



Tillæg 3.027 for udvidelse af Aalborg Zoo

Aalborg Byråd godkendte den 15. januar 2018 kommuneplantillæg 3.027 for udvidelse af Aalborg Zoo.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.027](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.R1 Skovbakken m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 3.2.B2 Vestre Allé m.m.](#)

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 lokalplan 3-2-107.

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 videresender 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.

27-11-2017



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 videregiver 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 videregiver 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.



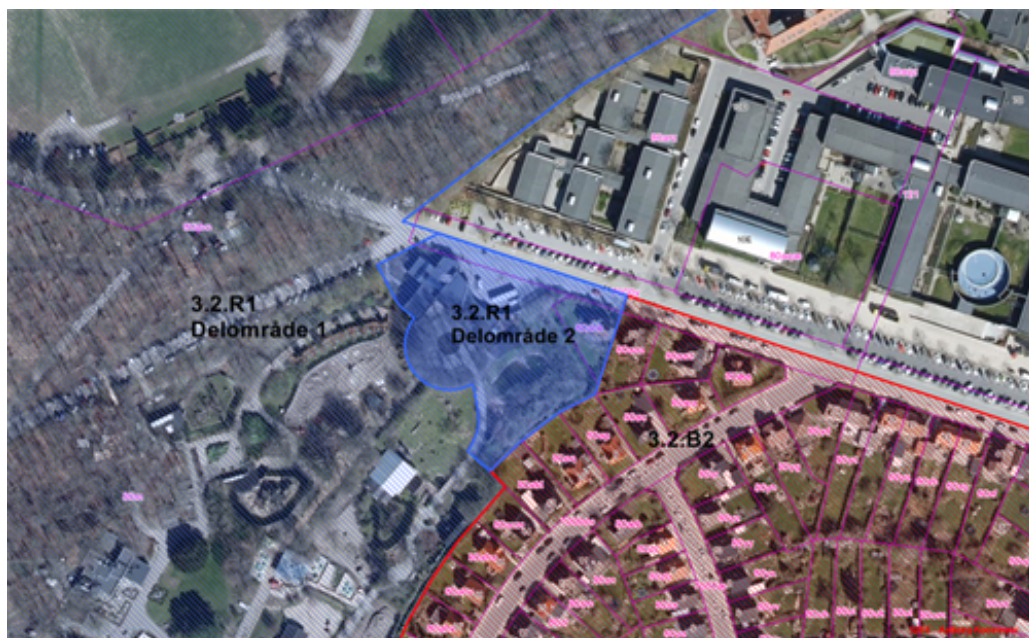
Redegørelse tillæg 3.027 for udvidelse af Aalborg Zoo

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Lokalplan 3-2-107 samt kommuneplantillæg 3.027 er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af Aalborg Zoo. Aalborg Zoo arbejder med konkrete planer om udvidelse af indgangsparti og butik, samt ønske om opførelse af restaurant i tilknytning til haveanlægget. Udvidelsen omfatter tilkøb af ejendommen matr. nr. 80abk Aalborg Markjorder, Aalborg.

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kommuneplanramme 3.2.R1 "Skovbakken m.m.", samt ramme nr. 3.2.B2 "Vestre Allé m.m."

Rammeområde 3.2.R1 udvides til også at omfatte matr. nr. 80abk Aalborg Markjorder, Aalborg, som nærværende plans udarbejdelse ligger inden for rammeområde 3.2.B2.



Inden for rammeområde 3.2.R1 udlægges et delområde (nr. 2) med samme afgrænsning som lokalplanområdet. Rammebestemmelserne for rammeområde 3.2.R1 fastholdes. For delområde 2 ændres rammebestemmelserne om bebyggelsesprocent fra 15 til 90. Desuden ændres det maksimale tilladte etageantal fra 2 til 3 og bygningshøjden fra 8,5 meter til 11 meter.

Der fastsættes en maksimal butiksstørrelse på 500 m² for butik, der opføres i tilknytning til Aalborg Zoo, da der er tale om en butik og et varesortiment, der understøtter områdets primære funktion som zoologisk have.

