



Tillæg 3.021 for området ved Skipper Clement Skolen

Aalborg Byråd godkendte den 12. september 2016 kommuneplantillæg 3.021 for området ved Skipper Clement Skolen.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.021](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.B1 Rømersvej m.m.](#)
- [Kommuneplanrammer 3.2.O6 Skipper Clement Skolen](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til [lokalplan 3-2-103](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 19. oktober 2016**.

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

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

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 21. marts 2017.

12-09-2016



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune.

Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes.

Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse**.

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

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

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

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

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

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

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

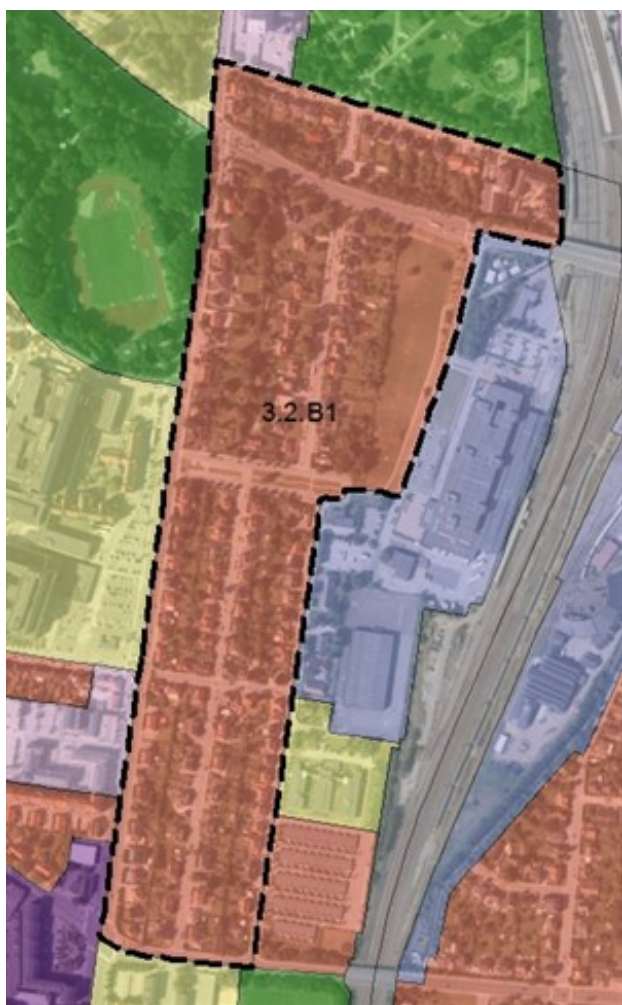
19-01-2015



Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for Vest Aalborg (Hobrovej kvarteret) og omfatter det eksisterende rammeområde 3.2.B1 Rømersvej m.m.

Området 3.2.B1 er et boligområde udlagt til boliger (åben-lav), klinikker, kontorer, service, kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner og rekreative formål. Bebyggelsesprocenten i området må i dag maksimalt være 25, dog 100 for Skipper Clement Skolen. Bebyggelser kan opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m, dog kan Skipper Clement Skolen opføres i maksimalt 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 m.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Rammeområdet 3.2.B1 bliver reduceret, og der udlægges et nyt rammeområde 3.2.O6. I det nye rammeområde tillades yderligere bebyggelse øst og vest for den eksisterende skole.

Bebyggelsesprocenten i dette område fastsættes til maksimalt 115. Etageantallet fastholdes til 3 for de eksisterende skole-bygninger, mens der tillades maksimalt 4-5 etager mod banen og maks 2-3 etager mod eksisterende boliger på Gammel Kærvej. Bygningshøjden i rammeområdet fastsættes til max. 12 m, dog max 20 m mod Stenosvej.

Der er flere faktorer, der spiller ind, når man skal vurdere om nye bygninger eller tilbygninger kan indpasses i et område, f.eks. bygningens udformning, bygningens placering på grunden (afstand til skel), bygningens omfang

(bebyggelsesprocent) og bygningens højde.

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen 3.2.B1 ændres til 30 i henhold til bygningsreglement, mens øvrige bebyggelsesregulende bestemmelser fastholdes uændret. Kommunen har vurderet, at en bebyggelsesprocent i 3.2.O6 på 115 fortsat sikrer områdets arkitektoniske kvaliteter og det bevaringsværdige miljø vest for skolen og fortsat bevarer områdets grønne præg.

