra det åbne land strækker sig ind i den tætte Midtby - også i Nørresundby. Sammenhængende landskaber er vigtige



Lindholm Fjordpark byder på store rekreative kvaliteter.



Fjord- og bydelsparkerne skal fastholdes som vigtige rekreative tilbud til byens borgere.

som rekreative færdsels- og opholdsarealer og som flora- og faunapassager. Bydelen afgrænses mod vest af grønne sammenhænge langs fjorden, mod syd af Limfjorden og mod øst igen af det flade fjordlandskab.

Parkerne og de rekreative arealer

Lindholm Fjordpark omfatter et areal på knap 70 ha. Arealet øst for Lindholm Å indgår som en del af parken og henligger som naturområde med et rigt dyre- og planteliv og markerer samtidig overgangen mellem den bymæssige og den landskabelige fjordkyst. I området er der klubhuse til kanoklub og bådelaug. Målet er at fastholde parken som bynært naturområde med mulighed for aktiviteter, der retter sig mod den fjorden.

Lindholm Strandpark er en bydelspark, der blev anlagt i starten af 1990'erne for at forbedre offentlighedens adgang til og langs med fjorden, da vandkvaliteten fik badevandsstatus. Parken sikrer endvidere visuel sammenhæng mellem det bagvedliggende byområde og fjorden. Lindholm Strandpark, der omfatter et areal på ca. 8 ha., er indrettet med forskellige former for beplantning samt store græsarealer til solbadning, boldspil mv. Der er endvidere legeplads, baner til beachvolley, og endelige holder det lokale bådelaug til i området ved Søvangen. Bådelaugene bruger parken i forbindelse med sine aktiviteter. Målet er, at fastholde området som et robust parkområde, der kan rumme et bredt spektrum af aktivitetsmuligheder. Der er bl.a. planer om, at etablere motionsredskaber i området og - på sigt - badebro, siddemuligheder langs vandkanten mv.

På havnefronten - tæt ved bykernen - ligger lystbådehavnen og byhaven, der dels fungerer som nærrekreative arealer og mødested for beboerne, men også som en rekreativ forlængelse af byens handelscentrum. Byhaven er et frodigt, blomstrende og velplejet anlæg. Asfaltarealer med vanddyser er havens vandkunst, der veksler mellem dysernes lodrette vandstråler og vandpytter i asfaltens lavninger. Træerne og vandkunsten er oplyste.

Længere mod øst ligger Bomvejs Anlæg, der fungerer som buffer mellem havneindustrien og de bagvedliggende boligområder. Det grønne anlæg, der henligger som naturområde, er anlagt på et tidligere baneareal - nu Syrestien - og rummer stadig kulturhistoriske elementer af interesse. Fra anlægget er der flotte udsigtslinier til Aalborg. Anlægget ligger i umiddelbar forlængelse af det gamle Limfjordsanlæg, der fungerer som nærrekreativt område for kvarterets beboere. Målet er at fastholde den nuværende funktion som grøn bufferzone med en gennemgående stiforbindelse.

Den østlige del af Nørresundby Midtby omfatter yderligere to rekreative arealer: Nørresundby Stadion og kolonihaveforeningen Kongelunden. Stadionarealet kan komme i spil i forbindelse med den

videre omdannelse/udbygning af Stigsborgkvarteret.

Udover de lokale rekreative arealer nyder bydelen fordel af de rekreative arealer, der findes i den umiddelbare nærhed: Lindholm Høje, Skanseparken, de flade strandenge længere mod øst og vest samt Kridtgravene, hvor byens industrihistorie bliver nærværende.

I Nørresundby Midtby er der kun få træer i vejarealerne. Langs Thistedvej og Østergade er der i forbindelse med trafiksanering plantet vejtræer. Målet er at fastholde og udvikle de overordnede veje som grønne indfaldsveje, der er med til at "trække" naturen ind i byen. Den samme tankegang kan overføres til andre af bydelens primære vejforløb - også nye veje i byomdannelsesområderne.

- De grønne strukturer i bydelen skal styrkes, og bedre sammenhænge skal skabes.
- Ved byomdannelse skal der lægges særlig vægt på at sikre grønne rum og -sammenhænge, der understøtter både landskabs- og udsigtsmæssige kvaliteter.
- Bydelens overordnede veje og gaderum skal gøres grønnere.
- Der skal sikres gode opholdsarealer ved boliger og erhverv.
- Der skal sikres en sammenhængende rekreativ forbindelse understøttet af beplantning langs hele den nordlige fjordkyst.
- Bydelens fjord- og bydelspark samt rekreative anlæg skal fastholdes og videreudvikles til gavn for beboerne såvel som byens befolkning i øvrigt.

Trafikken

Det overordnede vejnet i Nørresundby er bygget op omkring to grene fra Limfjordsbroen - den østlige Østerbrogade-Østergade-Hjørringvej og den vestlige Vesterbrogade-Vestergade-Thistedvej. Begge grene betjener store trafikmængder og har en væsentlig betydning for trafikafviklingen i hele Nørresundby. Både mod øst og vest er der cykelstier, og disse er udpeget som pendlerruter for cykeltrafikken. Dette skal være med til fortsat at sikre en høj fremkommelighed og trafiksikkerhed for cyklister på strækningerne.

Nørresundby Midtby, der er afgrænset af Sankt Peders Gade, Østerbrogade, Vesterbrogade og Kirkegade, har gennemgået en ombygning, bl.a. med omlægning af Torvet og renovering af flere gadeforløb. Denne omlægning har sammen med ombygningen af Thistedvej medført en markant forbedring af trafikmiljøet i Midtbyen.

Endelig skal der i forbindelse med udviklingen af Stigsborgkvarteret sikres en vejbetjening af det nye område, hvor Stigsborgvej forlænges og tilsluttes Borgmestersvinget.



Brolandingen og de to grene, Vesterbrogade og Østerbrogade, er et vigtigt trafikknudepunkt, som dominerer meget i bybilledet..

- Nye vejanlæg og trafikale ændringer skal fremme trafiksikkerheden og medvirke til at forbedre bymiljøet og områdets visuelle fremtræden, herunder bevare og udbygge det grønne element.
- Der skal sikres sammenhængende, trafiksikre cykelstiforbindelser i bydelen.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Som en del af Midtbyen rummer bydelen den største koncentration af butikker og service i Nørresundby. Butikkerne ligger i gågaden (Vestergade), Skrågade samt omkring Torvet og Brotorvet, der er de primære handelsstrøg. Herudover er der butikker og privat service i randbebyggelsen langs hovedindfaldsvejene Thistedvej-Vesterbrogade og Østerbrogade. Butikker og privat service fylder således meget i bydelen, hvorimod relaterede - og ofte arealkrævende - funktioner som skole og daginstitutioner primært ligger i de tilgrænsende boligområder.

Bydelen hører til tre skoledistrikter: Gl. Lindholm Skole mod vest, Skansevejens Skole mod nord og Nr. Utrup Skole mod øst. Alle tre kommunale skoler ligger uden for bydelsafgrænsningen, mens den private skole "Solsideskolen" også ligger inden for bydelsafgrænsningen. I bydelen skal der fortsat være mulighed for lokale servicefunktioner såsom ældrecentre, undervisning, bibliotek, børnepasning og lokale fritids- og kulturaktiviteter.

Nørresundby Midtby rummer et bredt udvalg af både dagligvare- og udvalgswarebutikker, men som en perifer del af Aalborg Midtby er der en naturlig konkurrence fra butikkerne syd for fjorden og fra City Syd. Et samlet centerområde står stærkere i konkurrencen om kunderne og derfor skal nye butikker i bydelen først og fremmest placeres inden for den afgrænsede bymidte.

I de kommende år er udfordringen i Midtbyen først og fremmest at markere sig endnu stærkere, som det primære mødested og center for byoplevelser i Nordjylland. Midtbyen og City Syd skal fortsætte deres udvikling som de to overordnede centre med hver sin profil og specialisering. Visionen for Midtbyen er, at hele byrummet omkring den centrale del af fjorden bliver fremtidens oplevelsesrum - det gælder fx havnefronten mellem broerne og Nordhavnen. Der bliver behov for at være på forkant med udviklingen og skabe plads til velplacerede fornyelser og udvikling af de nuværende butikker samt relaterede funktioner som gallerier, caféer, barer, wellness-tilbud osv.

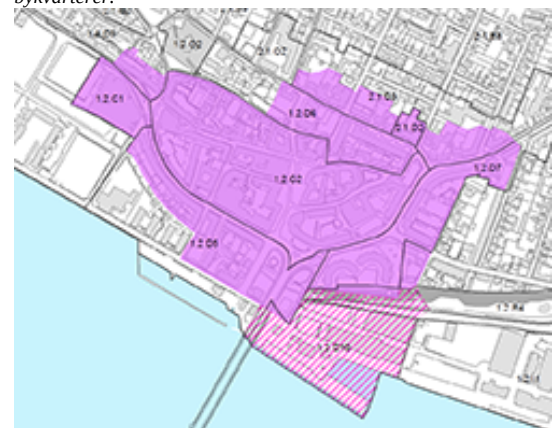
I forbindelse med den generelle byfornyelsesindsats i Nørresundby blev der - som tidligere nævnt - gennemført en omlægning og fornyelse af Torvet. I dag fremtræder Torvet som et moderne bytorv med flotte



Bykernen skal rumme hovedparten af byens butikker - også i fremtiden...



.... men der skal også sikres plads til detailhandel i de lokale bykvarterer.



I forbindelse med omdannelsen af Nordhavnen er der forslag om udvidelse af den afgrænsede bymidte.

belægningsskift og i en form, hvor trafikafviklingen i større grad sker på de bløde trafikanters præmisser. I samme periode er der også sket en delvis fornyelse af både bygninger og gaderum langs Vestergade og Skrågade, bl.a. i form af nybyggeri. Alt i alt har indsatsen givet handelsområdet et visuelt "løft" samt en moderne og kvalitetsbevidst fremtoning. Også i fremtiden skal indpasning og udformning af nye butikker og bebyggelse i Nørresundby Midtby ske med respekt for den omgivende arkitektur.

- Midtbyen skal fortsat styrkes som primært centerområde med et bredt udbud af både dagligvare- og udvalgswarebutikker.
- Der skal sikres udviklingsmuligheder for detailhandlen i både nye og eksisterende lokaler - også lokalt i de nye bykvarterer.
- Det visuelle udtryk i gågaden og langs de overordnede butiksstrøg skal fortsat udvikles kvalitativt mht. bygningsplacering, arkitektur, facader, skilte, beplantning mv.
- Butiksforsyningen videreudvikles med mulighed for nye butikker på slagteri-området.
- Bydelen skal så vidt muligt rumme institutioner og andre naturligt tilknyttede servicefunktioner.

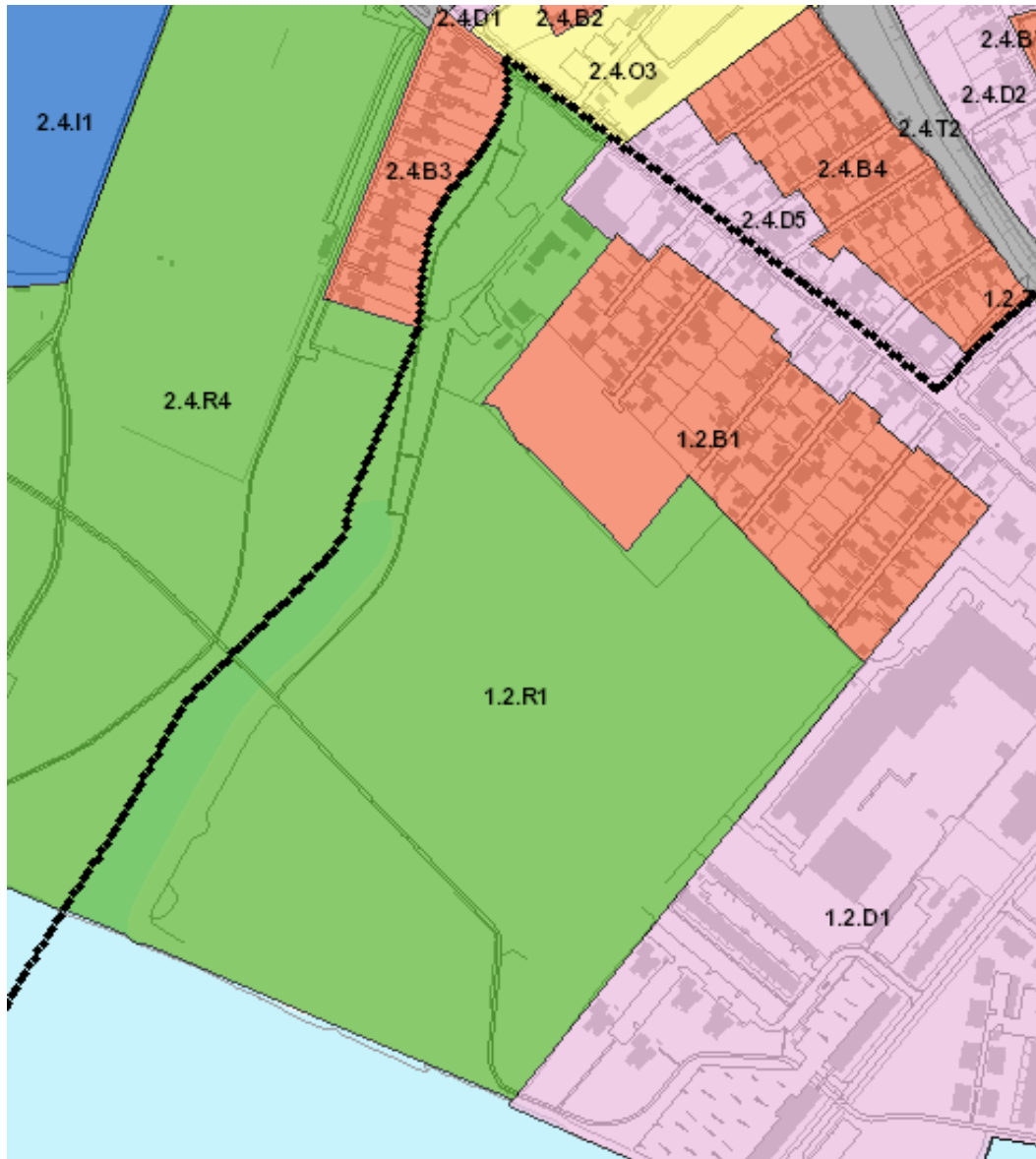
Indsatsmuligheder

- Byomdannelse i de fjordnære områder fra Lindholm Brygge vest til motorvej i øst.
- Forbedring af bymiljøet samt det visuelle udtryk langs Østergade.
- Styrkelse af den visuelle karakter langs Vestergade/Thistedvej.
- Sikring udviklingsmuligheder for detailhandlen, bl.a. i de primære byudviklingsområder.

16-06-2014



1.2.R1 Lindholm Fjordpark



Mål

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger
og anlæg, som er
nødvendige for
områdets anvendelse.

Højde: Max. 5 m

Beskyttelseslinie:
Strand (300 m)

Miljø

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

Beskyttet natur (§ 3)

Beskyttet dige (§ 4)

Sammenhængende
økologisk forbindelse
gennem området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Landskabet skal
fremstå med åben
engkarakter.

Bebyggelse skal
indpasses og udformes

Området skal fortsat være rekreativt naturområde. Hensigten er, at udvikle området, så det er endnu mere attraktivt og lettilgængeligt samtidig med, at de natur- og landskabsmæssige kvaliteter sikres. Området skal endvidere sikres som en del af den rekreative stiforbindelse langs fjordkysten.



Lindholm Fjordpark er en vigtig del af den rekreative stiforbindelse langs den nordlige fjordkyst.

Byggemuligheder

Området kan ikke bebygges bortset fra mindre bebyggelser i tilknytning til områdets rekreative- og fritidsmæssige anvendelse.

Miljø

Området berøres af støj Thistedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved disponering og beplantning af området er det hensigten, at skabe en harmonisk overgang mellem den bymæssige og landskabsmæssige fjordkyst.

Trafik - Veje og stier

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



Lindholm A's udmunding i fjorden.

med respekt for naturkvaliteter og beliggenheden ved fjorden.

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

16-06-2014



Mål og perspektiver

Lindholm er Nørresundbys "vestby" og fremtræder som en grøn og frodig bydel, hvor man oplever en tæt tilknytning til fjorden og Lindholm Å. Der lægges vægt på at sikre og udbygge bydelens rekreative kvaliteter og skabe god tilgængelighed fra byen.

Lindholm har også en anden fremtrædende rolle - den trafikale - på grund af lufthavnen og Thistedvej, der er en af de mest benyttede indfaldsveje til Midtby-området. En eventuel vestlig 3.

Limfjordsforbindelse vil yderligere styrke Lindholms trafikale tilgængelighed.

Hertil kommer, at der i marts 2013 blev indgået en trafikaftale mellem forligspartierne i Folketinget, som betyder, at der etableres jernbaneforbindelse til Aalborg Lufthavn.

Det er hensigten, at Lindholm fremover skal have en central position for erhvervslokalisering. Efterspurgte kvaliteter som udsigt, natur, synlighed, tilgængelighed og byliv skal således indtænkes i planlægningen af de eksisterende erhvervsområder i Lindholm.



Naturkvaliteterne og Aalborg Lufthavn spiller en central rolle for Lindholms udviklingsmuligheder.

Byudvikling og byomdannelse

Erhverv

Erhvervsområdet ved Aalborg Lufthavn giver mulighed for lufthavnsrelaterede virksomheder. Rammeområde 2.4.H2 Hangarområdet og Rammeområde 2.4.H3 Lervej ligger i umiddelbar tilknytning til lufthavnsterminalen. Begge rammer er udvidet, for at kunne rumme en ønsket udvidelse og forbedring af faciliteterne i tilknytning til lufthavnen, så der kan skabes et dynamisk lufthavnsmiljø.