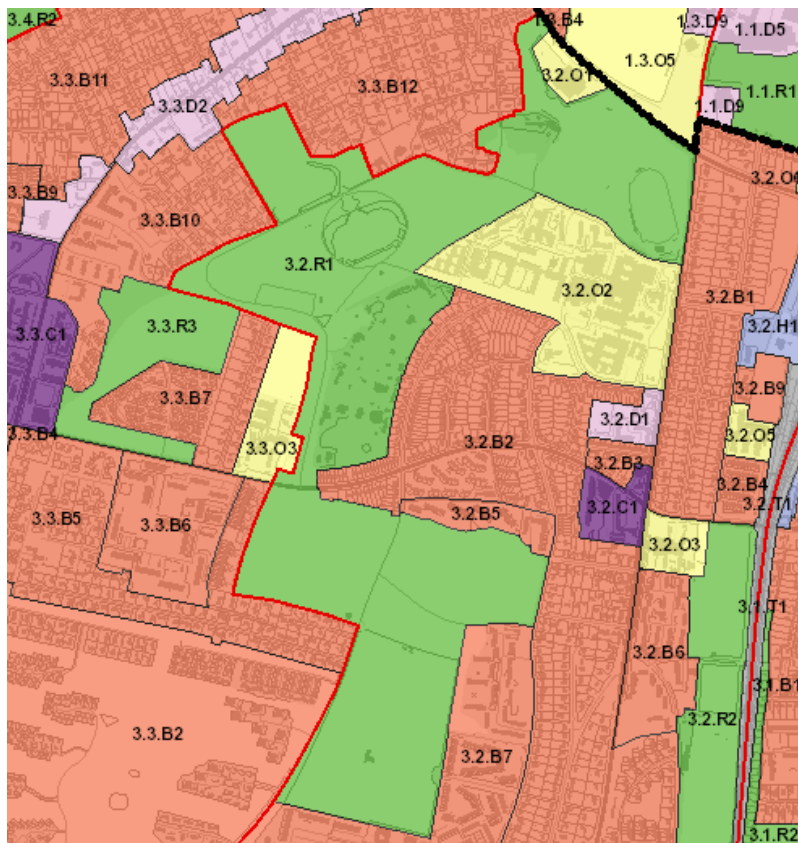
En udvidelse af Aalborg Zoo er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, der skal sikre, at erhvervsturisme og storbyturisme gives gode vilkår for at skabe liv og omsætning i byen.

Det vurderes at udvidelsen ikke har væsentlig indvirkning på områdets naturværdier, da der udvidelsen omfatter byzoneareal, der overføres til et rekreativt anlæg.

15-01-2018



3.2.R1 Skovbakken m.m.



Mål

Målet er at sikre Drastrupforbindelsen som et rekreativt og visuelt markant grønt forløb over Aalborgs vestlige kridtbakke mod det åbne land.

Der lægges også vægt på at sikre gode færdselsmuligheder for gående og cyklister, på at bevare markante udsigtspunkter og på at skabe varierede aktivitets-, oplevelses- og opholdsmuligheder. Herunder at sikre gode rammer for to af de primære turistattraktioner i Aalborg: Aalborgtårnet og Zoologiske Have. Det er også et mål at skabe velfungerende rammer for Søndre Kirkegård og at synliggøre kirkegårdens rekreative værdi.

Anvendelse

Sikringen af områdets naturværdier og den "brede" rekreative anvendelse vægtes højt. Zoo's areal kan således ikke udvides.

Byggemuligheder

Det er hensigten, at Skydepavillonen og Aalborgtårnet skal kunne genopføres og tilføres mindre justerende tilbygninger, men bebyggelsens omfang kan ikke øges væsentligt ifht. i dag.

Kommuneplanrammen 3.2.R1 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



Skoven på bakken i byen...



Mølleparken med Noahs Ark

Anvendelse

Hotel/restaurant
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

For Zoo også:
Butikker*
Klinikker (kun
dyreklinik)
Kontorer
Undervisning

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

Udenfor Zoo: kun
mindre bygninger og
anlæg, som er
nødvendige for
områdets anvendelse.

