



Tillæg 3.026 for boliger og erhverv ved Hobrovej/Nibevej, Skalborg

Aalborg Byråd godkendte den 15. januar 2018 kommuneplantillæg 3.026 for boliger og erhverv ved Hobrovej/Nibevej i Skalborg.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.026](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.D1 Hobrovej](#)

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 3-6-110](#).

Klagevejledning Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 21. februar 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over? Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 24. juli 2018.



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 Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 Planklagenævnet. 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 sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter

anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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



Redegørelse tillæg 3.026 for boliger og erhverv, Hobrovej/Nibevej, Skalborg

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i området mellem parcelhuskvarteret omkring Digtervej og City Syd i Skalborg. Det afgrænses af Hobrovej mod øst og Nibevej mod syd. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "3.6.D1 Hobrovej".

Der lægges op til at muliggøre boligbebyggelse i 6 etager op til 25 meters højde ud mod Hobrovej på matriklerne 1ae og 1af Skalborg By, Skalborg. Området er dækket af kommuneplanrammen 3.6.D1.

Kommuneplanrammen 3.6.D1 deles op i to delområder, hhv. delområde 1 og 2. Opdelingen er vist på illustrationen nedenfor.

Rammerne for delområde 1 er uændrede.

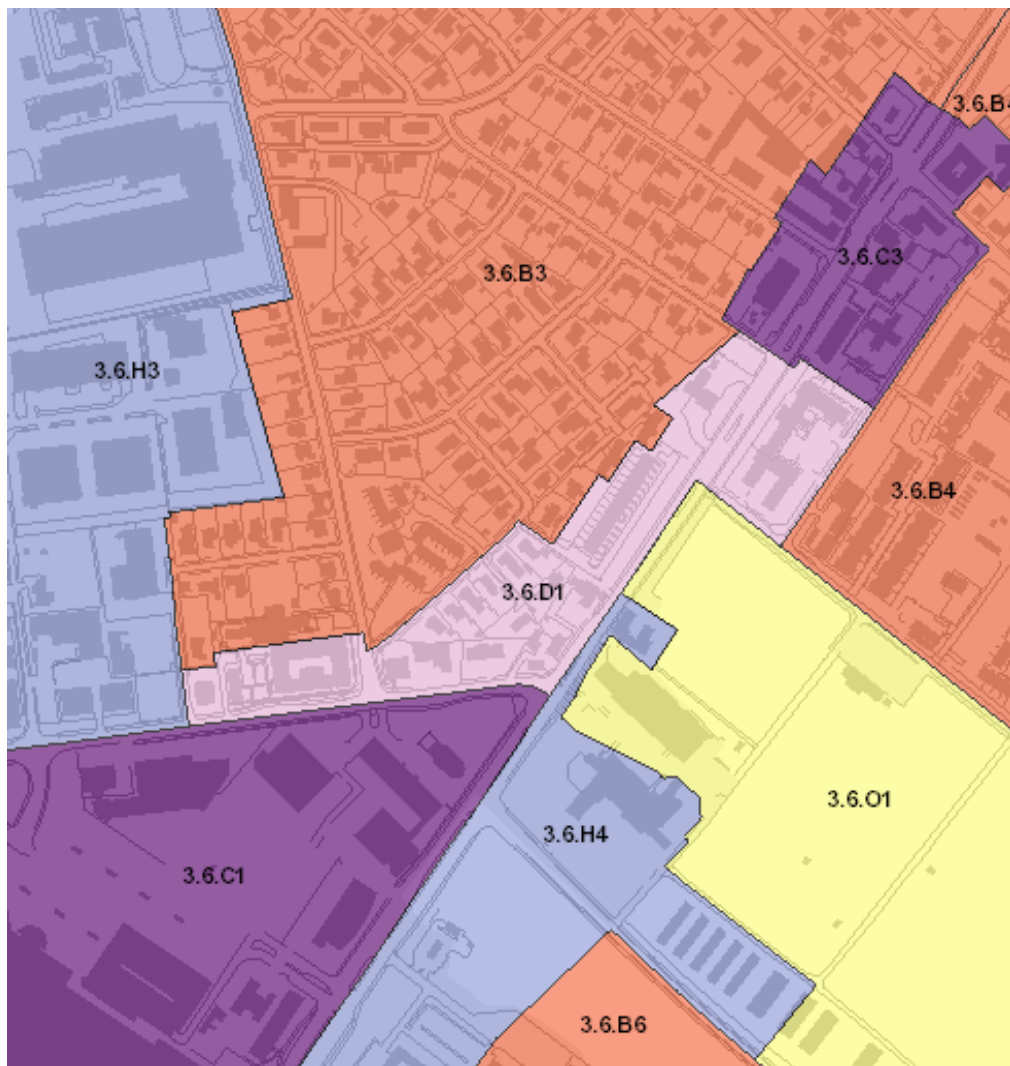
Rammerne for delområde 2 ændrer max. antal etager fra 2 til 6 etager og max. højde fra 8,5 meter til 25 meter. Bebyggelsesprocenten for delområde 2 fastlægges i en lokalplan.