Udvidelsen er første etape i en større helhedsplan for erhvervsområdet ved lufthavnen. Helhedsplanen kan ses på nedenstående kort.



Helhedsplan for lufthavnsområdet

Lindholm har tidligere været pålagt bindinger for bydelens udvikling som følge af arealreservationen til en 3. Limfjordsforbindelse "Lindholm-linjen". Ophævelsen af denne reservation gennem regeringens aftale i februar 2012 giver derfor nye muligheder for udnyttelsen af de rekreative arealer og nye byggemuligheder. I første omgang fjernes arealreservationen og senere følger nye udviklingsprocesser.

Boliger

Området øst for Voerbjergvej har ændret status fra erhvervsområde til boligformål, med mulighed for også at indrette visse former for lettere erhverv og service mv. Der kan hermed skabes et attraktivt bykvarter til erstatning af det noget nedslidte erhvervsområde.

- Naturkvaliteterne samt beliggenheden i fht. lufthavnsområdet og det overordnede vejnet skal danne basis for en yderligere udvikling af erhvervslivet i Lindholm.
- Udtjente erhvervsarealer i byområdet kan overgå til andre anvendelser, der naturligt kan indpasses i omgivelserne.

Bydelens struktur

Landskabet domineres af bakkedraget ved Lindholm Høje, der udgør den midterste af de tre bakketoppe på den nord-sydgående kridtbanke. Fra Lindholm Høje falder terrænet kraftigt i vestlig retning mod fjorden, hvor de flade strandenge tegner landskabets profil. Det betyder også, at der fra højene er en unik udsigt over fjorden, byområdet og de militære arealer mod nord. Områderne er omfattet af en udsigtsfredning.

Mellem det bakkede og flade landskab kiler Thistedvej, jernbanen, Lindholmsvej og Lindholm Å sig ind som dominerende træk i bybilledet. Ikke mindst Thistedvej og banen har været strukturerende for bebyggelse og sammenhænge i bydelen.

I forhold til fremtidig byudvikling vægtes en sikring og udbygning af de



Lindholms byprofil set fra fjordparken mod syd.

grønne sammenhænge langs fjorden, Lindholm Å og i form af en grøn ring om storbyen.

- Det gennemgående terrænfald fra Lindholm Høje mod fjorden skal respekteres og gerne understreges.
- De grønne strukturer skal bevares og forstærkes, hvor brud og krydsningspunkter på de eksisterende forløb gennem bydelen fordrer det.



Thistedvej trækker et synligt, trafikalt spor gennem Lindholm.

Bebyggelsens karakter

Boligbebyggelsen

Den oprindelige landsbybebyggelse, Gl. Lindholm, lå langs Lindholmsvej på strækningen mellem den nuværende Bakkevej og Anders Mørchs Vej. I dag findes der kun få levn fra landsbyen, idet sidste århundredes byvækst mod vest efterhånden opslugte de gamle landbrugsejendomme og den tilhørende jord. Det samme mønster ses langs Thistedvej, hvor der i takt med byens industrialisering skød en lav forstadsbebyggelse op med små huse og små forhaver.

Den forstadsagtige karakter slipper imidlertid taget ved jernbaneoverskæringen, hvor bebyggelsen får en højere og tættere fremtoning i retning af Midtbyen. Endelig er der eksempler på den oprindelige landevejsbebyggelse i den sydlige ende af Lindholmsvej. Enkelte herskabelige villaer vidner om, at man allerede på et tidligt tidspunkt havde haft øje for områdets udsigtskvaliteter.

Boligforeningsbebyggelsen på Kjeldsens Allé danner en helt særlig helhed med bevaringsværdig karakter.

De røde boligblokke opført i 1950'erne og -60'erne er meget karakteristiske for Lindholm. Bebyggelserne synes placeret i nøje overensstemmelse med terræn- og udsigtskvaliteter. Arkitekturen er stilren med en høj tagkonstruktion og en fast vinduesrytme. Materialerne er ensartede: Røde teglsten, røde vingetegl og hvide vinduer. Dog har nyere moderniseringstiltag i nogen omfang forstyrret udtrykket. De grønne opholdsarealer er rigelige og har samme åbne og ensartede fremtoning med græsplæne og enkelte træ- og buskbeplantninger. Der savnes imidlertid flere intime opholdsmuligheder, fx ved etablering af mere og tættere beplantning.

Erhvervsbebyggelsen

Erhvervsbebyggelse i det tætte byområde er ofte indpasset i baghuse eller som nyere tilbygninger til den gamle landsby- eller landevejsbebyggelse. Bebyggelsen i de egentlige erhvervsområder og i lufthavnsområdet er derimod kendetegnet ved store volumener med en kasseagtig arkitektur. I de nyere erhvervsområder har man også ønsket



Typisk parcelhus i Lindholm.



Villa "Skrænten" er et fornemt eksempel på den gamle landevejsbebyggelse.



Boligblokke i rødsten er en karakteristisk del af bebyggelsen i Lindholm.

at "præsentere" sig. Det ses fx ved, at bebyggelsen er disponeret med grønne forarealer og administrationsbygning ved hovedadgangsvejen og med bagvedliggende produktions- og lagerhaller.

Der lægges vægt på en fortsat æstetisk opstramning af det visuelle udtryk af bygninger, skilte, forarealer, parkeringsarealer mv. i erhvervsområderne.

Bevaringsværdige bygninger

Den fredede Lindholm Kirke, Seminariet for Håndværk & Design, Gl. Lindholm Skoles ældste bygninger samt Raschgaarden og Pibemagerhuset er eksempler på bevaringsværdige bygninger i Lindholm. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Aalborg Kommunes tilladelse, se [retningslinje 5.2.3](#).

- De røde boligblokke skal fortsat være et særligt karakteristika for Lindholm.
- Erhvervsområderne skal opgraderes gennem krav til områdernes funktionalitet, indretning og visuelle udtryk.
- Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal sikres.



Erhvervsbebyggelse på Voerbjergvej.



Bevaringsværdigt længehus i "Urtehaven".

Landskabet / De grønne områder

Lindholm Fjordpark skal sikres og udbygges som et stykke offentligt tilgængeligt fjordnatur. Der lægges også vægt på at skabe en flot, grøn indsejling til Nørresundby.

Kolonihaveområderne Åblink og Voerbjerglund er naboer, men er fysisk adskilt af Lindholm Å. Der er igangsat et arbejde med at skabe bedre fysisk sammenhæng mellem de to områder ved etablering af en å-krydsning. Der bør også sikres offentlige stiforbindelser gennem områderne, som en del af det overordnede rekreative stinet.

Lindholm Idrætsforenings gamle baneanlæg, der ligger på Åvej tæt ved fjorden, bruges stadig til idrætsformål. På sigt åbnes der op for nye planperspektiver i området.

Lindholm Camping ligger i tæt tilknytning til et naturområde med helt særlige kvaliteter, bl.a. i form af et sø- og vandløbssystem opstået ved lergravning. Af samme årsag ønskes området sikret som naturområde, hvor til offentligheden har gode adgangsforhold. Fra området bør endvidere sikres gode stiforbindelser til Lindholm Fjordpark.



Principperne i den grønne struktur.



Lindholm Fjordpark.



En del af området ved Lindholm Camping rummer naturkvaliteter af helt unik karakter.

- Lindholm Fjordpark skal bevares og udbygges.
- På sigt skal der skabes offentlig adgang til området ved Lindholm Camping pga. de helt særlige natur- eller landskabsmæssige kvaliteter her.
- Den fremtidige planlægning skal sikre bydelens grønne strukturer, bl.a. med gode, synlige stier samt beplantning der understreger de rekreative strukturer.



Kolonihave i Åblink.

Trafikken

Bydelens vestlige del berøres af arealreservationen til en eventuel vestlig 3. Limfjordsforbindelse.

Med etableringen af nærbanestationen i Lindholm har banetrafikken fået en helt ny betydning for bydelen, dels som et nyt kollektivt trafiktilbud, dels som et nyt omdrejningspunkt for bymiljøet - i form af et centermiljø omkring stationen. Der skal sikres god tilgængelighed til stationsområdet for cyklister og gående.

Den kommende banebetjening af Aalborg Lufthavn får stor betydning for flypassagerer.

Mange af Lindholms vejforløb karakteriseres ved flotte, karaktergivende træer og beplantninger. Det er en stor kvalitet, der bør sikres fremover.

I Cykelhandlingsplan 2013 er planlagt cykelstier på Forbindelsesvejen og Lindholmsvej.



Alternative forslag til linieføringer for en 3. Limfjordsforbindelse (røde streger).

- Vestlig arealreservation til en 3. Limfjordsforbindelse over Egholm fastholdes.
- Karaktergivende beplantning langs bydelens veje skal bevares.
- Der skal sikres god fysisk og visuel forbindelse til nærbanestationen.
- Der sikres mulighed for etablering af bane til lufthavnen.



Flotte, gamle træer skaber identitet og byrum langs Viaduktvej.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Bydelens service- og butiksfunktioner er koncentreret to steder; dels i bydelscenteret omkring Viaduktvej og Lindholmsvej, og dels i tilknytning til stationen. Centermiljøet opleves noget usammenhængende, primært fordi funktionerne ofte brydes af åbne arealer, boliger o.l. og fordi trafikken spiller en dominerende rolle i bybilledet i begge områder.

Den fremtidige udvikling af områderne har derfor følgende hovedmål: At forskønne områderne, at stramme de bygningsmæssige strukturer op, at skabe bedre opholdsmuligheder og tilgængelighed for bløde trafikanter.

Butikker skal placeres i overensstemmelse med den samlede detailhandelsplanlægning for Aalborg Kommune.

- Der savnes et centralt beliggende bytorv i centerområdet ved Viaduktvej/Lindholmsvej. Bytorvet vil være et naturligt samlingssted for bydelens borgere og vil samtidig medvirke til at give centerområdet identitet.
- Det visuelle udtryk af bydelens centerområder bør fortsat strammes op mht. bygningernes placering, facadeudtryk, skiltning, beplantning mv.
- Der skal sikres god tilgængelighed til centerområderne og Gl. Lindholm Skole for bløde trafikanter.



Gl. Lindholm Skole.



Butikker i krydset Lindholmsvej/Viaduktvej.

Indsatsmuligheder

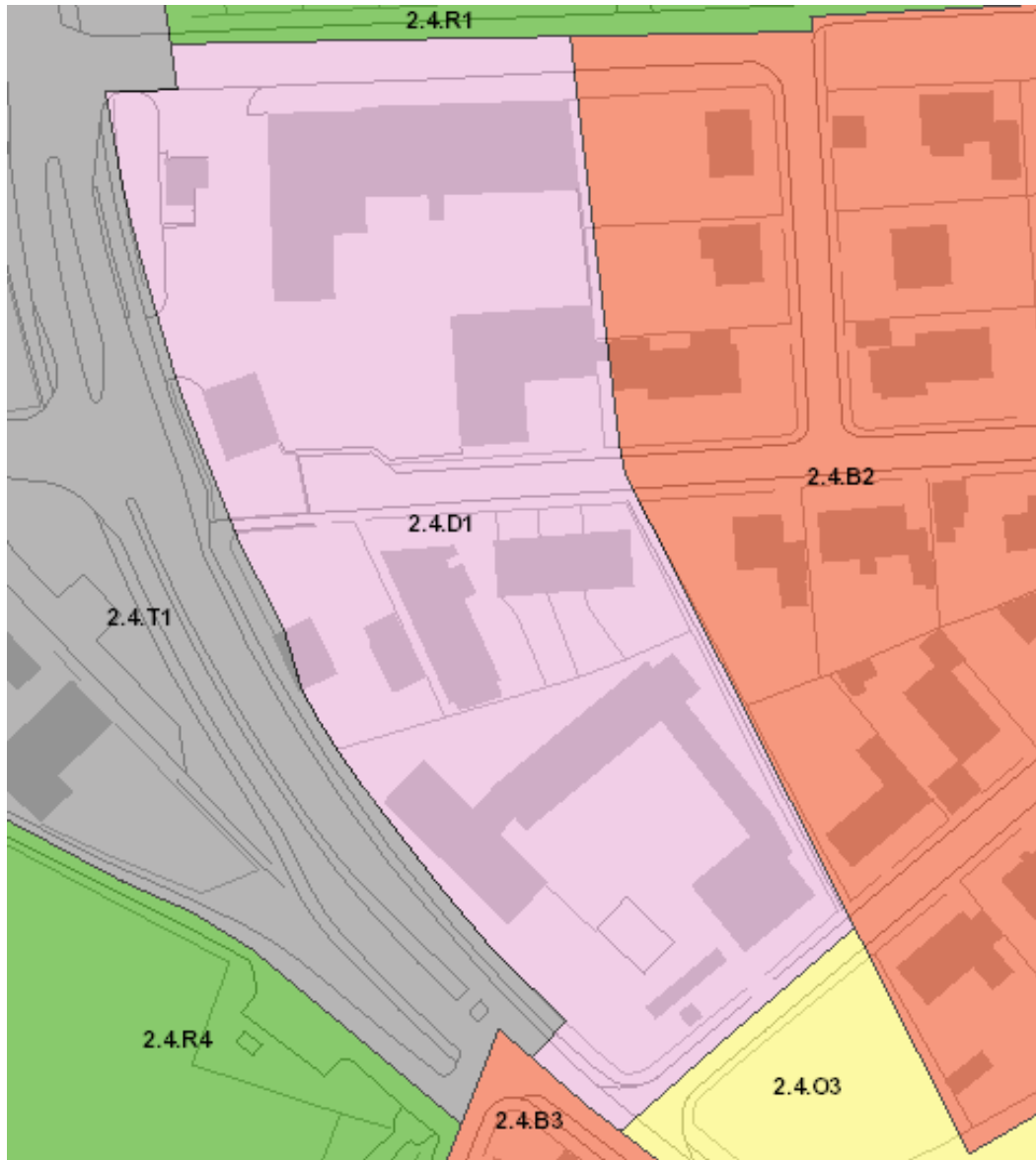
- Fornyet planlægning i områder, der tidligere var pålagt bindinger som følge af en arealreservationen "Lindholmlinjen".
- Ændret anvendelse af allerede afviklede erhvervsarealer eller arealer under afvikling.
- Udvidelse af de rekreative arealer til understregning af de grønne forløb gennem Lindholm.
- Forskønnelse af bydelens centerområder.
- Etablering af et centralt beliggende bytorv.

- Dæmpning af trafikens fremtrædende rolle i bydelen.
- Sikring af mulighed for etablering af bane til lufthavnen.

16-06-2014



2.4.D1 Ved Thistedvej



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg*
Trykkerier
Undervisning
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav,
max. 40 for tæt-lav,
max. 60 for etage og
max. 45 for anden bebyggelse.

Etager: Max. 3

Højde: Max. 10,5 m

Byggelinie: Facade max. 5 m fra gadelinie langs Thistedvej

Mål

Områdets blandede karakter med boliger, serviceerhverv mv. ønskes fastholdt fremover. I den fremtidige planlægning lægges der vægt på at området medvirker til at skabe en tydelig markering af overgangen mellem by og land.



Den bevaringsværdige bygning, der i dag fungerer som Håndarbejdsseminarium, markerer sig flot mod Thistedvej.

Miljø

Miljø

Området berøres af støj fra Thistedvej og indflyvningen til lufthavnen.

16-06-2014

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#).

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Bykant skal markeres

P-pladser skal fremstå
grønne.

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

Trafik - Veje og stier

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

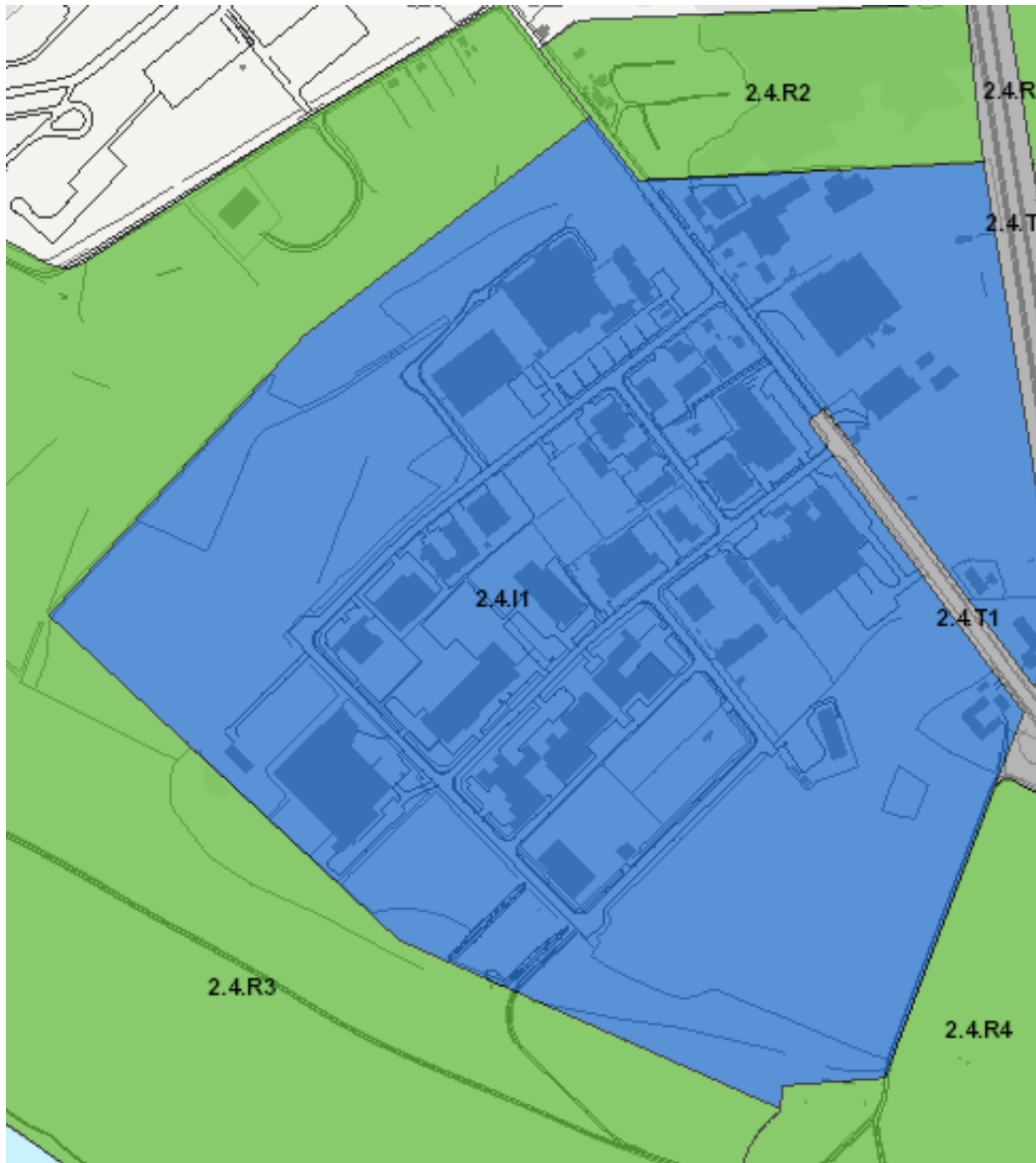
Parkering, i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



2.4.I1 Lindholm Industripark



Mål

Målet er et attraktivt erhvervsområde for virksomheder, som kan se værdien i en naturskøn beliggenhed ved Lindholm Fjordpark og nærheden til Aalborg Lufthavn.