Bebyggelsesprocent for
Zoo generelt: Max. 15
Bebyggelsesprocent for
delområde 2: Max. 90

Etagér generelt: Max.
2
Etagér for delområde 2:
Max. 3

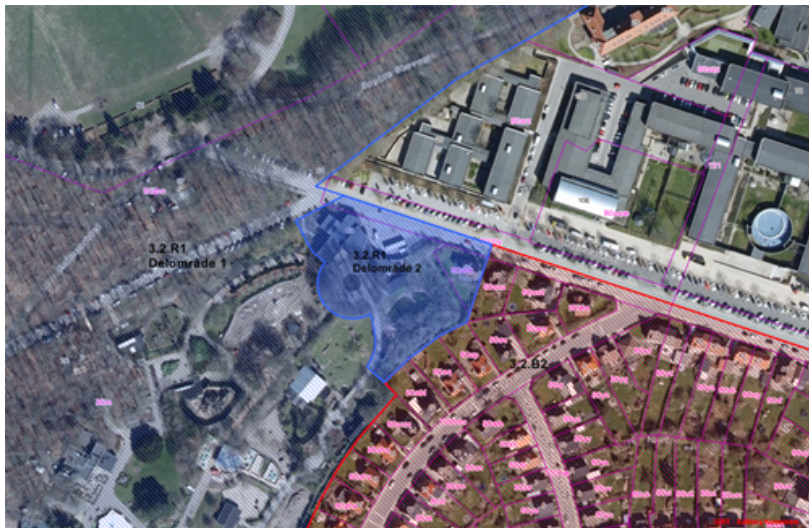
Højde generelt:
Max. 8,5 m, dog max.
11 m for dyreanlæg
o.l. punktvis max. 15
m.
Højde for delområde 2:
Max. 11 m

Butik indenfor
delområde 2 kan
opføres med et max.
bruttoetageareal på 500
m².

Miljø

Sammenhængende
økologisk forbindelse

Beskyttet natur §3



Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et varieret skov- og bakkelandskab.

Værdifuldt kulturmiljø

Markant beplantning skal bevares.

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for natur- og landskabskvaliteter.

Udsigt mod nord og vest skal sikres.

15-01-2018

Afskærmende beplantning omkring Zoo.

Trafik - Veje og stier

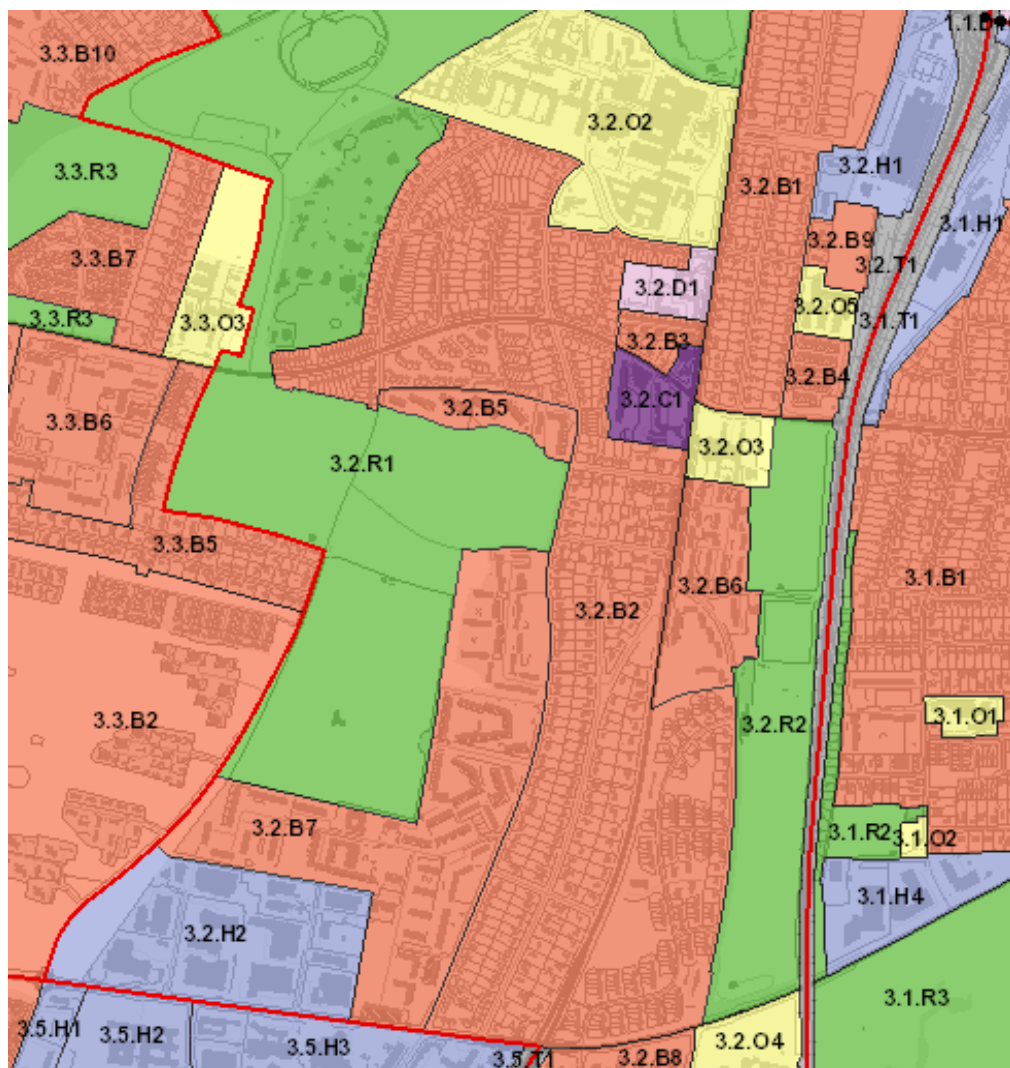
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