Miljøvurdering

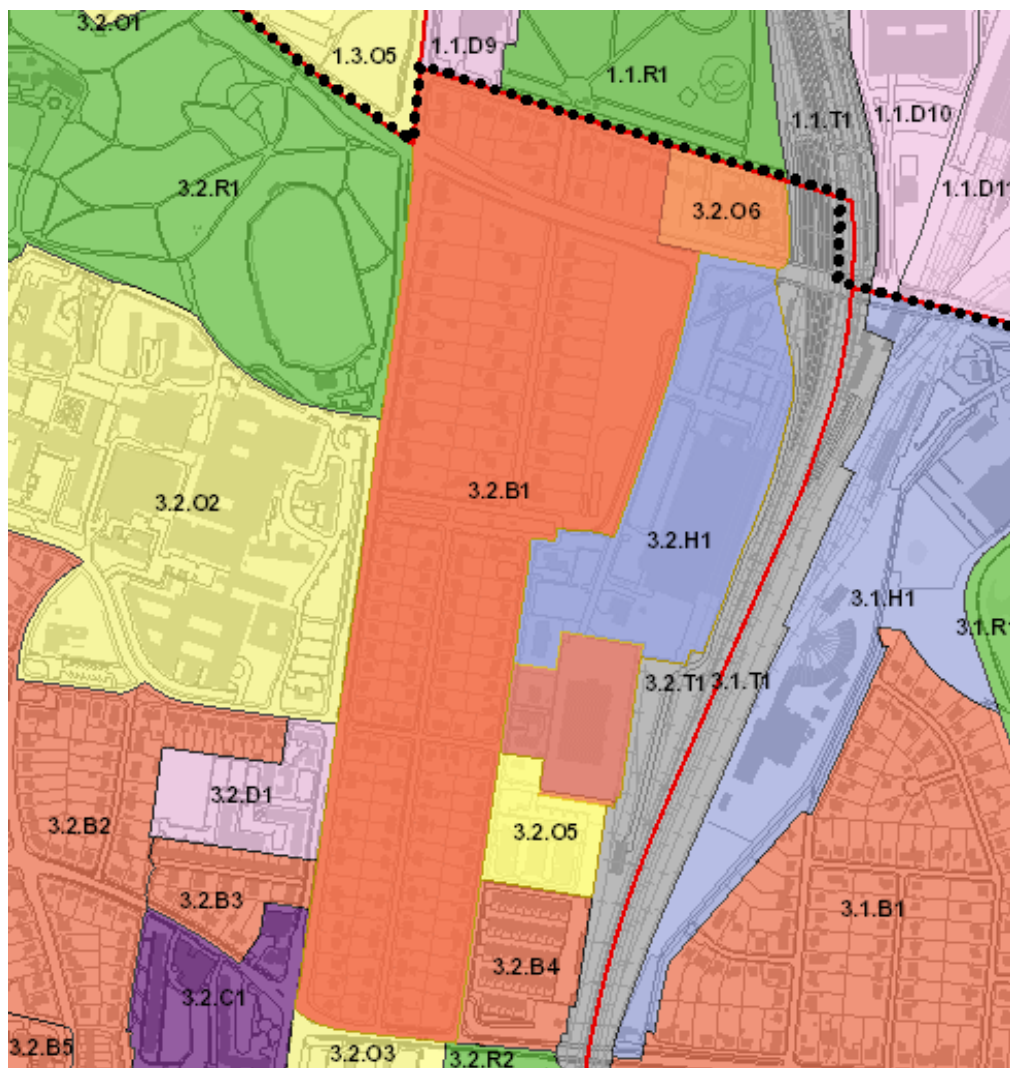
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 3-2-103.

12-09-2016



3.2.B1 Rømersvej m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg. Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer og denne karakter ønskes fastholdt.

Der lægges særlig vægt på at sikre områdets byarkitektoniske bevaringsværdier - både i form af bebyggelse, strukturer og beplantning.



Bebyggelsen fortæller en del af historien om Aalborgs byudvikling over tid. Her ses Forchammersvej.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grønt areal kan ikke bebygges, se [illustrationsplan](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

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

Byggemuligheder

Det er hensigten at bevare det grønne areal nedenfor Postmestervej som rekreativt nærområde for området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den oprindelige byarkitektoniske sammenhæng mellem Amtssygehus med forplads og Rømersvej fremstår idag noget amputeret. Dels pga. trafikbelastningen på Hobrovej - dels fordi både forpladsen og Rømersvej siden er omlagt til parkering. Der lægges vægt på at sammenhængen strammes op fx med træplantninger i overensstemmelse med den oprindelige idé.

Generelt fremstår den ældre villabybyggelse i Hobrovej kvarteret som et sammenhængende byhistorisk træk med mange bevaringsværdige bygninger. Især er der mange bedre byggeskik-huse, men også de nyklassicistiske og de funktionalistiske strømninger har sat sit præg. Der lægges vægt på at eksisterende bebyggelse til- og ombygges respektfuldt ifht. den oprindelige byggestil.

Der er udarbejdet [stilblade](#) for Hasseris Villaby med beskrivelse af de karakteristiske træk ved forskellige stilarter, de kan også være til inspiration for bebyggelsen i dette område. Stilbladene giver også anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog.



Det er hensigten at styrke den byarkitektoniske sammenhæng mellem Rømersvej og Aalborg Universitetshospital.



Eksempler på bedre byggeskik huse - her ses der også historicistiske og nationalromantiske træk.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med markant grønt præg.

Historiske sammenhænge skal understreges.

Ved om- og tilbygning skal oprindelig materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes.

Ny bebyggelse tilpasses områdets struktur i forhold til placering, bygningsvolumen, materialer, detaljeringsgrad m.m.