Anvendelse

Trykkerier
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Større industri

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Højde: Max. 12,5 m

Rumfang: max. 3 m³
pr. m²

Miljø

Miljøklasse 1-5, se
[Bilag A](#).

Afstandskrav
miljøklasse 4 og 5:
Min. 100 m fra
rekreative arealer.

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

Beskyttet natur og
dige (§ 3/4)

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal have



I Lindholm Industripark vægtes høj kvalitet i udformningen af bebyggelse og udenomsarealer.

Arkitektur - Byrum og landskab



Eksempel på et erhvervsbyggeri med et markant arkitektonisk udtryk.

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

16-06-2014

et markant nutidigt formsprog.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer og p-pladser skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Hegn kun som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Lufthavnsvej via eksisterende overkørsler.

Vejreservation, se [retningslinie 13.1](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

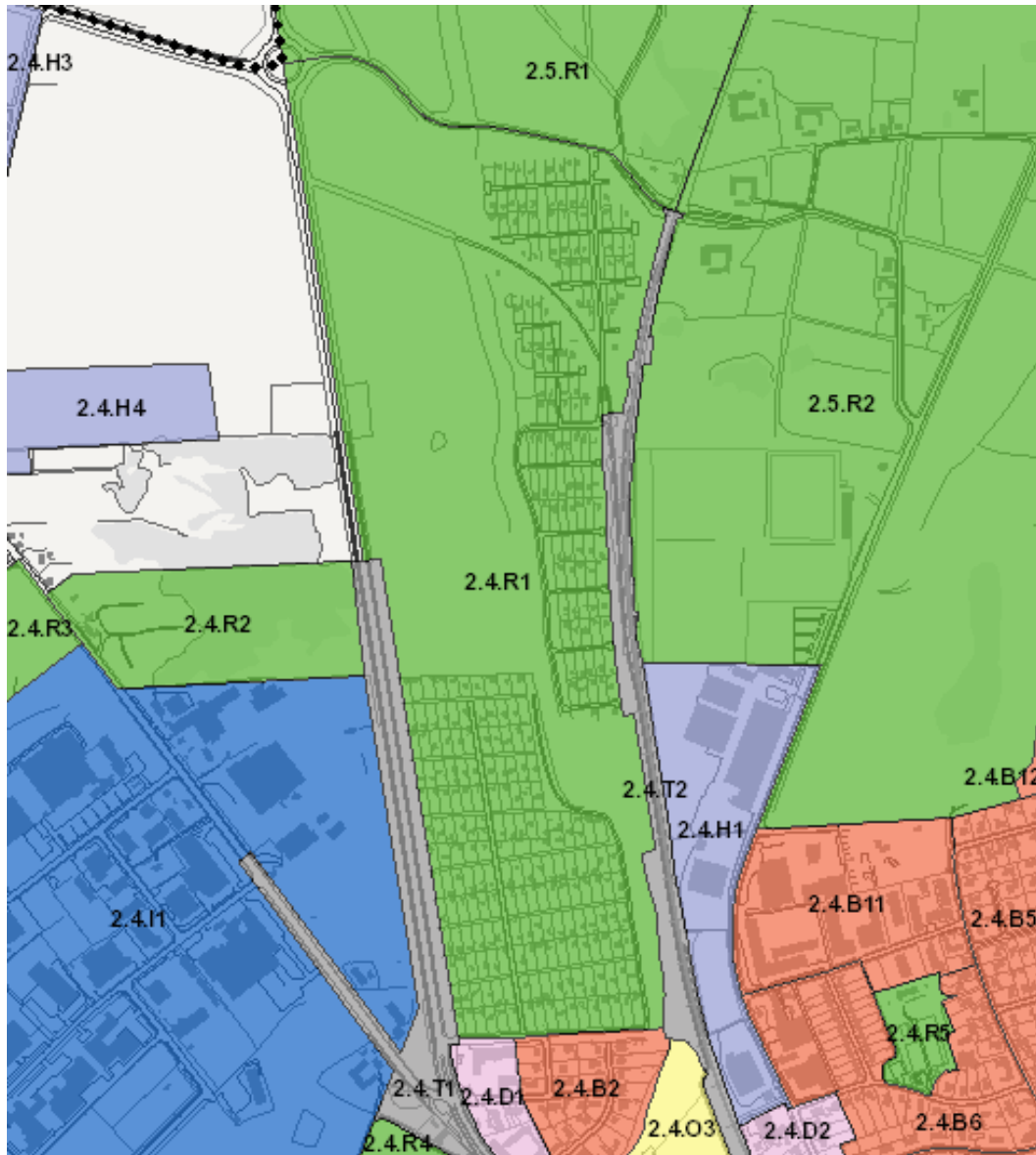
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone



2.4.R1 Åblink og Voerbjerglund



Mål

Målet er at bevare kolonihaveforeningerne Åblink og Voerbjerglund, som fristeder for byens borgere. Områdets fremtidige udvikling har det hovedsigte, at få bundet de to kolonihaveområder bedre sammen på tværs af Lindholm Å.



Have i Åblink

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Højde: Max. 5 m for kolonihavehuse og max. 8,5 m for anden bebyggelse.

Beskyttelseslinje: å (150 m), gælder ikke bebyggede arealer

Miljø

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

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Afskærmende beplantning mod veje og jernbane.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Vejreservation, se

Byggemuligheder

Det er hensigten at der kun skal kunne opføres kolonihavehuse med tilhørende redskabsskure o.l. samt fælleshus.



Åen adskiller de to kolonihaveområder og er derfor både en barriere og en kvalitet. Der lægges vægt på at skabe bedre krydsningsmuligheder.

Miljø

Området berøres af støj fra Thistedvej og jernbanen.

[retningslinie 13.1](#)

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

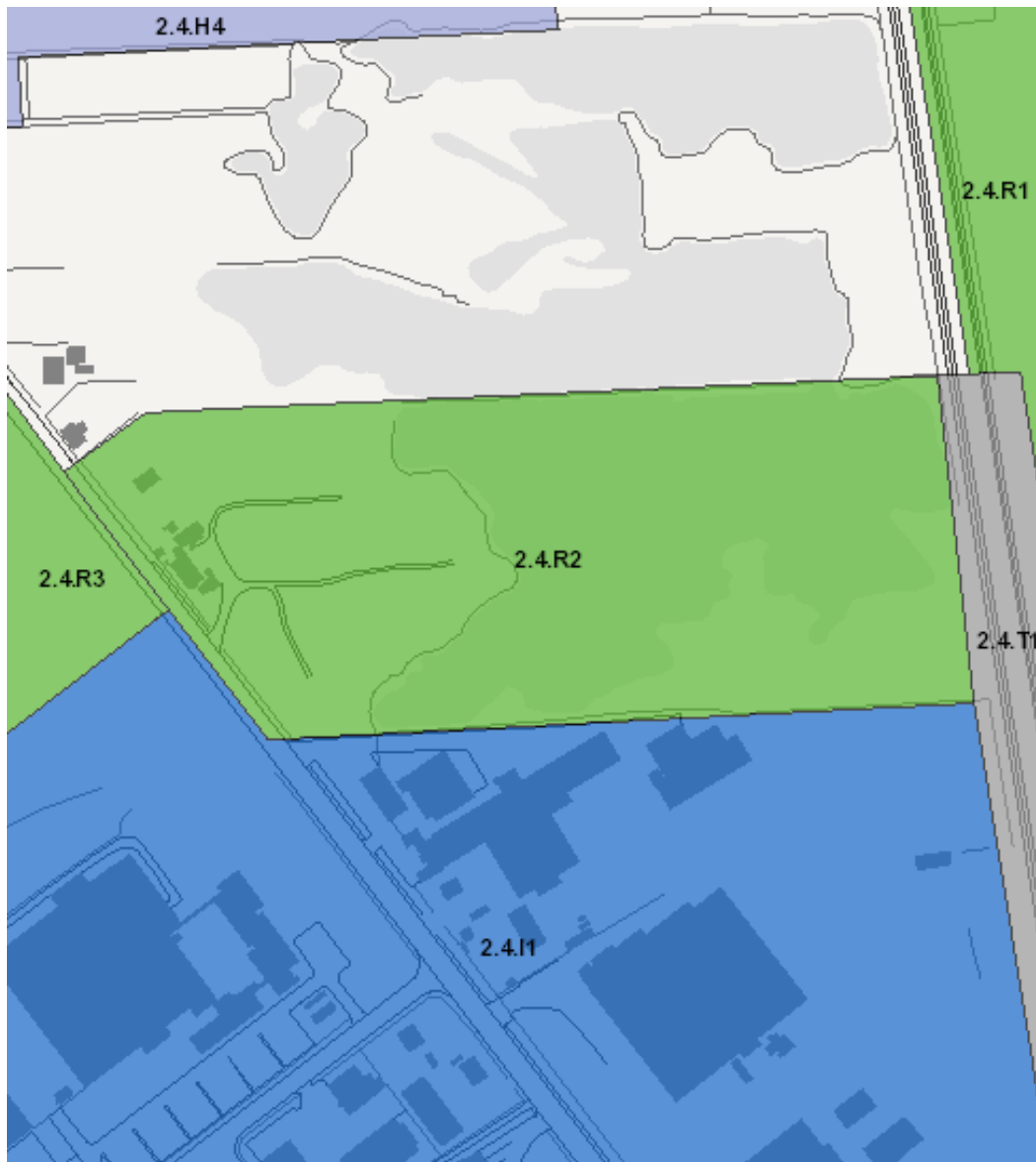
Zoneforhold

By- og landzone.

16-06-2014



2.4.R2 Lindholm Camping



Mål

Målet er at områdets anvendelse til rekreative formål skal fortsætte fremover. På sigt skal campingpladsen afvikles og hele området overgå til en funktion som offentligt naturområde med tæt tilknytning til Lindholm Fjordpark.



Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Etagér: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som naturområde.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

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

Teknisk forsyning

Betinget
fjernvarmepligt

*Området rummer store naturværdier og en stor del af
området fremtræder næsten uberørt.*

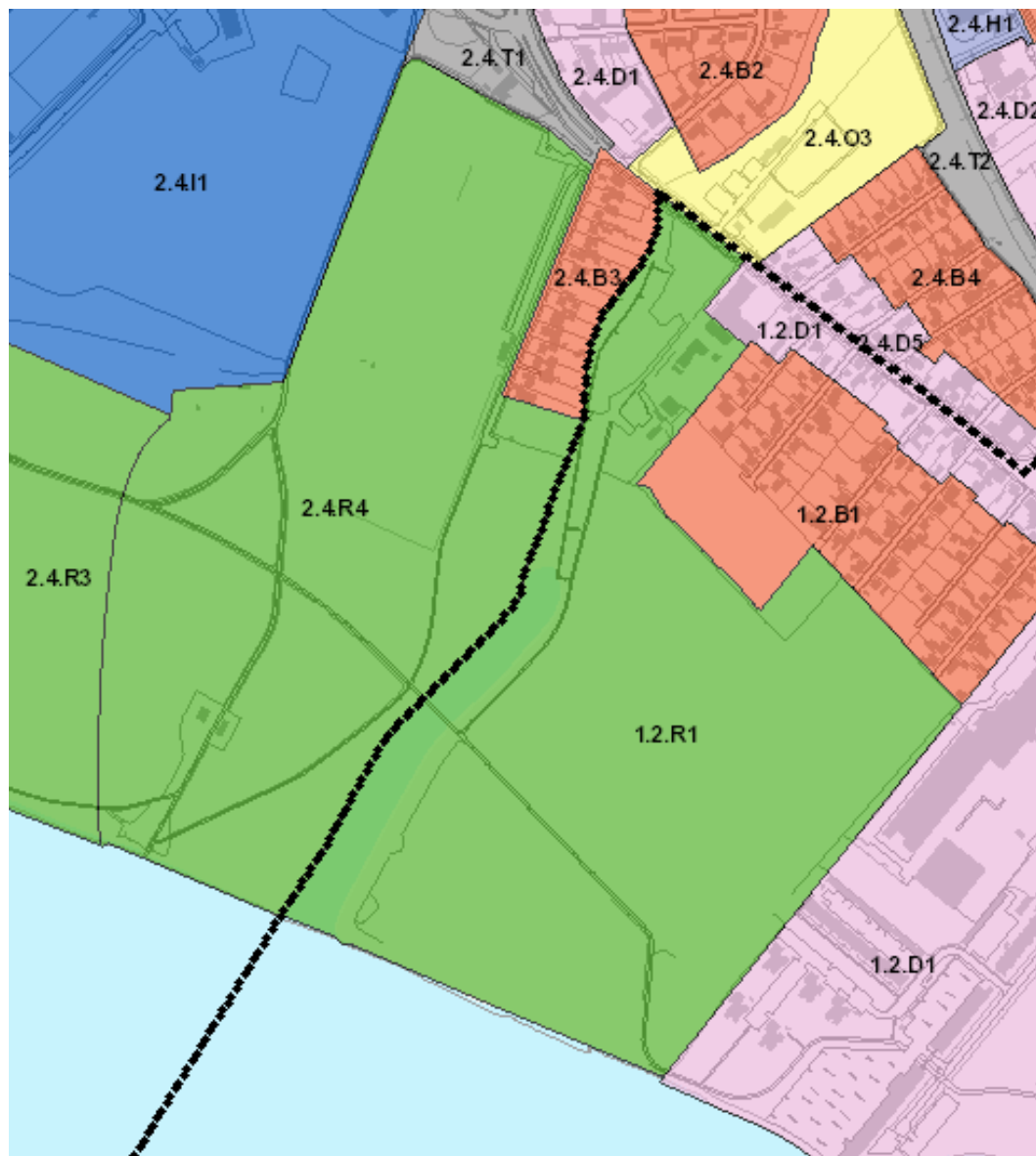
16-06-2014

Zoneforhold

Byzone



2.4.R4 Ved Åvej



Mål

Området skal fortsat være rekreativt areal med varierede anvendelsesmuligheder, der knytter sig til fritidslivet. I den fremtidige udvikling af området lægges først og fremmest vægt på at sikre natur- og landskabsmæssige kvaliteter.



Idrætsbanerne langs med Åvej

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Højde: Max. 5 m

Beskyttelseslinje:
strand (300 m)

Miljø

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

Beskyttet natur og dige (§3/4)

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og anlæg skal indpasses og udformes med respekt for naturkvaliteter og beliggenheden ved fjorden.

Kig til Lindholm Kirke skal sikres.

Trafik - Veje og stier



Lindholm Å beriger området

Miljø

Området berøres af støj fra Thistedvej.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

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

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.

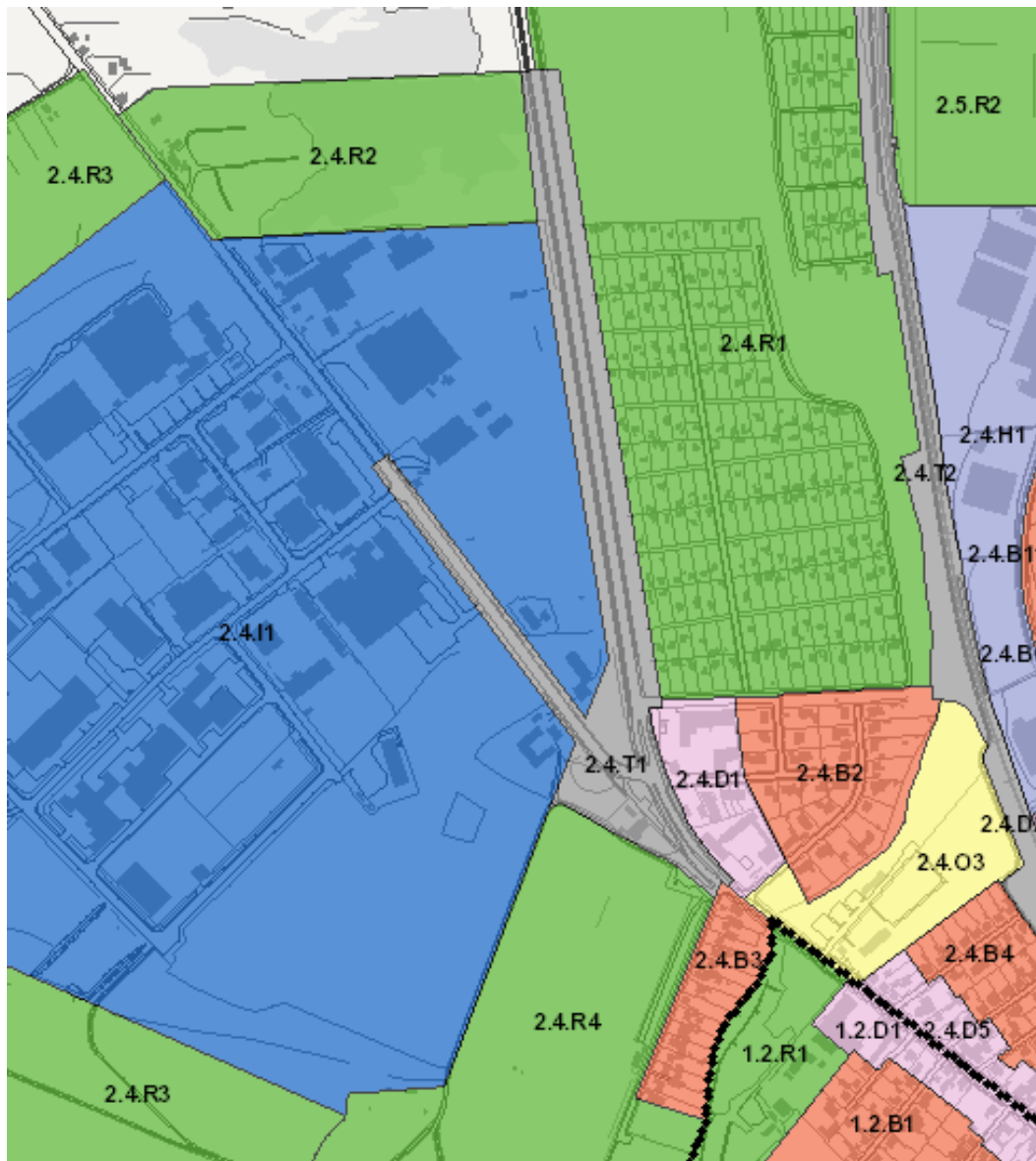
Zoneforhold

Byzone

16-06-2014



2.4.T1 Thistedvej



Anvendelse

Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Kun bebyggelse og anlæg med tilknytning til anvendelsen.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Zoneforhold

Byzone

Mål

Målet er at sikre areal til forbedring af vejanlægget ved Thistedvej - Lufthavnsvej.



16-06-2014



Mål og perspektiver

Den fremtidige udvikling af landområdet begrænses væsentligt af grundvands- og naturinteresser ligesom støjkonsekvenszonerne omkring indflyvningen til Aalborg Lufthavn lægger væsentlige bindinger på anvendelsesmuligheder.

I den fremtidige planlægning lægges især vægt på at bevare, men også i højere grad synliggøre, områdets særlige kvaliteter som et rekreativt tilbud til byens borgere - Voerbjerg Kær, Lindholm Høje og fritidslandskabet her imellem. I den forbindelse er det vigtigt at adgangen til områderne forbedres og synliggøres med gode stiforbindelser.



Nørresundby landområde byder på store rekreative kvaliteter tæt på storbyen.



En del af områdets karakter er landbrugsjord med spredte ejendomme.



Lindholm Høje har kvaliteter for både store og små.

Udviklingsmuligheder

Byggemuligheder i landområdet

Planloven giver mulighed for at opføre en medhjælperbolig eller en generationsskiftebolig i tilknytning til en landejendom, hvis areal overstiger 30 ha. Som hovedprincip skal sådanne boliger placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse. Byrådet ønsker ikke yderligere spredning af beboelsen i det åbne land. Målet er, at de uforstyrrede landskaber bevares i størst mulig udstrækning - til gavn for dyre- og plantelivet og de rekreative oplevelsesmuligheder.

Virksomheder i det åbne land

Byrådet mener, at større virksomheder hører til i byerne, hvor infrastrukturen er indrettet derefter, og hvor arbejdskraften er lige i nærheden. Derfor er det hovedreglen, at der ikke tillades større udvidelser af virksomheder, som er lovligt etableret i nedlagte landbrugsejendomme i landzone. Der kan dog være særlige områder, hvor hovedreglen kan fraviges på grundlag af en konkret vurdering. Det kan fx være i den nordvestlige del af landområdet, som ikke er omfattet af væsentlige beskyttelsesinteresser i forhold til natur og grundvand, eller i mindre landzonebebyggelser, hvor virksomheden kan passes ind uden miljømæssige gener for omkringliggende boliger.

- Spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.
- Der er kun plads til mindre virksomheder, som ikke begrænser muligheden for at varetage andre interesser i landområdet.

Landområdets struktur

Landområdet rummer to væsentlige natur- og landskabsmæssige strukturer: Det åbne englandskab omkring Voerbjerg Kær/Lindholm Å og Sundbyøen - den sammenhængende kridtbakke med Lindholm Høje som den mellemste af tre toppe.

Overgangen mellem landskabstyperne er markant: Fra Lindholm Høje skråner terrænet kraftigt mod vest før det flader ud og forvandles til flade enge, og det giver helt særlige udsigtskvaliteter.

Også Thistedvej, Høvejen og banen fremtræder som strukturerende fysiske grænser i det landskabet.



Udsigt til Voerbjerg Kær og lufthavnen fra bakkeskråningerne ved Lindholm Høje. Lindholm Å trækker en beplantningskile gennem landskabet.



Fra højene er der også udsigt til Aalborg vestby og Egholm.

- Voerbjerg Kær og Lindholm Å skal sikres som et blå/grønt forløb, der trækker natur- og landskabsmæssige kvaliteter ind i det tætte byområde.
- Sundbyøen med Lindholm Høje skal sikres som et strukturerende landskabselement.



Strukturerende landskabelig og infrastrukturelle træk.



Lindholm Å er en vigtig blå struktur i landområdet.

Bebyggelsens karakter

Byrådet lægger vægt på at udformningen af bebyggelser i landområdet, som har stor landskabelig synlighed afstemmes efter landskabet og den typiske byggestil i området.

Det betyder ikke, at nye bygninger skal være nøjagtige kopier af historiske landbebyggelser. Man kan sagtens forestille sig nybyggeri, som gentager en del af de egnskarakteristiske former og materialer, men samtidig tilføjer noget nyt: fx halmhusbyggeri hvor ydervægge fremstår hvidkalkede.

I Voerbjerg anes en bystruktur der rummer både større og mindre landbrugsejendomme samt enkelte boligbebyggelser. Her fremtræder bebyggelsen overvejende med det oprindelige bygningsudtryk - ofte hvidkalkede med tegltag - og pænt vedligeholdte samt omgivet af markante træer og karaktergivende grupper af beplantning. Dette bygningsudtryk bør respekteres ved om- og tilbygninger. Der lægges også vægt på at bevare markant beplantning.

Et særligt indsatsområde i forhold til landbebyggelser er at sikre grundlaget for at bevare overflødiggjorte, bevaringsværdige landbrugsbygninger gennem anvendelse til nye formål.

Når der indrettes virksomheder i nedlagte landbrugsejendomme flytter behovet for skiltning og oplag også med. Det er vigtigt, at skiltning mht. udformning, materiale og farvevalg afstemmes efter den bebyggelse de knytter sig til og det omgivende landskab, så de ikke virker dominerende. Oplag skal afskærmes med beplantning mod det åbne land.

- Bebyggelse i landområdet skal afstemmes efter omgivelserne og den egnskarakteristiske byggestil.
- Markante træer eller grupper af beplantning omkring bebyggelse eller langs veje skal sikres.



Eksempler på Voerbjergs bebyggelse.



Markant træ der understreger et af Voerbjergs gamle vejforløb.

Landskabet / De grønne områder

Voerbjerg Kær området præges af en række større og mindre søer, der i tidligere tider har været genstand for råstofgravning. Den største sø er indrettet til vandskistadion. Englandsområdet har generelt en åben karakter med flade sletter og en lav, "kratagtig" bevoksning. Plantebæltet langs åen har en noget højere karakter ligesom der er plantet skov på et areal vest for jernbanen.



En tidligere råstofgrav i Voerbjerg Kær er indrettet til vandskistadion.

Den østlige del af landområdet har også overvejende åben karakter, som dog brydes af flere mindre skovpartier, bl.a. Anemoneskoven og den fredede skov på Lindholm Høje. De flade, åbne arealer mellem banen og Lindholm Høje er indrettet til forskellige former for fritidsaktiviteter fx Lindholm Idrætsforenings baner vest for Voerbjergvej samt skydebane og hundevæddeløbsbane øst for Voerbjergvej.

Arealernes beliggenhed i støjkonsekvenszonen omkring lufthavnen gør dem velegnede til specielt støjende fritidsaktiviteter, og derfor skal det også være en af de primære anvendelser fremover.

Lindholm Høje er et af Danmarks smukkeste fortidsminder fra yngre jernalder og vikingetid og desuden en af Europas største fortidige gravpladser. Flere hundrede stensætninger markerer gravene på stedet. I slutningen af vikingetiden blev hele området dækket af flyvesand og er derfor bevaret til vore dage. På Lindholm Høje ligger også "Lindholm Høje Museum", der er en afdeling af Aalborg Historiske Museum. Museet viser bl.a. de arkæologiske fund fra stedet. Mange af områderne omkring Lindholm Høje omfattes af en udsigtsfredning

- Det vestlige delområdes overvejende, åbne karakter skal bevares, så udsigtskvaliteterne og den mærkbare nærhed til fjorden sikres bedst muligt.



Principperne i den grønne struktur



Området ved Lindholm Høje har en helt særlig kulturhistorisk værdi, men er også et nærrekrativt område for byens beboere.

- Områdets landskabs- og naturkvaliteter samt Lindholm Høje skal sikres med sit nuværende udtryk. Anvendelsen til landbrugsdrift, fritidsformål mv. må således ikke give anledning til en forringelse af områdets værdier.
- Voerbjerg Kær og fritidslandskabet mellem banen og Lindholm Høje er særligt velegnet til støjende fritidsformål.

Trafikken

Kendetegnende for området er, at det er omkranset mod nord og vest af overordnede veje: Thistedvej og Høvejen. Endvidere har Voerbjergvej og jernbanen forløb gennem området.

Lindholm berøres af arealreservationer til en eventuel vestlig 3. Limfjordsforbindelse. Kommuneplanen sikrer en arealreservation til Egholmlinjen.

De rekreative arealer i området er delvist forbundet af stier, der sikrer offentligheden adgang til faciliteterne. Der er på nuværende tidspunkt ikke tale om et sammenhængende stinet, og derfor lægges der vægt på at sikre en sådan sammenhæng i den fremtidige planlægning af området.

- Vestlig linieføringer til en evt. 3. Limfjordsforbindelse pålægger bydelen bindinger for udviklingen.
- Tilgængeligheden til områdets rekreative værdier skal sikres via en veludbygget stinet.



Amtsrådets alternative forslag til linieføringer for en 3. Limfjordsforbindelse (røde streger).

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Landområdets beboere er henvist til Nørresundbys faciliteter, når det gælder fx skoler, institutioner og butikker. Det hænger sammen med, at det ud fra en økonomiske betragtning kræver en vis befolkningkoncentration at drive sådanne servicefunktioner på forsvarlig vis. Det er således et vilkår, man må indstille sig på, hvis man ønsker at bosætte sig i landområdet.

Der er mulighed for at etablere mindre butikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger i landområdet.

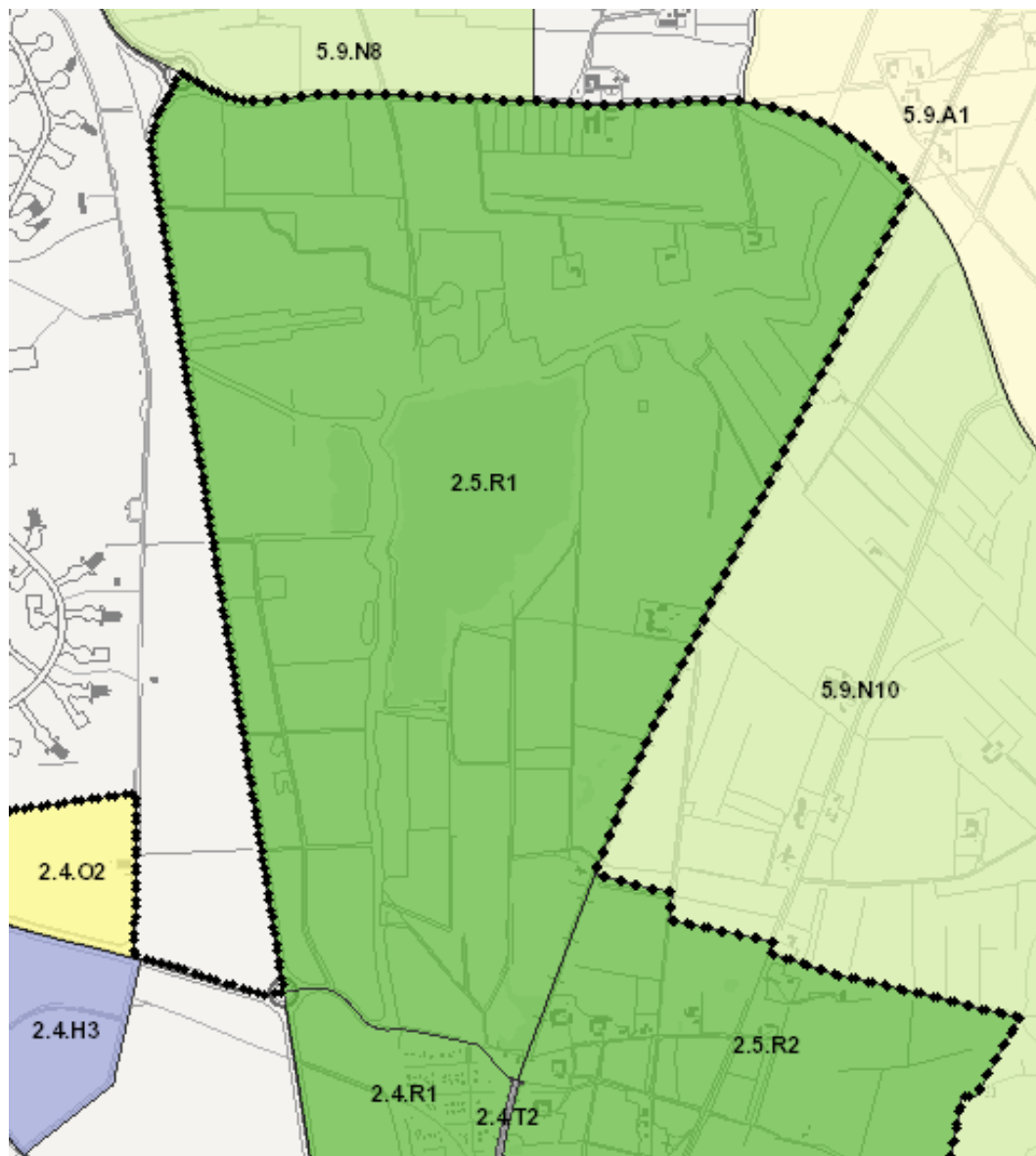
- Byrådet lægger ikke op til ændringer af serviceforsyningen.

Indsatsmuligheder

- Indpasning af nye fritidsaktiviteter, hvor det er muligt og synes naturligt i forhold til områdets natur- og landskabsinteresser.
- Sammenbinding og fortsat udbygning af det rekreative stinet.



2.5.R1 Voerbjerg Kær



Mål

Målet er at sikre et bynært rekreativt område med naturkarakter, som samtidig egner sig til støjende fritidsformål. Den fremtidige udvikling af området har det hovedsigte at sikre områdets overordnede karakter af naturområde - også når der evt. indpasses nye fritidsaktiviteter. Der lægges også vægt på at forbedre offentlighedens adgangsbetin- gelser til,



Voerbjerg Kær er en god placeringsmulighed for støjende fritidsaktiviteter.

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Landbrug

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

Byggemuligheder

Kun enkelte bygninger som er nødvendige for områdets anvendelse.

Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Højde: Max. 8,5 m

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

Ingen større udvidelsesmuligheder for erhverv.

Beskyttelseslinier: sø/å
(150 m)

Miljø

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

Beskyttet natur og dige (§3/4)

rundt i og igennem området.

Miljø

Området berøres af støj fra indflyvningen til Aalborg Lufthavn, fra Thistedvej, Høvejen og jernbanen samt fra det militære område.

Arkitektur - Byrum og landskab

Markante træer og beplantningsgrupper omkring bebyggelse, langs gamle vejforløb og Lindholm Å bryder områdets flade, åbne, ensartede landskab og er derved med til at skabe landskabsrum af mere intim karakter. Dette skal sikres i den fremtidige planlægning.



Lindholm Å - beplantning skaber intime rum.

Trafik - Veje og stier

Det er hensigten, at der fra området skal skabes stiforbindelse videre mod nord ad Vadum banesti.

Området berøres af arealreservationen til en evt. vestlig 3. Limfjordsforbindelse. Hvis vejen etableres lægges der vægt på at sikre færdselsmuligheder på tværs både for dyr og mennesker.

16-06-2014

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Faunapassage skal sikres.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og anlæg skal indpasses og udformes med respekt for naturkvaliteter.

Markant beplantning skal bevares.

Trafik - Veje og stier

Vejreservation, se [retningslinie 13.1](#)

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

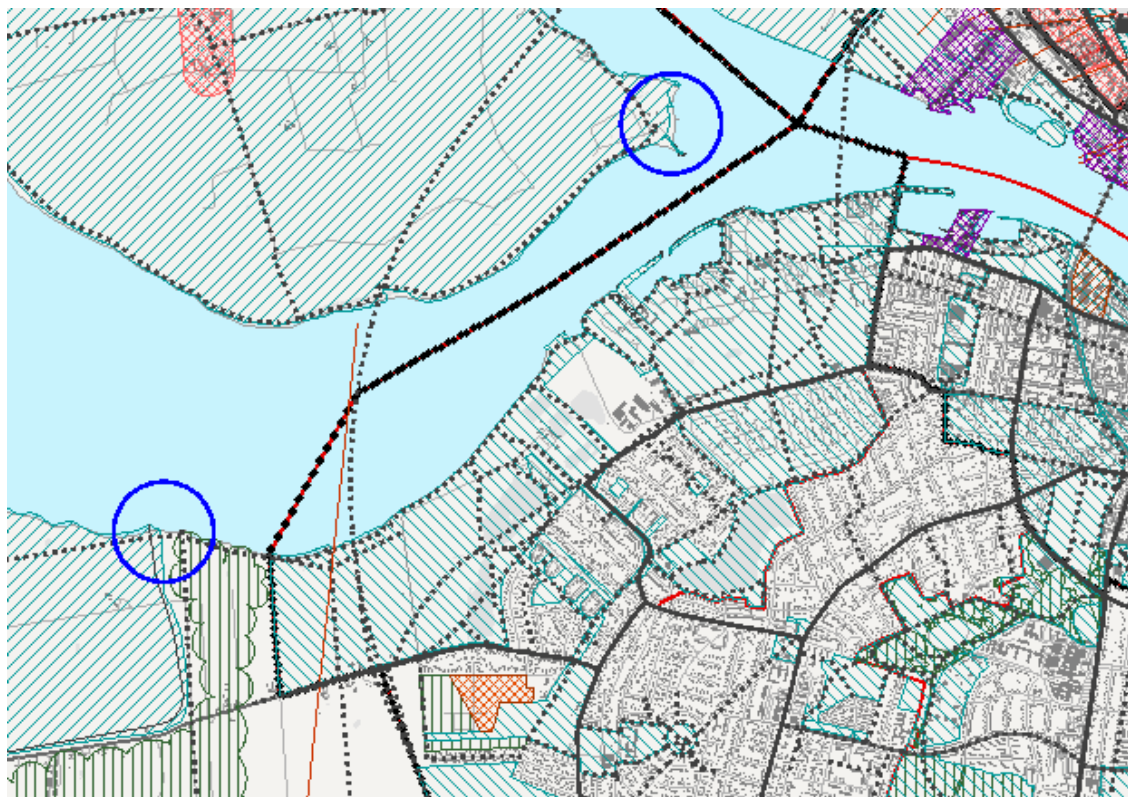
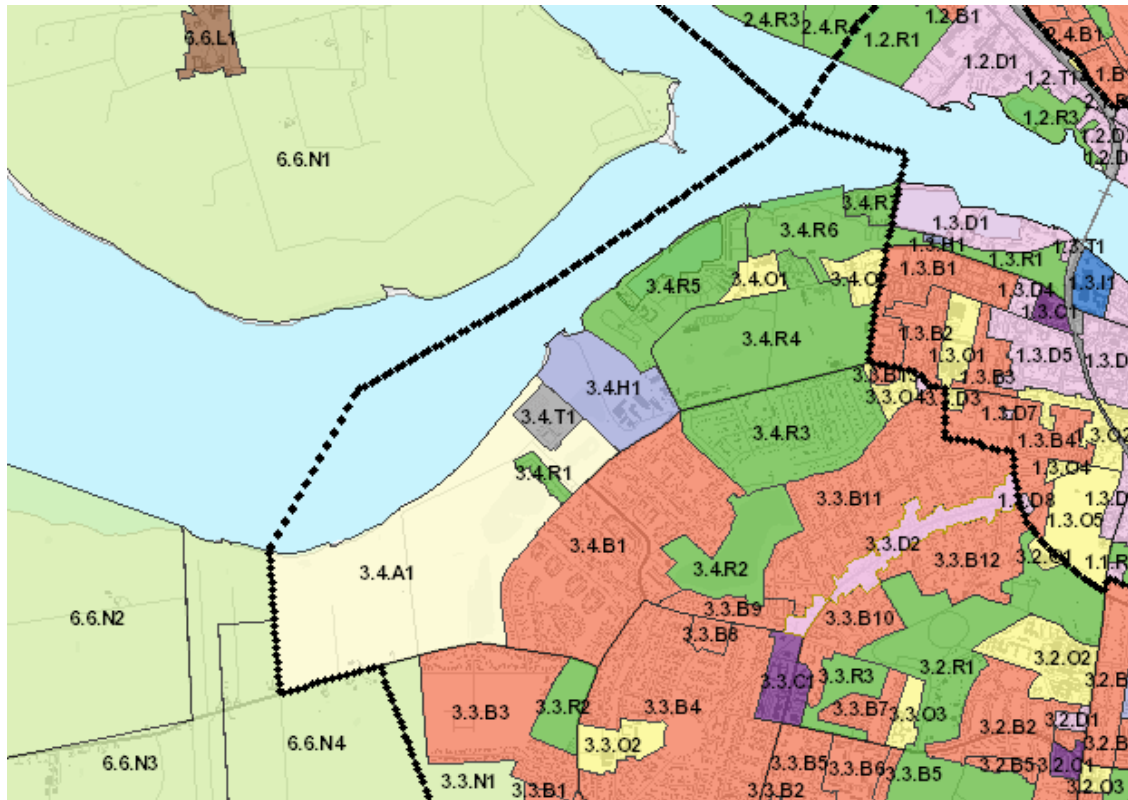
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Zoneforhold

Landzone



Mølholm



Mål og perspektiver

Det særlige ved Mølholm hænger tæt sammen med de rige muligheder for idræts- og fritidsaktiviteter og de rummelige rekreative rum. Her på de fugtige engarealer har der - også set i et historisk perspektiv - både været ledige arealer og et påtrængende behov i kraft af de mange små lejligheder uden have i Vestbyen. Det rekreative fritidslandskab langs fjorden, kolonihaverne og Nordens kridtgrav har også fremover en central rolle som Vestbyens og Vest-Aalborgs grønne lunge.

Et vigtigt indsatsområde er en fornyelse af områderne langs fjorden og en kvalificering af arealer som idag fremstår udefinerede og med lav rekreativ kvalitet.

Mølholm har traditionelt været et arbejderkvarter, og her finder man også i dag bynære familieboliger til overskuelig pris. En bevidst planlægning af markante grønne strukturer i de nyere boligområder har haft stor betydning for at det fredelige kvarter i dag fremstår som et attraktivt bosted. Men sammenhængen til fjorden kan i høj grad forbedres, og det er et prioriteret indsatsområde fremover.

Ophævelsen af vejreservationen til en 3. limfjordsforbindelse "Lindholmlinjen" gennem regeringens aftale i februar 2012 giver nye muligheder for bydelens anvendelse. I første omgang ophæves arealreservationen og anvendelsesmulighederne fastholdes uændret. På sigt kan områderne påføres nye anvendelsesmuligheder, der forbedrer de rekreative muligheder eller giver nye byggemuligheder.

Byomdannelsesområder

Vestbyens Fjordpark

Der lægges op til en fornyelse og styrkelse af det rekreative fritidslandskab langs fjorden. Hensigten er at skabe en sammenhængende fjordpark med en bred vifte af rekreative muligheder. De overordnede mål for fornyelsen er:

- at styrke forbindelsen mellem by og vand,
 - at styrke de rekreative forbindelser langs fjordkysten og
 - at styrke de enkelte delområders identitet ved at fastlægge konkrete målsætninger og en rollefordeling områderne imellem.
- Det rekreative fritidslandskab langs fjorden skal fornyes.

Bydelens struktur



Muligheden for at bruge fjorden og de rummelige rekreative rum er betydningsfuld både lokalt og for Vest-Aalborg som helhed. Betydningen af de rekreative muligheder hænger også sammen med den bynære beliggenhed.



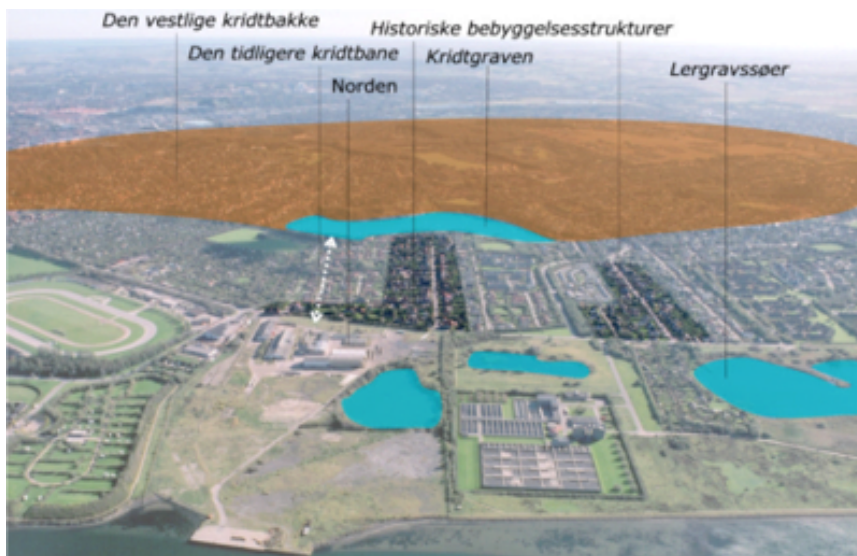
Fjordparken skal styrkes som et bynært naturområde med aktivitetsmuligheder, som knytter sig til fjorden.

Lavtliggende engarealer ved fjorden

Mølholms enge er hævet havbund fra Stenalderhavet. Den landskabelige flade er et væsentligt karakteristika, som understreges af de åbne ubebyggede rekreative rum. Fladen stiller samtidig særlige krav til disponering af bebyggelse og beplantning - blandt andet for at sikre sig til fjorden.

Annebergstien og skrænten mod Hasseris markerer Stenalderens kystlinie og Hasseris å's tidligere forløb ind til tætbyen. Her markeres også overgangen mellem engen og bakken. Det er hensigten at fastholde denne let identificerbare kant og fx understrege stiforløbet med beplantning.

Mod syd fremstår kridtbakken som en markant rumlig afgrænsning af englandskabet langs fjorden.



Kridtbakken danner baggrund for de flade engarealer. Den historiske identitet hænger tæt sammen med aktiviteterne og livet omkring Norden.

Norden og den historiske identitet

Norden har været en betydningsfuld industrivirksomhed i Vest-Aalborg set i historisk sammenhæng. Virksomheden har sat sig markante spor i landskabet - dels i form af selve industrianlæggene og lergravene her omkring, dels i form af Nordens Kridtgrav og en egen arbejderbydel.

Der lægges vægt på at bevare den byhistoriske helhed som findes i sammenhængen mellem lergravssøen, den tidligere kontorbygning til Cementfabrikken Norden ved Mølholmsvej, arbejder- og funktionærbebyggelsen langs Vester Fælledvej med sideveje, "antydningen" af den tidligere kridtbane i form af en færdelsmulighed mellem Mølholmsvej og Kridtgraven og ikke mindst Nordens Kridtgrav.

Hvis der bygges nyt på Nordens areal, lægges der vægt på, at bebyggelsen disponeres, så der skabes visuel kontakt mellem



Den rolige vandoverflade i friluftbadet er med til at understrege den landskabelige flade.



Skrænterne i Nordens kridtgrav tydeliggør overgangen fra eng til bakke. Området er samtidig et af Mølholms mange fredfyldte rum.



Der lægges vægt på at skabe en sammenhængende fjordsti gennem Nordens areal og visuel/rekreativ sammenhæng mellem Mølholmsvej og fjorden

Mølholmsvej og fjorden. Hensigten er at skabe en tydeligere oplevelse af den fjordnære beliggenhed fra den bagvedliggende bydel. Som et fremtidsperspektiv prioriteres også et sammenhængende stiforløb langs fjordkysten. Stiforbindelsen afbrydes idag alene af Nordens areal.

Noget af den særlige kvalitet ved Mølholm som boligkvarter er således kombinationen af ro, rummelige rekreative rum og nærhed til tætbyen.

Fixpunkter

I det tætbynære Vesterkær fremstår Vesterkær Kirke som et markant vartegn - både fra Vestre Fjordvej og Kastetvej. I de naturprægede fjordenge mod vest er det rensningsanlægget, der markerer byens start. Det voluminøse og bastante bygningskompleks udgør en markant kontrast til de åbne vidder.

- Fjorden, den landskabelige flade og de åbne rekreative rum er noget af det særlige ved Mølholm.
- Historiefortællingen om Norden skal understreges i det nutidige bylandskab for at synliggøre den historiske identitet.



Rensningsanlægget markerer overgangen mellem by og fjordeng.



Vesterkær Kirke er et markant vartegn.

Bebyggelsens karakter

Den historiske arbejder- og funktionærbebyggelse

Lokaliteten Mølholmen var oprindeligt en betegnelse for de lave engarealer mellem Hasserisøen og fjorden. Gården Johannesminde, som findes den dag i dag ved Johannesmindevej, var en af de første bebyggelser på Mølholmen, og er et af de få historiske spor fra tiden før Norden.

Det var udviklingen af cementindustrien der for alvor satte skub i bydelens udbygning. De tidligere funktionær- og arbejderboliger findes især langs Vester Fælledvej med sideveje. Bebyggelsen arkitektonisk beskeden med elementer af bedre byggeskik. Bevaringsværdige enkeltbygninger fremgår af [retningslinje 5.2.3.](#)



Den tidligere administrationsbygning til Norden udgør den mest synlige markering af Mølholms historiske bebyggelsesstrukturer.

Nye boligområder med markante grønne strukturer

Området rummer såvel parcelhusstrukturer som strukturelle helheder af tæt-lav bebyggelser, der hver især er karakterfulde og vellykkede. Hensigten er, at evt. ny bebyggelse i tilknytning til "robuste" parcelhusstrukturer ikke skal omfattes af egentlige bindinger, hvad angår bebyggelsens udformning, mens ny bebyggelse i tilknytning til karakteristiske historiske bebyggelsesstrukturer eller vellykkede tæt-lav strukturer skal underordne sig de eksisterende bebyggelsesstrukturers udformning på det konkrete sted. De markante grønne strukturer er et samlende karaktertræk, som ønskes fastholdt.

Oplevet udefra er den nye træhusbebyggelse ved Egholm Færgevej især markant fra fjordsiden. For beboerne vurderes kvaliteten i høj grad at hænge sammen med udsigten til fjord og lystbådehavn samt fornemmelsen af det vidtstrakte åbne rum omkring bebyggelsen. De grønne arealer langs Egholm Færgevej er vigtige for rummets volumen, men af hensyn til rumoplevelsen - når man færdes ad vejen - bør vejens forløb markeres med beplantning.

Fritidsbebyggelser

Kolonihaverne er værdifulde overleveringer fra den tid, da arbejdernes livsvilkår var svære; og kolonihaverne langs Annebergvej er nogle af de ældste i Aalborg. Især den sammenhængende ældre kolonihavebebyggelse med velholdte haver i haveforeningen Fjordglimt fremstår som et bevaringsværdigt byhistorisk spor.

Kolonihavebevægelsen rummer en stolt tradition for selvbyggeri og frigjort skaberglæde. Dette særlige karakteristika er med til at skabe mangfoldige og oplevelsesrige bebyggelser i kolonihaveområderne. Det er hensigten at sikre dette "kreative frirum".

Ved fjorden lægges der vægt på, at fritidsbebyggelser udføres i træ. Det gælder fx både fjordbyen, Marinemuseum, eventuelle nye grejskure i marinaen og nye faciliteter i tilknytning til friluftsbadet. Her kan fx. Aalborg Dameroklubs bygninger være til inspiration.

- Den historiske arbejder- og funktionærbebyggelse, nyere familieboligområder med markant grønt præg, de selvbyggede fritidshuse og det maritime præg langs fjorden er karakteristiske træk ved bebyggelsen i Mølholm.

Landskabet / De grønne områder



Der er også mange velfungerende helheder af række- og klyngehuse med grønne strukturer omkring.



I kolonihaverne er selvbyggertraditionen og det markante grønne præg væsentlige karaktertræk.



Bebyggelsen i fjordbyen understøtter den maritime stemning.



Fra den sydlige skrænt ved Solbyen er der en fantastisk udsigt over Kridtgraven og Mølholm.

Nordens Kridtgrav

Der lægges vægt på at sikre Nordens Kridtgrav som et attraktivt bynært søområde med stor rekreativ værdi. Områdets værdi hænger både sammen med områdets naturværdier, dets rolle som formidler af byens kulturhistorie og den storhed som præger landskabsoplevelsen i området. Området er et højt skattet mål for omkringliggende boligområder både ifht. en kølig dukkert i sommervarmen og som mål for gå- og løbeture året rundt. Kridtgravssøens breder og skrænten mod Hasseris præges af karakteristiske kalkoverdrev.

Fra området udgår en underjordisk tunnel mod Thulebakken - påbegyndt da kridtgravens ressourcer var brugt op - med henblik på at tilføre fabrikken Norden råstoffer fra Thulebakken og Sorthøjområdet. Tunnellen blev aldrig fuldført, men ender blindt omtrent under Hasseris Kirke. Den vurderes at være et bevaringsværdigt kulturspor. I dag fungerer tunnellen som et vigtigt overvintringssted for vandflagermus.

Principper for fornyelse af Vestbyens Fjordpark

Vestbyens Fjordpark skal som helhed fremstå som et varieret rekreativt fjordlandskab med tæt sammenhæng både til Vestbyen og Mølholm. Det planlægningsmæssige udgangspunkt er en opdeling i delområder med en klar rollefordeling:



Planlægningen for Vestbyens Fjordpark baseres på en rollefordeling mellem de enkelte delområder. I skemaet herunder er hovedprincipperne for delområdernes planlægning opsummeret. Mange af de principielle beskrivelser dækker over konkrete undtagelser. Eksempelvis omfatter fjordengen også haveforeningen Norden.

	Fjordeng	Norden og renseanlægget	Marina	Fjordsbad	Fjordsby	Institutions- landskab	Fritids- landskab
Anven- delse	Naturbeskyttelse Rekreativ forbindelse	Erhverv Renseanlæg Rekreativ forbindelse	Lystbåde Boliger Camping Vandrerhjem	Strand Badeanstalt Vand- aktiviteter Bådoplag Formidling	Fritidshuse Museum	Skole Institutioner Camping	Boldbaner Travbane Legeplads
Funktion- alitet	Multifunktionel	Multifunktionel	Specialiseret	Multifunktionel	Specialiseret	Specialiseret	Specialiseret
Offentlig tilgænge- lighed	Fuld	Delvis	Fuld	Fuld	Delvis	Delvis	Fuld
Visuel fjord- kontakt	Fuld	Kig	Kig	Fuld	Delvis	Kig	Kig
By- karakter	Ubebygget	Bebygget	Bebygget	Ubebygget	Bebygget	Bebygget	Ubebygget
Grøn karakter	Natur	Bebyggelse i grøn bund	Park	Natur	Bebyggelse i grøn bund	Bebyggelse i grøn bund	Park

Institutionslandskabet

Det overordnede mål for Institutionslandskabet langs Skydebanevej er at skabe en tæt sammenhæng mellem bydelens almennyttige funktioner og de rekreative kvaliteter langs fjorden - til glæde og gavn for brugerne.

Beliggenheden som en del af fjordparken stiller store krav til områdernes indretning og bebyggelser. Der lægges vægt på, at nye institutioner langs Skydebanevej opleves som en del af et sammenhængende fjordparklandskab.

Fritidslandskabet Vesterkæret

Vesterkjæret blev oprindeligt brugt til militære skydebaner - der af Skydebanevejs navn. I starten af 1900-tallet påbegyndtes udbygningen med kolonihaver - først mellem Kastetvej og fjorden og på arealet som i dag anvendes af Aalborg Firmasport - senere fra 1930-60 som en samlet udbygning langs Annebergvej. I 1977 blev kolonihavernes fremtid sikret gennem en 100 årig lejeaftale med Aalborg Kommune.

Fritidslandskabet omfatter i dag også Travbanen, Frejas Baner, Rideklub, Skrammellegeplads m.m. Fritidslandskabet er en vigtig del af den grønne byoplevelse i Mølholm.



Institutionslandskab - Fjordbad - Marina

Fjordbyen

Fjordbyen skal også fremover være et fristed for fritidsfiskere og andre med saltvand i blodet. Det har siden 1954 ligget på sin nuværende placering ved siden af Skudehavnen.

Vestre Fjordpark

Friluftsbadet har siden 1930'erne været et populært badested. Også idag er det et sommerudflugtsmål, som bruges flittigt, men samtidig præges det af manglende sammenhæng til fjorden, diffuse rumoplevelser og utidssvarende faciliteter.

Det er hensigten, at lave et nyt fjordbad. Området skal anvendes til fjordbad med en bred vifte af vandaktiviteter som naturligt hører hjemme ved fjorden. Området skal principielt friholdes for bebyggelse. Dog er der mulighed for at opføre nye bygninger der har til formål at skabe tidssvarende faciliteter for den rekreative funktion, og tilknyttede fritidsaktiviteter som fx vinterbadere, dykkerklub mv. Ny bebyggelse skal disponeres på grundlag af en helhedsplan. Det er hensigten at helhedsplanen for fjordparken skal baseres på følgende principper:

- Samling af funktioner, der funktionel kan begrunde afhængigheden af nærheden til vandet.
- En forlagt fjordparksti danner bagkant mod institutionsbæltet langs Skydebanevej.
- Et netværk af stiforbindelser sikrer sammenhæng med det øvrige stinet udenfor området og forbedrer forbindelserne til fjorden.
- Kulturhistoriske bunkers og lignende anlæg anvendes til udsigtpunkter og der sikres bedre adgange hertil.



De overordnede strukturelle principper

for fornyelsen af arealerne mellem Skydebanevej og fjorden.



Idéskitse, der viser hovedprincipperne i en helhedsplan for et nyt fjordbad.

Marinaen

Marina Fjordparken tog form i slutningen af 1970'erne og er skabt med kunstigt opfyld i fjorden. Målet er et attraktivt fritidsområde med en marina, campingplads, vandrerhjem, boliger og andre funktioner, der naturligt knytter sig til en lystbådehavn.

Området fremstår i dag som et modelleret landskab præget af lukkede rum og mange volde. Med en ny lokalplan for marinaen er det hensigten at skabe bedre kontakt til fjorden visuelt og fysisk. Der lægges også vægt på at skabe et afbalanceret forhold mellem det "privatiserede" offentlige rum, som opstår omkring boliger og bådhus, og de almene rekreative rum, hvor der ikke opstår tvivl om at "alle" er velkomne.

Dette skal ske ved at skabe flere rum som umiddelbart indbyder til ophold og andre almene rekreative aktiviteter samt synlige sammenhænge mellem rummene. Begrænsning af mulighederne for ny bebyggelse i området (fx bådhus) er også et element i strategien.

Norden og renseanlægget

Nordens arealer har betydning ifht. den rekreative sammenhæng langs fjordkysten og ifht. oplevelsen af fjordlandskabet. Men pga. miljøpåvirkningen fra rensningsanlægget er området ikke egnet til miljøfølsomme anvendelser - herunder rekreative opholdsarealer.

Fjordengen

Limfjordsengenes karakteristiske landskabelige kvaliteter - vid horisont og "højt til loftet" - er noget af det særlige ved fjordengene. Hasseris skov ligger som en markant grøn "mur" mod vest, og afgrænser derved det bynære fjordlandskab. Bykanten markeres af renseanlæggets bygningsvolumener, som ses på lang afstand.

Landskabets åbne karakter betyder at rumoplevelsen strækker sig udover vandoverfladen til Egholm og Gjøl.

I området er der tre lergravssøer omgivet af rørskov og karakteriseret ved et rigt dyreliv. Søerne har stor rekreativ værdi.

- Nordens kridtgrav skal bevares som en rekreativ oase i byen.
- Planlægningen for en fornyelse af Vestbyens Fjordpark baseres på en styrkelse af tilgængeligheden og den visuelle sammenhæng til fjorden samt på en klar rollefordeling mellem fjordparkens delområder.

Trafikken

Den vestlige del af Mølholm er berørt af arealreservationen til en evt. 3. Limfjordsforbindelse.

Til sikring af bymiljøet er der planlagt en ombygning af Vestre Fjordvej, som skal være med til at styrke sammenhængen i området og forbindelsen til Limfjorden.

De planlagte forbindelser i Mølholm skal ses i sammenhæng med de planlagte forbedringer af bymiljøet i Vestbyen - herunder ombygning af Strandvejen-Peder Skrams Gade.



Vestre Kærvej er en vigtig rekreativ forbindelse mellem fjordparken og de bagvedliggende byområder. Men muligheden for at lukke vejen for biltrafik skal overvejes.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Vesterkær Skole er den lokale folkeskole for Vestbyen. Skolen ligger som en del af institutionslandskabet langs Skydebanevej. Også i tilknytning til Svalegårdsvej ligger der institutioner som betjener Mølholm.

Der er udlagt et bydelscenter ved Nordens grund, hvor der kan etableres større dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Indplacering af butikker i området skal ske i overensstemmelse med en helhedsplan for området.

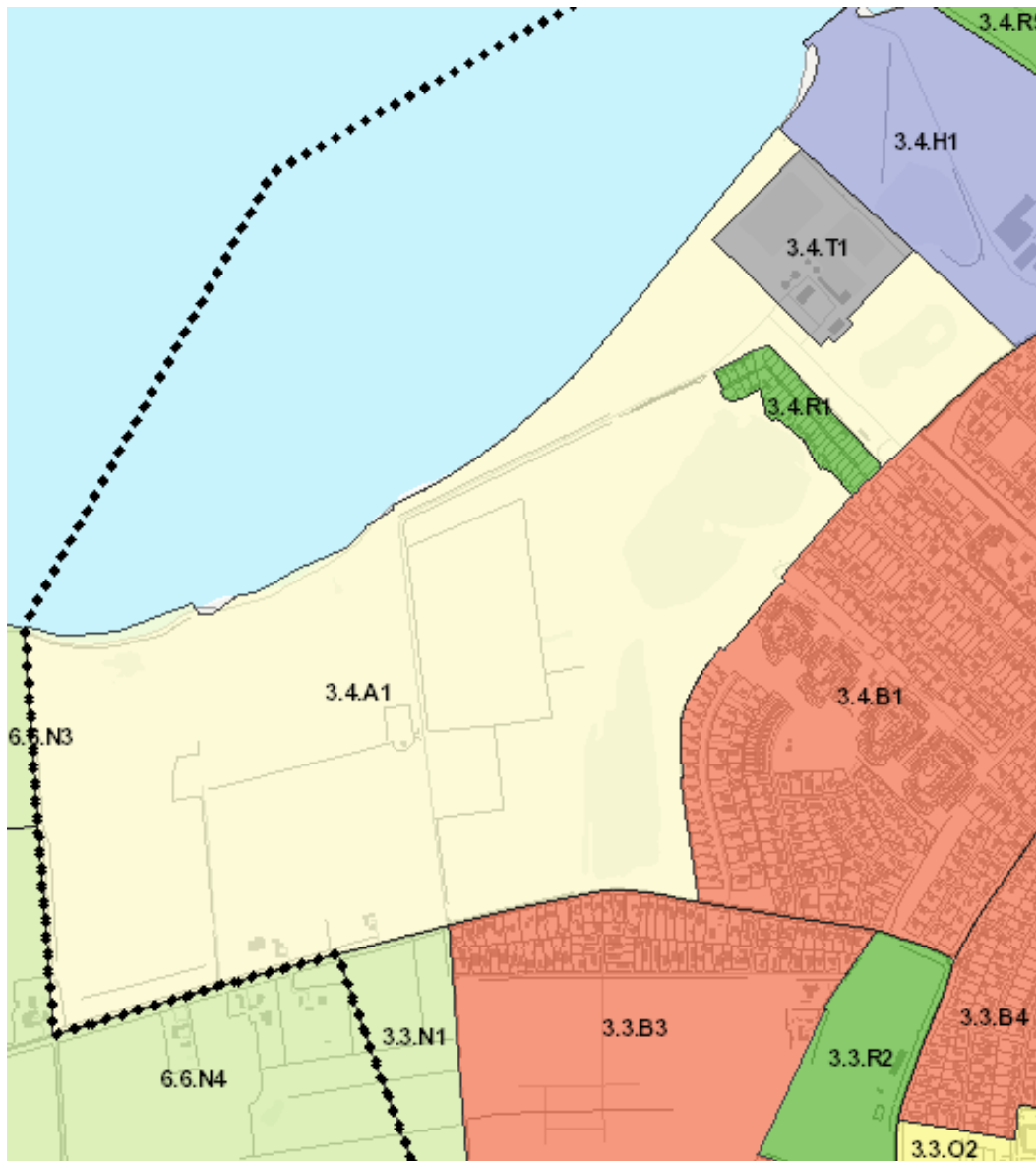
Indsatsmuligheder

- Fornyelse af det rekreative fritidslandskab langs fjorden.
- Synliggørelse af de historiske spor i tilknytning til Norden.
- Nye institutioner ved Skydebanevej.

16-06-2014



3.4.A1 Fjordengene



Mål

At værne om områdets landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter, samtidig med at der er mulighed for udlæg af slam og sand fra Renseanlæg Vest og ekstensiv landbrugsdrift på de dele af området, der ikke ligger i umiddelbar tilknytning til fjorden.



Det særlige ved fjordlandskabet er det åbne himmelrum og den vide horisont.

Anvendelse

Rekreative formål
Naturbeskyttelse
Landbrug (ekstensiv)
Oplagsvirksomhed (kun udlæg af slam/sand og kun i område afgrænset hertil i LP 05-001)

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Beskyttelseslinier: strand/vejreservation/ skov (300 m), sø/å (150 m)

Vejreservation, se [retningslinie 13.1](#)

Miljø

Miljøklasse 6-7, se [Bilag A](#)

Beskyttet natur (§3)

Sammenhængende økologisk forbindelse

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som åben eng med søer og småbiotoper.

Visuel kontakt til fjorden og Hasseris Skov skal

Miljø

Bestemmelsen om miljøklasser gælder kun arealer udpeget til slamudlæg. Der lægges vægt på at de mest miljøbelastende aktiviteter placeres under hensyntagen til anvendelsen af de tilstødende områder og den rekreative fjordsti.

Arkitektur - Byrum og landskab

Limfjordsengenes karakteristiske landskabelige kvaliteter - vid horisont og "højt til loftet" - er noget af det særlige ved fjordengene. Hasseris skov ligger som en markant grøn "mur" mod vest, og afgrænser derved det bynære fjordlandskab.

Den åbne karakter lukker fjordens store rum ind til bykanten - repræsenteret ved rensningsanlæggets markante bygning, som ses på lang afstand.

I området er der flere lergravssøer omgivet af rørskov og karakteriseret ved et rigt dyreliv. Søerne har stor rekreativ værdi. Bestemmelsen om at området skal fremstå som åben eng med søer og småbiotoper gælder ikke for arealer afgrænset til udlæg af slam og sand.

Hasseris Å er i dag en lige kanal men ønskes på sigt genslynget med henblik på at øge vandløbets biologiske og den rekreative værdi.

Trafik - Veje og stier

Det er hensigten at forbedre den rekreative tilgængelighed til søerne (fx med broplatforme) og hen over Hasseris Å via en træbro til Hasseris Skov.



Lergravssøerne er med til at give fjordengene karakter og har stor rekreativ værdi.

sikres.

Renseanlægget skal fastholdes som landemærke.

Bebyggelse skal i udformning og materialevalg tilpasses beliggenheden ved fjorden.

Trafik - Veje og stier

Vejreservation, se [retningslinie 13.1](#)

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

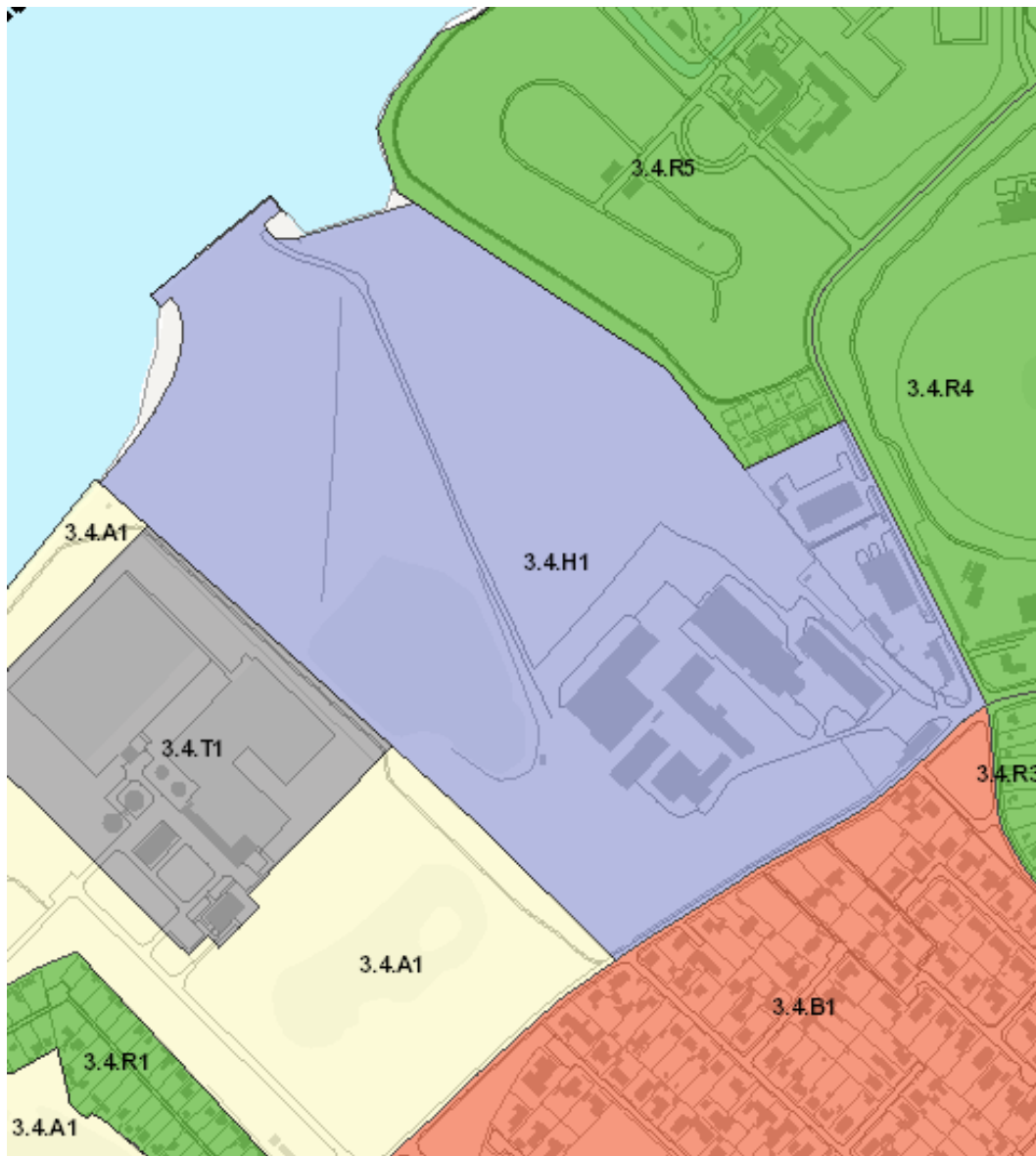
Zoneforhold

By- og landzone

16-06-2014



3.4.H1 Norden



Mål

Anvendelse

Butikker*
Trykkeri o.l.
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 1.000 m² pr.
udvalgswarebutik i
afgrænset bydelscenter
- se kort
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max
2, punktvis max 3

Højde: Max 8,5 m,
punktvis max 11 m,
skorstene o.l. dog 25
m

Miljø

Området påvirkes af
miljøkonsekvenser fra
rensningsanlægget.

Miljøklasse 3-5, se
[Bilag A](#)

Målet er en fortsat udvikling af et lokalt erhvervsområde. Udviklingen skal ske under hensyntagen til driften af renselanlægget på nabogrunden mod vest.

Der lægges også vægt på at bevare historiske spor, at skabe visuel sammenhæng til fjorden og at skabe en sammenhængende fjordsti.

Anvendelse

Inden der kan indplacering butikker i området, skal der udarbejdes en ny helhedsplan for området.

Butikker* må kun placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter - Mølholm, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Miljø

Miljøkonsekvenserne fra rensningsanlægget betyder, at det ikke vurderes forsvarligt at planlægge for mere forureningsfølsom anvendelse i området - herunder boliger.

Arkitektur - Byrum og landskab

Hvis der bygges nyt i området, lægges der vægt på at bebyggelsen disponeres, så der skabes visuel kontakt mellem Mølholmsvej og fjorden. Hensigten er at skabe en tydeligere oplevelse af den fjordnære beliggenhed fra den bagvedliggende bydel.

Der lægges vægt på at bevare den byhistoriske helhed som findes i sammenhængen



Mølholmparken - det tidligere Norden.

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Kulturspor skal sikres.

Lergravssøen skal bevares.

Visuel kontakt til fjorden fra Mølholmsvej skal sikres.

Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

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



mellem lergravssøen, den tidligere kontorbygning til Cementfabrikken Norden ved Mølholmsvej, arbejder- og funktionærbebyggelsen langs Vester Fælledvej med sideveje, "antydningen" af den tidligere kridtbane i form af en færdselsmulighed mellem Mølholmsvej og Kridtgraven og ikke mindst Nordens Kridtgrav.

Den tidligere kontorbygning ved Mølholmsvej er bevaringsværdig.

Byzone, del af vejareal i landzone

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

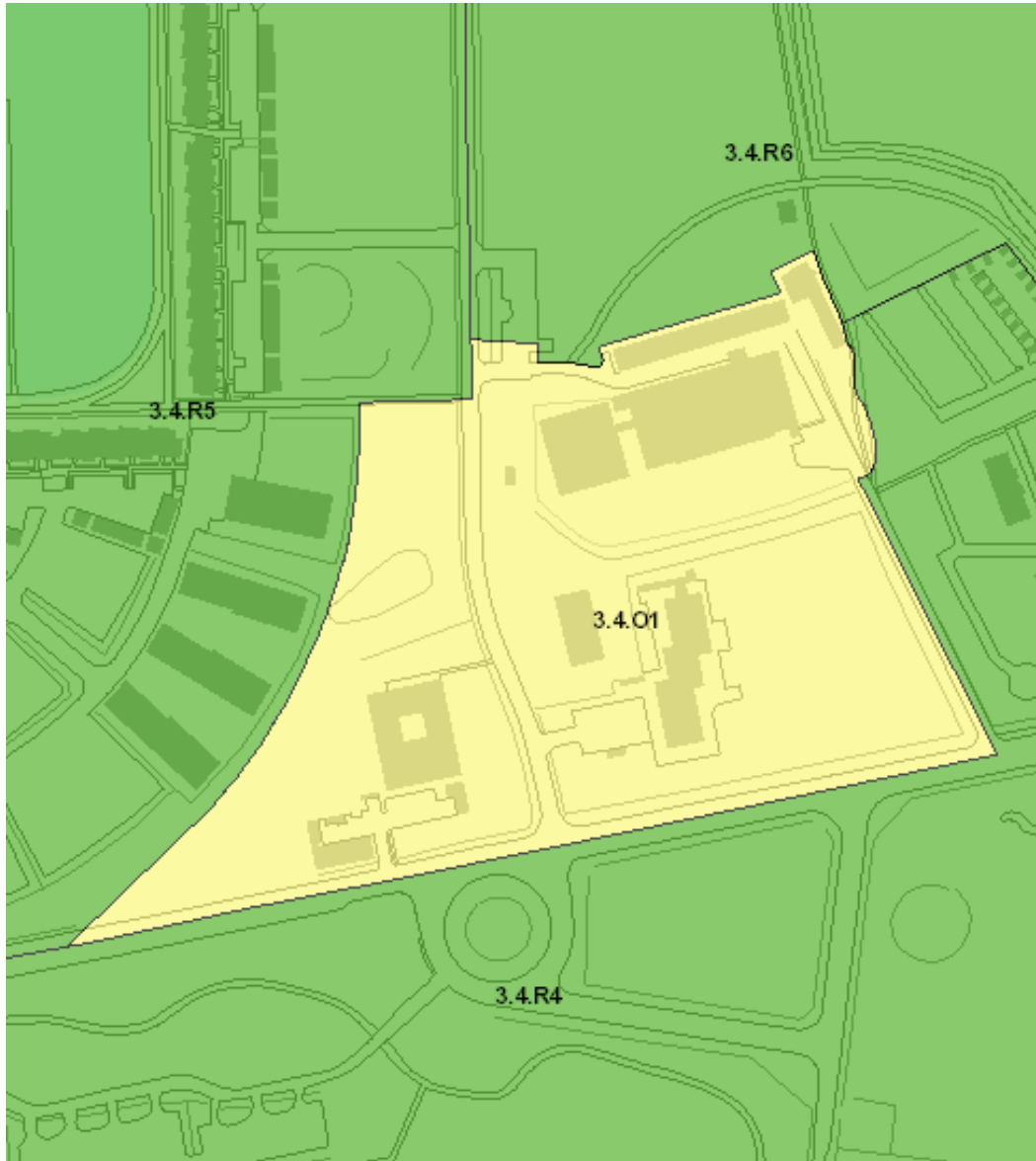
Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på at der på sigt skal etableres et sammenhængende rekreativt stiforløb langs fjordkysten. Stiforbindelsen afbrydes idag alene af Nordens areal.

16-06-2014



3.4.O1 Skydebanevej



Mål

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m,
dog max. 11 m. for
Hangaren

Byggelinie: Min 10
m. fra vejskel langs
Skydebanevej

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
som parklandskab med
punktvis nedslag af
bebyggelser.

Bebyggelse,
legeredskaber mv. skal
udformes i
naturmaterialer.

Målet er at sikre velfungerende rammer for en ny naturbørnehave, en institution for sindslidende, museum o.l.

Der lægges vægt på at området som helhed opleves som en del af et sammenhængende fjordparklandskab med væsentlige grønne kvaliteter og aktivitetsmuligheder som også er til almen gavn for brugerne af de fjordnære fritidsområder.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bunkersanlægget ved Egholm Færgevej og den tidligere CF hangar (Garnisionsmuseet) vurderes som helhed at være en bevaringsværdig byhistorisk sammenhæng.

Det er hensigten at eventuelle hegn, som måtte være nødvendige - fx omkring børnehavens legearealer, skal udformes så de fremstår som en integreret del af det grønne parklandskab.



På arealet mellem Skydebanevej og Garnisionsmuseet kan der opføres en ny naturbørnehave.



Med en forlægning af Fjordparkstien kan bunkersanlægget knyttes til Garnisionsmuseet.

16-06-2014

Kulturspor skal sikres.

Hegn: levende hegn, evt. suppleret med trådhegn eller faste hegn udformet i naturmaterialer.

Udearealer skal indrettes med varierede aktivitets- og opholdsmuligheder.

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

Trafik - Veje og stier

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

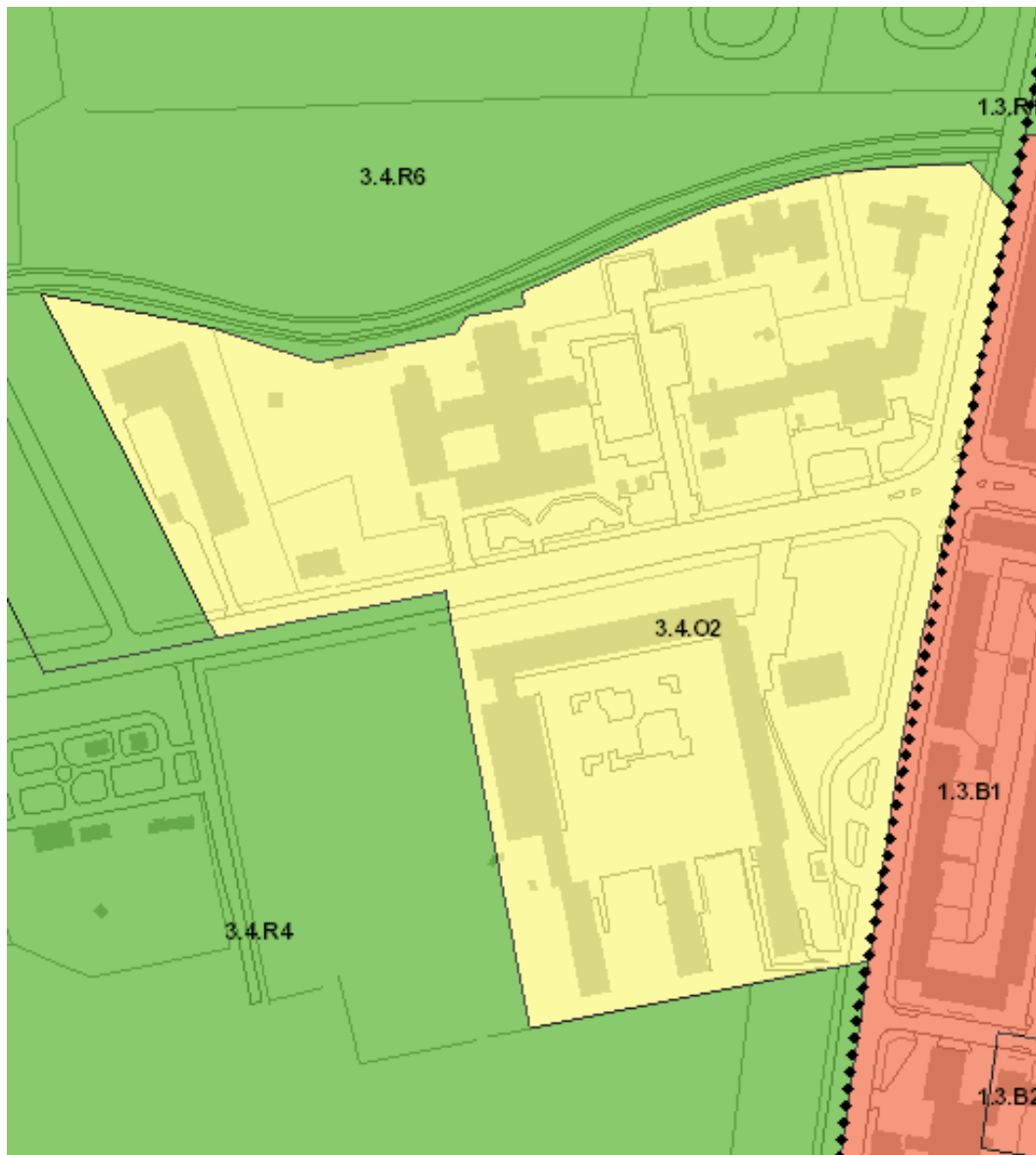
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
By- og landzone



3.4.02 Vesterkæret



Mål

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25

Etagér: Max. 2, dog
max. 3 for skolen.

Højde: Max. 8,5 m
(kirken undtaget), dog
max. 11 m for skolen

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
som parklandskab med
punktvis nedslag af
bebyggelser.

Vesterkær Kirke skal
fastholdes som
landemærke.

Hegn i skel kun som
levende hegn, evt.
suppleret med
trådhegn.

Målet er at sikre velfungerende rammer for Vesterkær Skole, kirken, daginstitutioner og tilsvarende almennyttige funktioner. Der lægges også vægt på skabe gode rammer for indendørs og udendørs kultur- og fritidsaktiviteter i Vestbyen.

Det er også et mål at området som helhed opleves som en del af et sammenhængende fjordparklandskab.



Vesterkær Skole



Vesterkær Kirke er et vigtigt orienteringspunkt i nærområdet.

Udearealer skal indrettes med varierede aktivitets- og opholdsmuligheder.

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

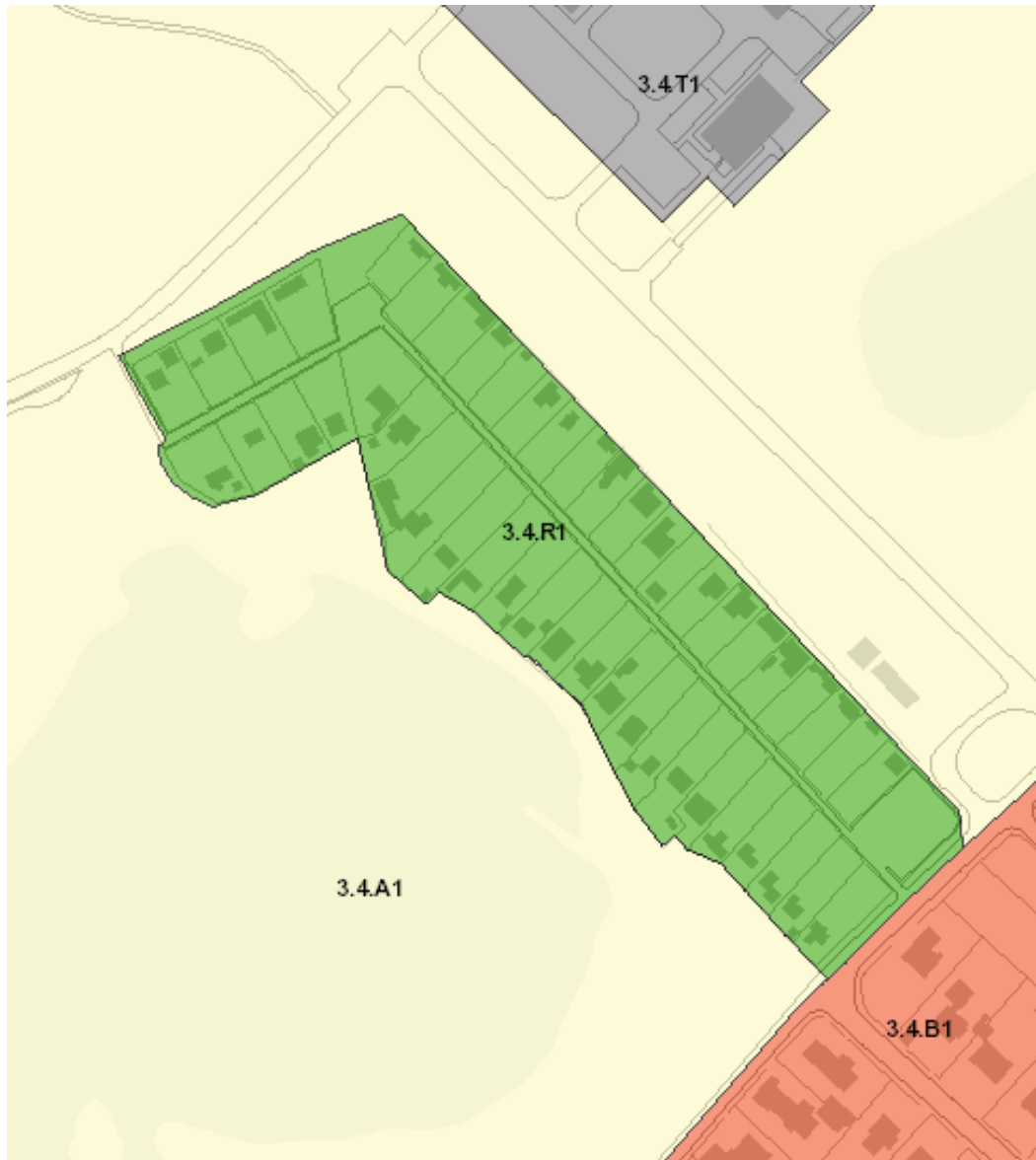
Zoneforhold

Landzone

16-06-2014



3.4.R1 HF Norden



Mål

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Højde: Max. 5 m

Miljø

Området påvirkes af
miljøkonsekvenser fra
rensningsanlægget.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
med havepræg.

Visuel kontakt til
fjorden skal sikres.

Rum for kreativitet og
arkitektoniske
eksperimenter - dog
med respekt for
naturkvaliteter.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)

Teknisk forsyning

Målet er at sikre velfungerende rammer for et eksisterende kolonihaveområde. Området skal fungere som et naturnært rekreativt og kreativt frirum for byboere med skaberglæde og grønne fingre. En del af formålet at understøtte et oplevelsesrigt og mangfoldigt kolonihavemiljø.

Endelig lægges der vægt på, at området fremtræder som en integreret del af fjordlandskabet. Områdets visuelle fremtræden må således ikke skæmme naturoplevelserne langs fjorden.

Anvendelse

Norden er udpeget som varigt kolonihaveområde - undtaget er de sydøstligste haver.



Kolonihaverne ligger som en streng ud i den vestlige fjordeng.



En del af koloniaveområdet var tidligere berørt af arealreservation til Lindholmlinjen og er ikke udpeget som varige kolonihaver. Det skraverede område er de varige kolonihaver.

16-06-2014

Betinget
fjernvarmepligt

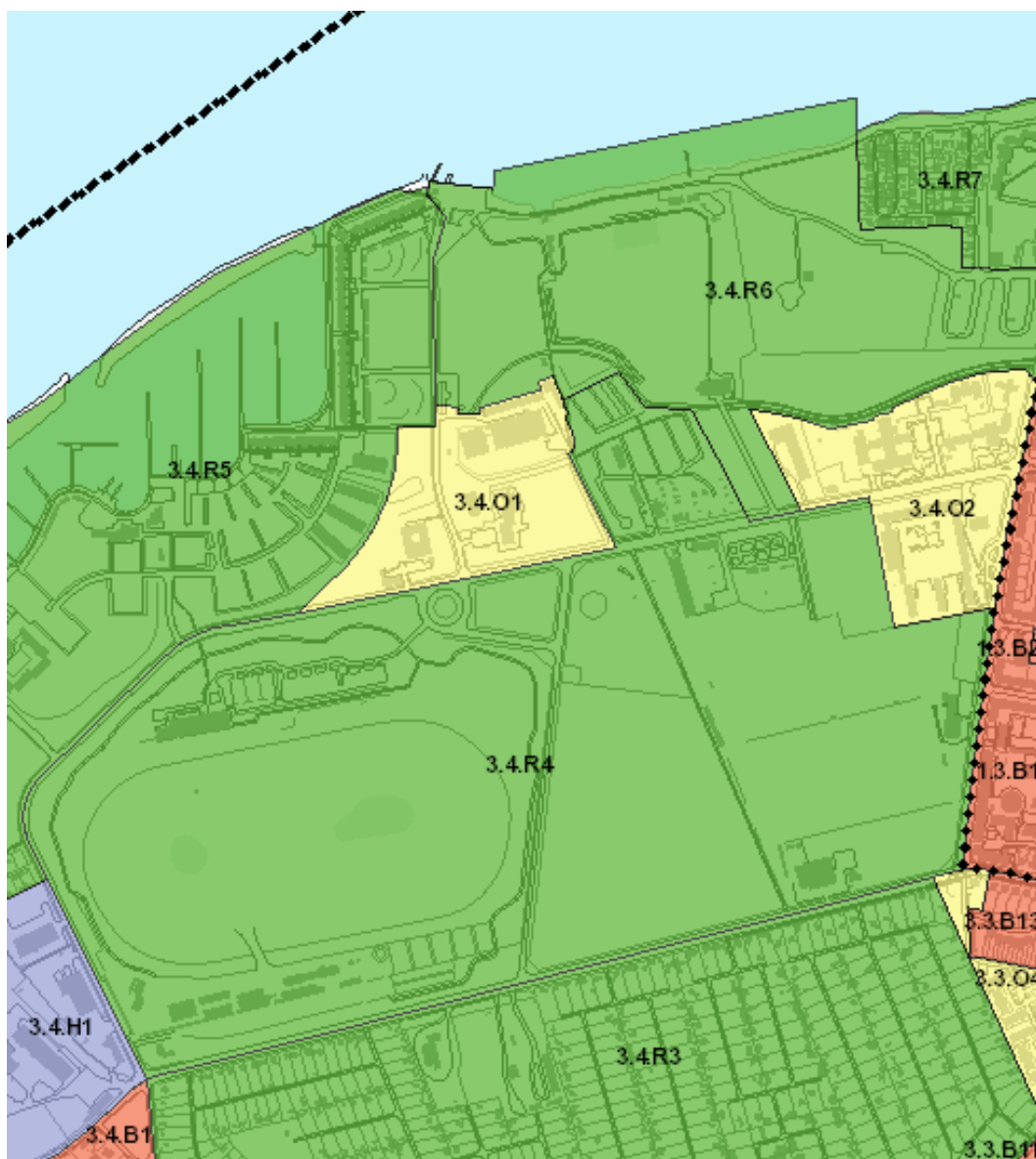
Zoneforhold
By- og landzone



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

3.4.R4 Travbanen m.m.



Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for Travbanen, Aalborg Freja, firmasport, Skrammellegepladsen og lignende idræts- og friluftaktiviteter - til gavn for livet i Vestbyen og Mølholm. Området skal også medvirke til at fastholde Mølholms markante grønne præg.



Vestre Kærvej skaber forbindelse gennem området mod fjorden.

Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Kun bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Højde: Max 11 m
(særlige bygningselementer undtaget, fx dommertårn o.l.)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som parklandskab.

Rumskabende beplantning langs omgivende veje

Rekreativ tilgængelighed skal sikres.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Teknisk forsyning

Betinget

Anvendelse

Hovedanvendelserne er rekreative formål og fritidsformål, dog kan anvendelsen af eksisterende bygninger ved Skydebanevej til kunstnerværksteder o.l. fastholdes.

16-06-2014

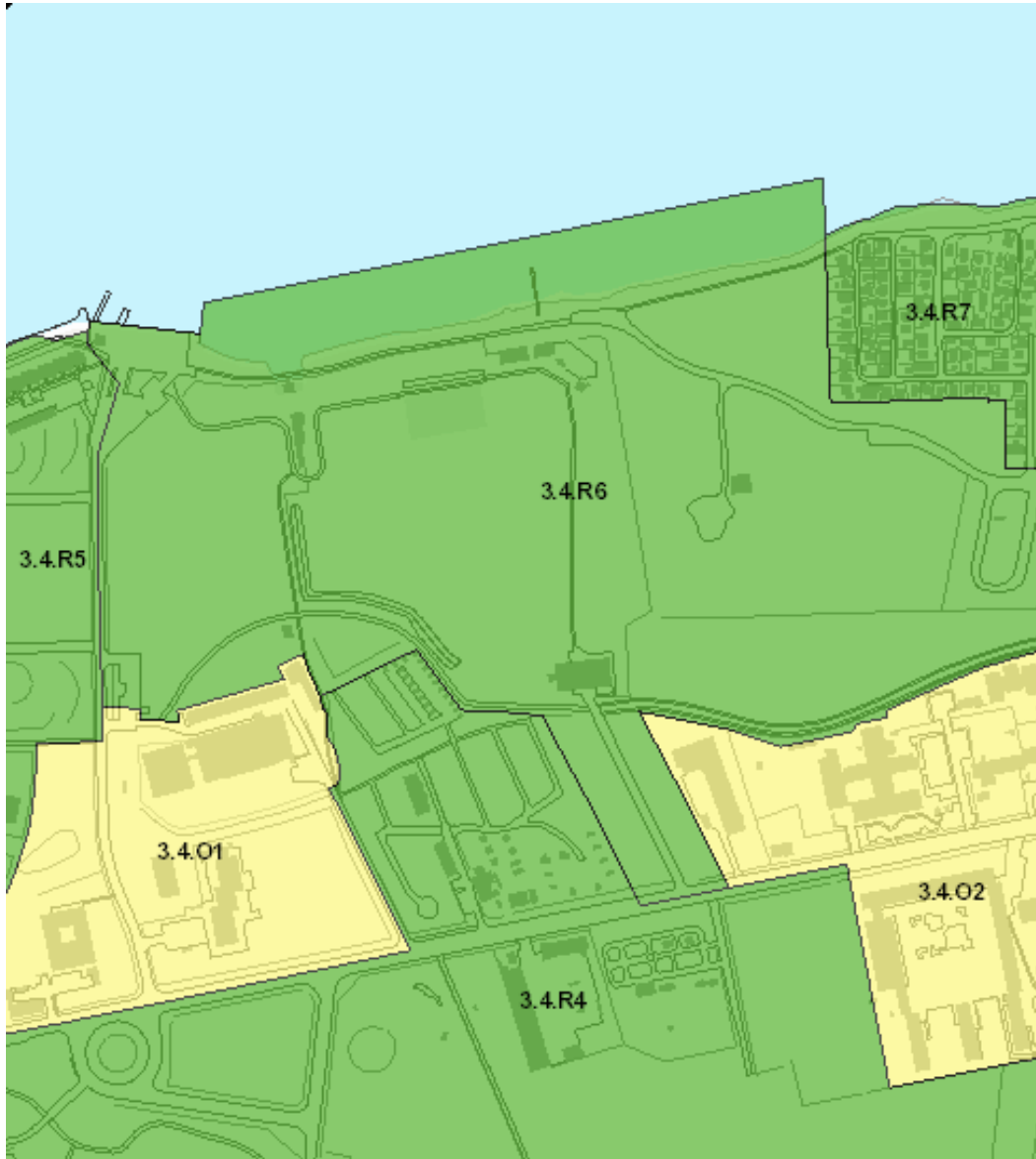
fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone, del af vejareal i byzone



3.4.R6 Vestre Fjordpark



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fornyelse af friluftsbadet. Området fungerer i dag som et eftertragtet sommerudflugtsmål men præges af manglende sammenhæng til fjorden, diffuse rumoplevelser og utidssvarende faciliteter.

Det er hensigten, at der skal skabes moderne, funktionelle og arkitektoniske spændende



Et udspringstårn skal fungere som

Anvendelse

Butikker*
Hotel/restaurant (kun mindre café o.l.)
Kulturelle formål (kun formidling)
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

2 større bygningskomplekser ved kysten. Derudover kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Etagers: max. 1½

Højde: Max. 8,5 m (udspringstårn undtaget)

Arkitektur -

Byrum og landskab

Fjordbadet skal fornyes på grundlag af en samlet plan.

Visuel og rekreativ sammenhæng til fjorden skal sikres.

faciliteter, der kan understøtte en mangfoldighed af vandrelaterede aktiviteter og sikre sammenhæng til fjorden og det omkringliggende byområde. Udformningen af Vestre Fjordpark og bygningernes design, skal på en og samme tid være med til at bevare mange af områdets iboende kvaliteter.

vartegn for friluftsbadet.

Anvendelse

Det er hensigten, at området skal anvendes til fjordbad med en bred vifte af vandaktiviteter, som naturligt hører hjemme ved fjorden - samt støttefunktioner som fx kiosk o.l.

Byggemuligheder

Området skal principielt friholdes for bebyggelse. Dog er der mulighed for at opføre nye bygninger, der har til formål at skabe tidssvarende faciliteter for den rekreative funktion, og tilknyttede fritidsaktiviteter som fx vinterbadere, dykkerklub mv. Ny bebyggelse skal disponeres på grundlag af en helhedsplan.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er hensigten, at arealet skal aktiveres som en del af en samlet fjordpark med friluftsbad, sandstrand og en bred vifte af vandaktiviteter.



Idéskitse der viser hovedprincipperne i en helhedsplan for et nyt fjordbad.

Det er hensigten, at helhedsplanen for fjordparken skal baseres på følgende principper:

Et udspringstårn skal fastholdes som vartegn.

Bebyggelse skal i formsprog og materialevalg tilpasses beliggenheden ved fjorden.

Der skal plantes rumskabende og lægivende beplantning.

Kig til fjorden fra Fjordparkstien skal sikres.

Markant beplantning langs Fjordparkstien skal bevares.

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone

- Samling af funktioner, der funktionel kan begrunde afhængigheden af nærheden til vandet.
- En forlagt fjordparksti danner bagkant mod institutionsbæltet langs Skydebanevej.
- Et netværk af stiforbindelser sikrer sammenhæng med det øvrige stinet udenfor området og forbedrer forbindelserne til fjorden.
- Kulturhistoriske bunkers og lignende anlæg anvendes til udsigtspunkter, og der sikres bedre adgange hertil.

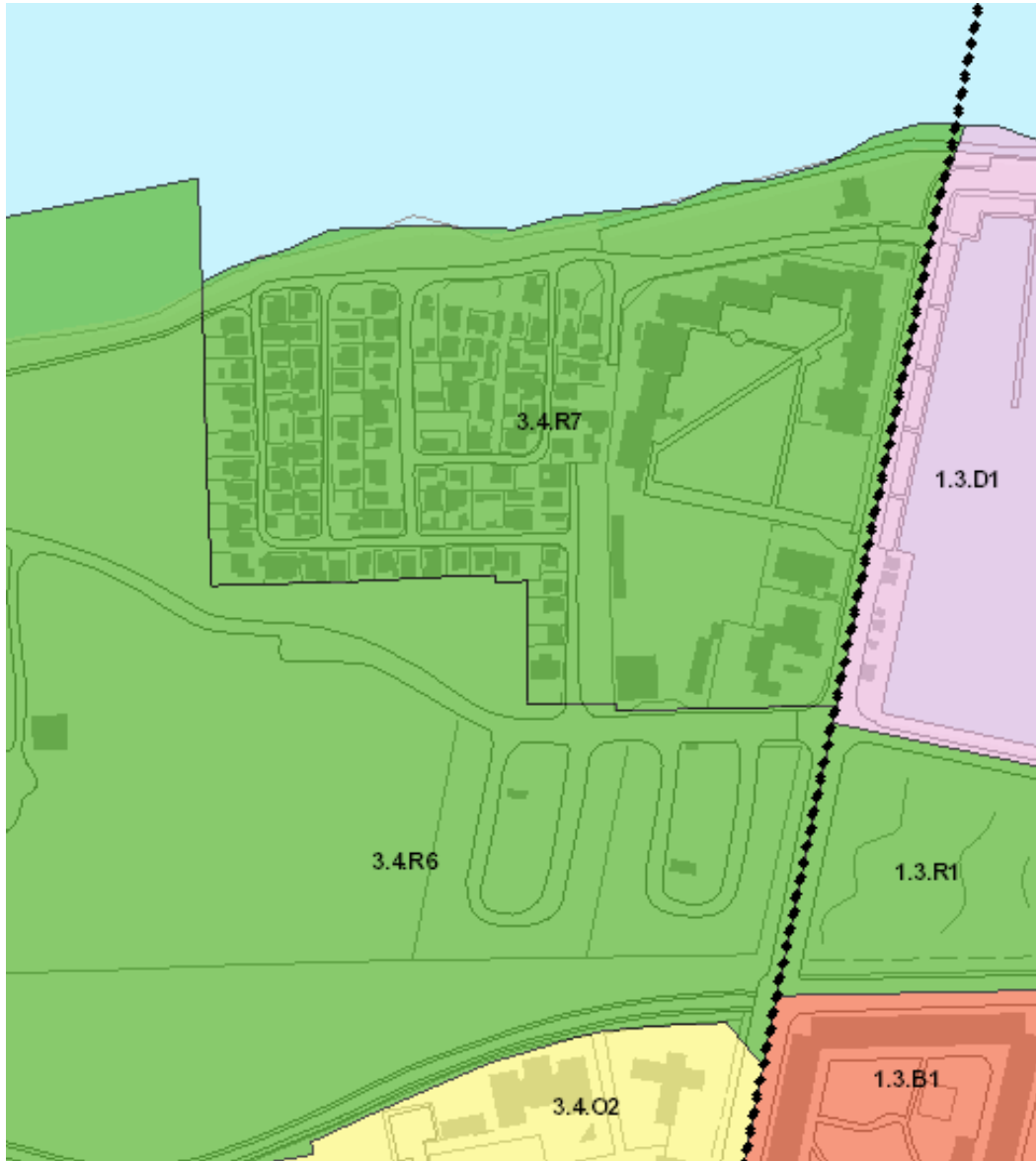


Hegnet omkring friluftsbadet afskærer idag området fra egentlig fjordkontakt. I en fornyelse af området er det også hensigten at skabe bedre sammenhæng til fjorden.

16-06-2014



3.4.R7 Fjordbyen m.m.



Anvendelse

Enkeltstående butikker*
Hotel/restaurant
(kun café o.l.)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
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:
Max. 10

Etagér: Max. 1 for
fritidshuse, max. 2 i
øvrigt.

Højde: Max 5 m for
fritidshuse, max. 8,5 m
i øvrigt

Arkitektur -

Byrum og landskab

Visuel og rekreativ
sammenhæng til fjorden
skal sikres.

Bebyggelse
skal i formsprog og
materialevalg

Mål

Målet er at skabe velfungerende rammer for fritidsbebyggelsen Fjordbyen, Marinemuseet, bådoplag og andre fritidsaktiviteter der knytter sig til fjorden. Det er også et mål at skabe fornyelse af de rekreative og trafikale strukturer i området set i sammenhæng med en helhedsplan for et nyt Fjordbad mod vest.

Det er også et mål at Fjordbyen fungerer som et rekreativt frirum for byboere med skaberglæde og saltvand i blodet.

Anvendelse

Det er hensigten at området også skal kunne rumme mindre butikker, caféer o.l. som understøtter fritids- og kulturaktiviteter i området eller som relaterer sig til beliggenheden ved Skudehavnen.

Den sydligste del reserveres til bådoplag.

Arkitektur - Byrum og landskab

Fjordbyens bebyggelser karakteriseres ved selvbyggeri og frigjort skaberglæde med udgangspunkt i den fjordnære beliggenhed. Dette særlige karakteristika er med til at skabe et mangfoldigt og oplevelsesrigt område. Det er hensigten at sikre dette "kreative frirum".

Marinemuseets røde træbygninger er et eksempel på en bebyggelse, der understøtter fritidsstemningen og den fjordnære beliggenhed.



Fjordbyen underbygger fritidsstemningen langs fjorden.



Området huser også Aalborg Marinemuseum.

16-06-2014

tilpasses beliggenheden ved fjorden.

I Fjordbyen er der rum for kreativitet og arkitektoniske eksperimenter.

Rumoplevelsen omkring Skudehavnen skal styrkes og kig til Fjordparken skal sikres.

Søspejdernes udkigspost skal fastholdes som vartegn.

Bådoplag skal afskærmes med beplantning.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Ingen biltrafik på Fjordstien og Ralvej vest for BMX-banen.

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

Zoneforhold

By- og landzone