Zoneforhold

By- og landzone

**3.2.B2 Vestre Allé m.m.****Mål**

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg. Bebyggelsen består både af ældre bevaringsværdige villaer, rækkehusstrukturer og nyere parcelhuse. Området er særligt attraktivt pga. den nære tilknytning til Skovbakken/Bejsebakken og områdets udsigtskvaliteter, som ønskes fastholdt.

Anvendelse**Anvendelse**

Boliger (åben-lav/
tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Langs Hobrovej og
Vestre Allé også:
Klinikker
Kontorer
Service
Enkeltstående butikker*

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 250 m² pr.
udvalgswarebutik Se
uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25 for åben-lav
boliger og max. 40 for
anden anvendelse.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

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



Der er mange kvaliteter i områdets landskabelige beliggenhed.

Pga. den gode tilgængelighed og støjbelastningen langs de overordnede veje er det hensigten at bebyggelsen her skal kunne udnyttes til miljøvenlige, publikumsorienterede erhverv.

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.



Det er hensigten at genskabe den grønne karakter langs Vestre Allé - eksempelvis med allébeplantning.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Den ældre villabybyggelse i Bejsebakkekvarteret og den nordlige del af Kornblomstkvarteret fremstår 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. I det nyere Kornblomstkvarter er det murmestervillaer, typehuse og villaer med modernistisk tilsnit der præger miljøet. 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.



Området omkring Kornblomstvej rummer bl.a. bedre byggeskik-huse, murmestervillaer og funktionsinspirerede huse.

Området rummer også helheder af rækkehuse i et åbent grønt landskab og rækkehuse i engelsk havebystil - strukturer der hver især er karakterfulde og vellykkede. Hensigten er at evt. ny bebyggelse skal underordne sig eksisterende bebyggelsesstrukturers udformning på det konkrete sted.



Rækkehuse på Præstemarken.

15-01-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
som haveby med
markant grønt præg.

Udsigtskvaliteter skal
sikres.

Bebyggelse skal i skala,
formsprog og
materialevalg afstemmes
efter den
bebyggelsesstruktur den
indgår i.

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

Langs Hobrovej skal
udformningen af
bebyggelser og facader
ofres særlig
arkitektonisk
opmærksomhed.

Markant beplantning
skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

Teknisk forsyning Fjernvarmepligt

Zoneforhold By- og landzone