15-01-2018



3.6.D1 Hobrovej



Mål

Skalsborg har sin oprindelse omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej. Området er i dag nedslidt og derfor et højt prioriteret byomdannelsesområde, der ligger centralt placeret tæt ved bydelens aktivitetsknudepunkt ved Agri Nord Idrætscenter og dyrskuearealet. Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej og Nibevej kan revitaliseres og danne en overgang mellem bydelen Skalsborg og City Syd og samtidigt i højere grad kan skærme det bagvedliggende boligområde fra vejene.

Målet er at skabe en ny alsidig facade mod Hobrovej og Nibevej, hvor bevaring af de oprindelige spor og sammenhænge forenes med udvikling og nytænkning. Området skal understrege den grønne ring langs bakkefoden og desuden være med til at forskønne Hobrovej og Nibevej som grønne indfaldsveje. Samtidigt skal der i planlægningen af området sikres mere hensigtsmæssig trafikal adgang og bedre oversigtsforhold.

Anvendelse

Blandet bolig og erhverv
Butikker med værksted*
Mindre butikker til salg af egne produkter*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg o.l.***
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.**
Værksteder o.l.

Grundvandsbeskyttelse

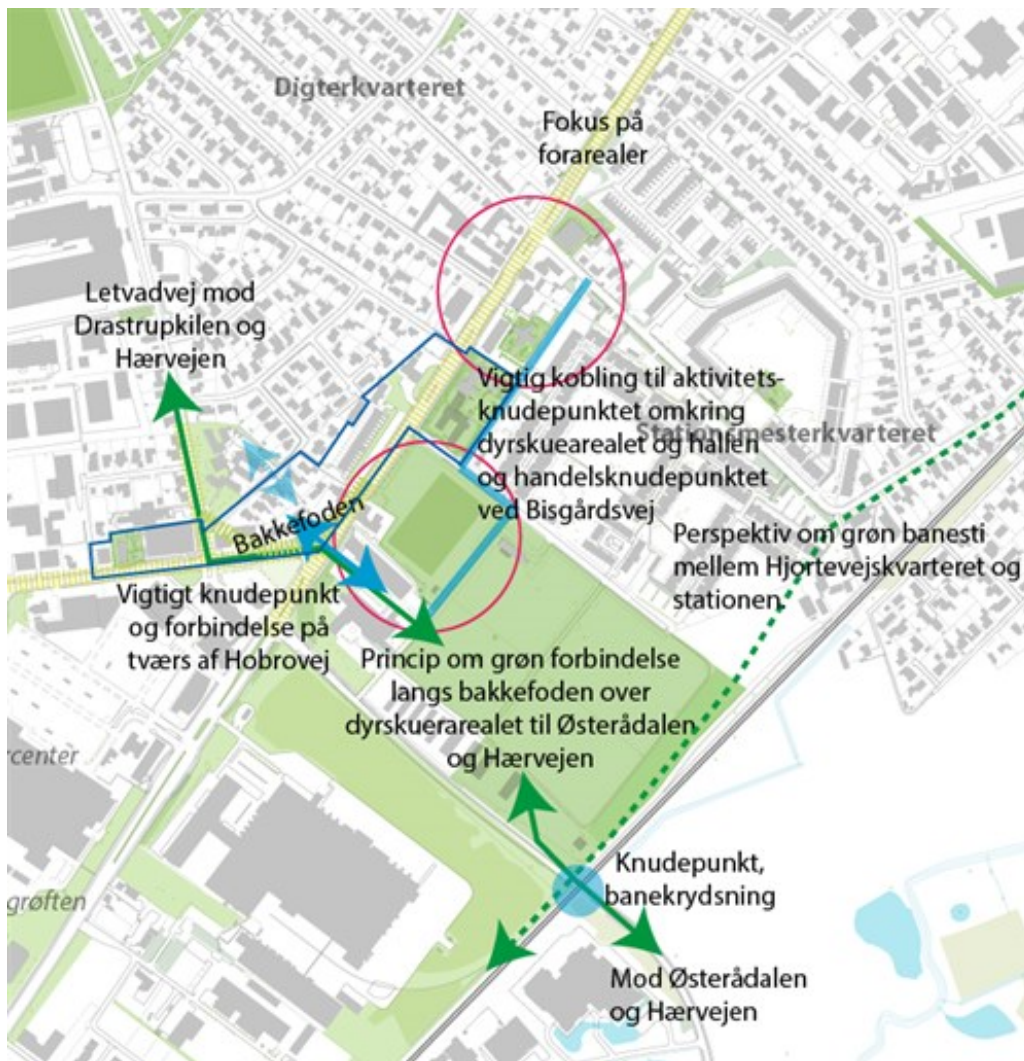
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer i tilknytning til produktionslokalerne, samt at kun virksomhedens egne produkter forhandles fra stedet, bruttoetageareal max. 250 m² pr. butik. Se uddybende vilkår i [retningslinje 7.1.6](#)

** Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer og trafikbetjeningen er løst.

*** Benzinsalg o.l. må ikke etableres inden for indvindingsopland.

Byggemuligheder
Gennemsnitlig



Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, fokus på forarealer, knudepunkter og grønne forbindelser, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området.

Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf [retningslinje 13.3](#)

Hensigten er, at området skal udvikles i kraft af den specifikke placering:

- ift. det overordnede vejnet, med høj synlighed
- ift. at danne overgang mellem bydelen og City Syd, med fokus på forarealer og en grøn markering af bakkefoden
- ift. sammenhængen med bydelens funktionsknudepunkter, særligt Agri Nord idrætscenter og dyrskuearealet.

Forud for ny bebyggelse i området skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Planlægningen skal tage højde for, at funktioner ikke genererer mere trafik end der hensigtsmæssigt kan afvikles, sikre tilfredsstillende adgangs- og oversigtsforhold, miljøforhold, grønne kvaliteter, skiltning og redegøre for samspillet med de tilstødende områder - samt ikke mindst, at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Langs Hobrovej og Nibevej er tinglyst byggelinjer, der skal friholdes for bygninger og faste anlæg.

bebyggelsesprocent for området som helhed: 50
For delområde 2 fastlægges bebyggelsesprocenten i en lokalplan.

Etager: Max. 2 for delområde 1 og max. 6 etager for delområde 2.
Højde: Max. 8,5 m for delområde 1 og max. 25 m for delområde 2.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

For klimatilpasningstiltag se [retningslinje 2.1.6](#) for byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Kommuneplanrammen 3.6.D1 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



Miljø

For området er der en række miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen.

- Der er registreret jordforurening på arealet, der skal belyses yderligere
- Området er i kommunens kortlægning markeret udsat i forbindelse med regnhændelser, hvilket skal varetages i strukturplanen for områdets disponering. Området planlægges separat kloakeret, og en opgradering af forarealerne skal sammentænkes med dette arbejde jf. [retningslinje 2.1.6](#)
- Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. [retningslinje 13.3](#)
- Området er beliggende delvist inden for Aalborg Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, som er et af Aalborg Kommunes vigtigste indvindingsområder til forsyning med drikkevand. Drikkevandsinteresser og grundvandsdannelse er vigtig for området, hvorfor der i planlægningen skal være særlig fokus på anvendelse og foranstaltninger, der kan sikre grundvandsinteresserne, så trusler mod grundvandet forhindres, og drikkevandsforsyningen sikres.



Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed på kanten mellem Skalborg og City Syd.

Hobrovej og Nibevej skal styrkes som grønne indfaldsveje.

Forarealer skal ofres særlig opmærksomhed. De skal fremstå grønne og der må ikke placeres fladeparkering foran facaden.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for trafik al adgang til området.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets struktur har historiske træk fra den oprindelige landsby, Skalborg. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv fremgår af [retningslinie 5.2.3.](#), hvilket dog skal ses i sammenhæng med den enkelte bygnings stand.

Området skal fungere som buffer mellem de bagvedliggende boliger og Hobrovej/Nibevej og samtidigt markere overgangen mellem bydelen og City Syd. For at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer og differentiering ift. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala.

Parkering må ikke ske langs Hobrovej og Nibevej, men skal ske bag eller mellem bygningerne.

Området afslutter Skalborg Bakke med Nibevej som markør af bakkefoden. Det er ønsket at give området et grønt præg, der understreger bakkefoden og bidrager til et samlet billede af Nibevej og Hobrovej som indfaldsveje med grøn karakter.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se ["Brug Byen"](#)

Trafik - Veje og stier

Arealet skal samtænkes med det resterende Skalborg, så antallet af ind- og udkørsler over Nibevej og Hobrovej mindskes.

I forbindelse med planlægningen af området skal de trafikale forhold undersøges, herunder antallet af overkørsler til Nibevej og Hobrovej samt oversigtsforhold ved krydset. Udfordringen med overkørsler til Nibevej og Hobrovej er:

- at trafikken på vejnettet omkring City Syd er så massiv, at det kan være svært at komme ud, med risiko for lange køtider og en opstuvning af biler,
- at svingende biler ind til området kan skabe risiko for bagendekollision, og svingbane kan måske være nødvendig.

Derfor skal placering af funktioner og anvendelse i særlig grad holdes op imod de trafikale forhold.

Letvadvej fungerer som bindeled mellem Drastrupkilen og Østerådal, og skal udvikles med dette for øje. I den kommende planlægning skal der ses på, hvordan denne forbindelse kan forbedres for bløde trafikanter.

Teknisk forsyning

Separatkloakering skal koordineres med de grønne tiltag i området.