Markant beplantning skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

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

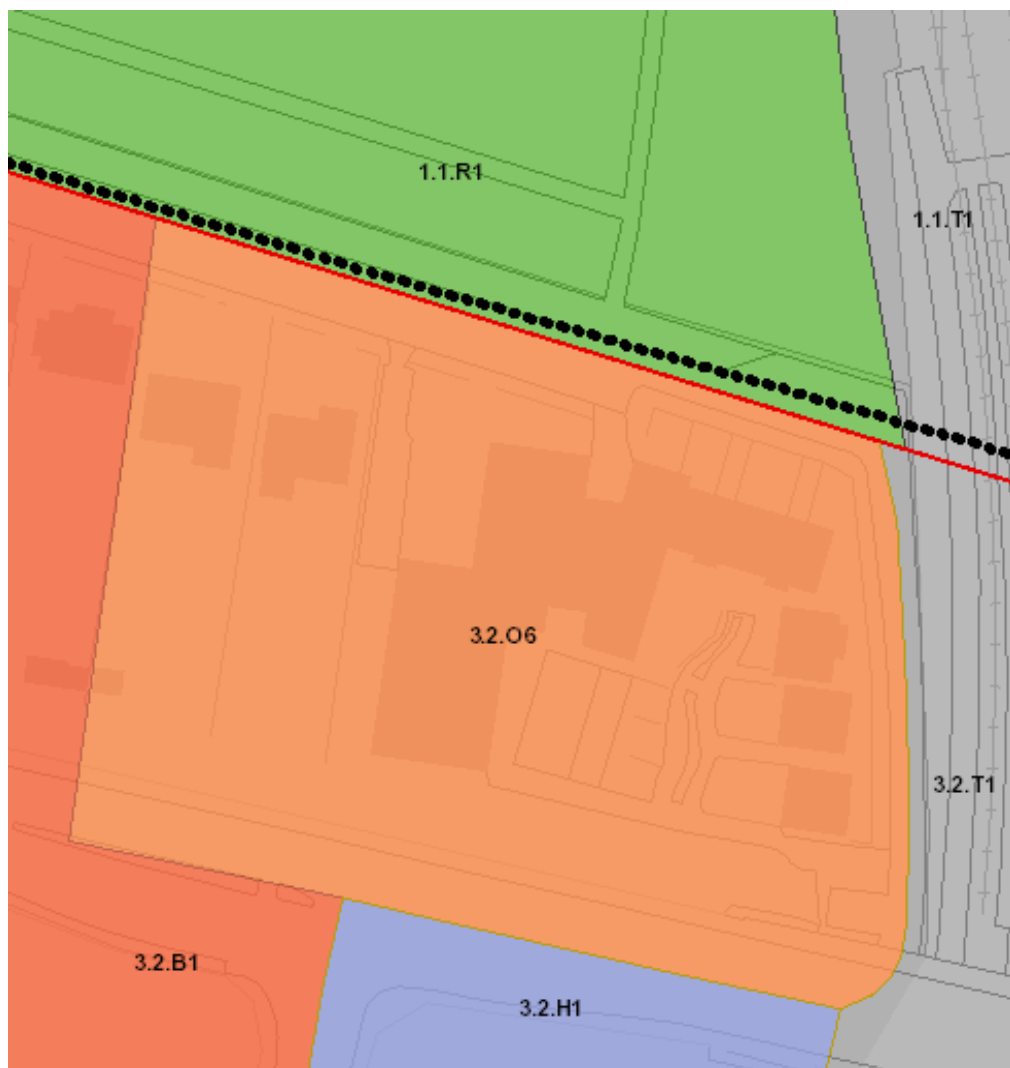
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

12-09-2016



3.2.O6 Skipper Clement Skolen

**Anvendelse**

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 115

Etager: Max. 3, dog
max. 5 mod
Stenosvej.

Højde: Max. 12 m,
dog max. 20 m mod
Stenosvej.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at sikre anvendelsen til offentlige formål og velfungerende rammer for Skipper Clement Skolen. Der lægges vægt på at skabe gode rammer for indendørs og udendørs undervisning, kultur- og fritidsaktiviteter.

Området kan tilføres nybyggeri, som kan være med til at udvikle området til et kreativt miljø for kultur og undervisning.



Skipper Clement Skolen

Anvendelse

Området skal anvendes til skole og dertil knyttede funktioner.

Arkitektur - Byrum og landskab

De oprindelige skolebygninger - Hovedbygningen og Skipperhuset har høj bevaringsværdi. Hovedbygningen er opført omkring år 1900 i 3 etager med medzardtag og høj kælder. Skipperhuset er opført i 1908 i 2 etager med høj kælder og tagetage. De 2 bevaringsværdige bygninger skal fastholdes og må ikke ombygges væsentligt. Fremtidigt nybyggeri skal udformes i respekt for bebyggelserne.



Hovedbygningen



Skipperhuset

Trafik - Veje og stier

Skolen ligger i den centrale del af Aalborg med god tilgængelighed til kollektiv trafik.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Udearealer skal indrettes med varierede aktivitets- og opholdsmuligheder.

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

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Gl. Kærvej og Stenosvej

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt