

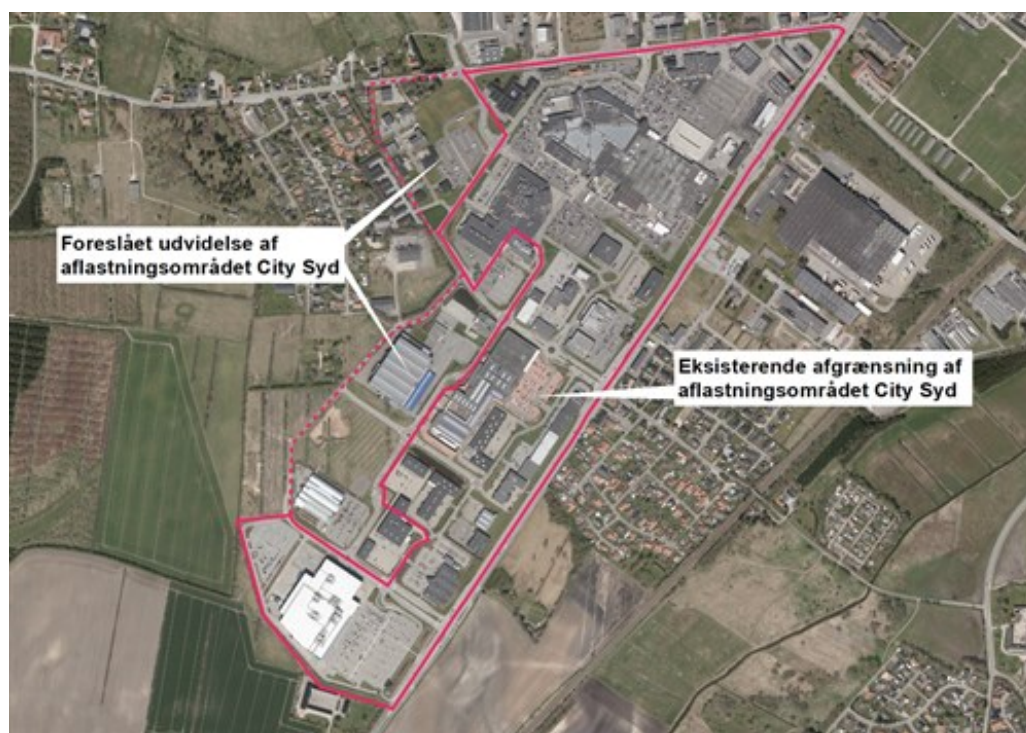


Kommuneplantillæg 3.030 for en udvidelse af City Syd

Aalborg Byråd godkendte den 14. januar 2019 kommuneplantillæg 3.030 for en udvidelse af Aflastningsområde City Syd.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.030](#)
- [Retningslinie 7.1.2 City Syd](#)
- [Retningslinie 7.1.4 Særlig pladskrævende varer](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd](#)



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 har byrådet godkendt lokalplan 3-6-112.

Miljøvurdering

Der er lavet en miljørapport, der har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)”.

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 15. februar 2019. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på <http://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 <http://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 18. juli 2019**.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

14-01-2019



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.

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 3.030 for udvidelse af aflastningsområdet City Syd

Planforslagets baggrund

Aalborg kommune har modtaget en konkret ansøgning om at placere 2 nye store udvalgswarebutikker (elektronik og sport) i den tidligere Metro bygning, der ligger på Fiskene 10 i Skalborg. Da Metro-bygningen ligger uden for afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd, må der ikke inden for gældende plangrundlag placeres butikker i bygningen.

Aalborg Kommune benytter ansøgningen som anledning til at igangsætte en planlægning for en udvidelse af aflastningsområdet City Syd. City Syd er et regionalt handelscenter, der skal supplere Aalborg Midtby specielt med store udvalgswarebutikker, der ikke naturligt kan indpasses i midtbyen.

Den reviderede planlov fra 2017 giver kommunerne mulighed for at udvide eksisterende aflastningsområder og udlægge nye områder. Aalborg Kommune har fået udarbejdet en Detailhandelsanalyse 2018 fra ICP (se analysen [her](#)), der anbefaler, at udvalgswarehandlen i Aalborg koncentrerer mest muligt i få udbudspunkter.

Derfor er det ikke en del af anbefalingen, at udlægge nye aflastningsområder i Aalborg.

Aflastningsområdet City Syd skal fremadrettet sikres og udvikles, så positionen som vigtigt regionalt handelsknudepunkt fastholdes. Det betyder, at aflastningsområdet også i fremtiden skal kunne rumme fremtidige store udvalgswarebutikker, der mangler og hører hjemme i området.

En udvidelse af aflastningsområdet øst for Hobrovej og nord for Nibevej, vil på grund af den store barrierevirkning fra de overordnede veje ikke styrke aflastningsområdet men derimod udvande det og skabe nye mindre løsearealer butiksområder.

Aflastningsområdet kan med fordel udvides mod vest til de områder, der understøttes af den eksisterende infrastruktur (såvel vej som sti) i området og allerede opfattes som en del af City Syd. Det giver kun begrænsede muligheder for nybyg men skaber større rummelighed og dermed mere fleksibilitet og mulighed for omdannelse og fornyelse.

Konkret betyder det, at afgrænsningen af aflastningsområdet City Syd udvides så det kommer til at dække samme areal som Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd. Som konsekvens af denne udvidelse fjernes muligheden for placering af butikker til særlig pladskrævende varer i City Syd. Butikker i City Syd med pladskrævende varer, fx byggemarkeder, møbelbutikker mv. betragtes her som udvalgswarebutikker.

Ændringer i forhold til gældende kommuneplan

Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd ændres ikke i afgrænsningen, men detailhandelsbestemmelserne i rammen tilrettes, så anvendelsen "Butikker til særlig pladskrævende varegrupper" udgår. Endvidere er der indarbejdet et maksimalt bruttoetageareal for udvalgswarebutikker på 35.000 m² samt en minimumsbutiksstørrelse for udvalgswarebutikker på 500 m² i aflastningsområdet.

Den eksisterende bestemmelse om en maksimal butiksstørrelse for dagligvarer indenfor storcenteret på 250 m² og bestemmelsen om ingen dagligvarebutikker uden for storcenteret fastholdes.

Retningslinje 7.1.2 Aflastningsområde City Syd

Ovennævnte bestemmelser om max- og min-grænser for butikker indarbejdes også i retningslinje 7.1.2.

Endvidere ændres afgrænsningen af Aflastningsområdet som vist på kortene neden for.



Eksisterende afgrænsning af Aflastningsområdet (gul streg)



Ny afgrænsning af Aflastningsområdet (gul streg)

Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer

Indholdet i retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer ændres ikke men afgrænsningen af områder for særlig pladskrævende varer ændres som vist på kortene neden for.



Eksisterende afgrænsning af områder for særlig pladskrævende varer (turkis skravering)



Ny afgrænsning af områder for særlig pladskrævende varer (turkis skravering)

Særlig redegørelse for udvidelse af Aflastningsområdet City Syd

Af den reviderede planlov fra 2017 samt Vejledning om detailhandelsplanlægning fremgår, at kommunerne skal opfylde en række særlige redegørelseskrav ved planlægning for udlæg og udvidelse af aflastningsområder.

ICP har udarbejdet en sådan redegørelse, der kan ses [her](#).

Den foreslåede udvidelse af aflastningsområdet City Syd muliggør max 7.000 m² nyetablerede butikker. Samtidig skabes mulighed for yderligere ca. 14.000 m² butiksareal for udvalgsvarer via fornyelse og omdannelse. Dette vil samlet skabe en ny fleksibel ramme på 21.000 m² til det fremtidige arbejde med udvalgswarebutikker i City Syd.

Redegørelsens konklusioner kan kort gengives som følgende:

Aalborg Midtby vil fortsat være det største udbudspunkt i Nordjylland med et varieret og attraktivt butiksudbud og byliv. Aflastningsområdet City Syd skal derimod huse de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i en bymidte.

En udvidelse af City Syd med 21.000 m² store udvalgswarebutikker vil styrke detailhandelsudbuddet i Aalborg kommune og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i markedsområdet.

Udvidelsen af City Syd forventes at opnå en omsætning på 540 mio. kr. i 2028. Samlet set vurderes det, at Aalborg by incl. City Syd i alt vil få en øget omsætning på 291 mio. kr. svarende til en stigning på 6 % i forhold

til 0-alternativet.

I City Syd i øvrigt forventes de eksisterende butikker, der forhandler boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, at miste 137 mio. kr. svarende til et fald på 5 % i forhold til 0-alternativet. Det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker i City Syd bliver lukningstruede.

Det vurderes, at den eksisterende detailhandel i Aalborg Midtby vil miste 5 % af omsætningen, svarende til 49 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

I oplandet i øvrigt uden for Aalborg kommune vurderes omsætningen i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 127 mio. kr. Det forventes ikke at betyde lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet vurderes omsætningen af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 90 mio. kr.

Samlet set forventes Aalborg by incl. City Syd at øge sin position i markedsområdet og øge regionaliteten. Handelsbalancen for Aalborg by forventes dog at falde fra 2016 til 2028. Primært på grund af øget e-handel. Med udvidelsen af City Syd forventes handelsbalancen kun at falde fra 178% til 171% i 2028 mod 164 % i 0-alternativet.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

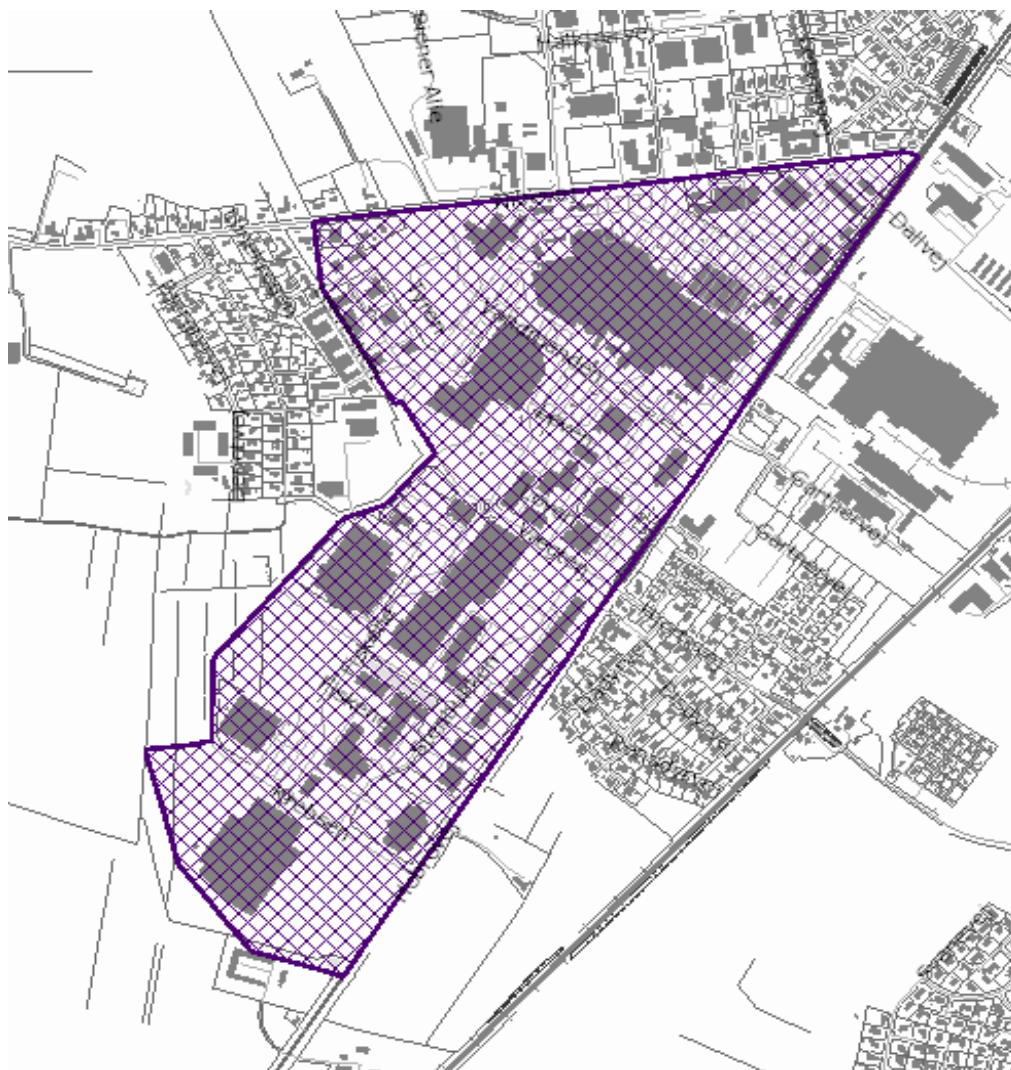
For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet af screeningen er, at der er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplan 3-6-112. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med såvel kommuneplantillæg som lokalplan.

14-01-2019



7.1.2 Aflastningsområdet City Syd



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

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2018 (m ²)	Maksimalt butiksareal(m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
City Syd	Aflastningsområde Storcenter	250	35.000	187.900	208.900**
City Syd**	Aflastningsområde Udenfor Storcenter	*	35.000		

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter , Bydelscenter og Lokalcenter	Min butiksstørrelse (m ²)		Samlet butikksareal 2018 (m ²)	Maksimalt butikksareal(m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
City Syd	Aflastningsområde Storcenter	-	-	187.900	208.900**
City Syd**	Aflastningsområde Udenfor Storcenter	-	500		

Gælder samlet for Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd.

* Ingen dagligvarebutikker udenfor storcenteret

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

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

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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens medregnes (jf.

Ordforklaring:

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

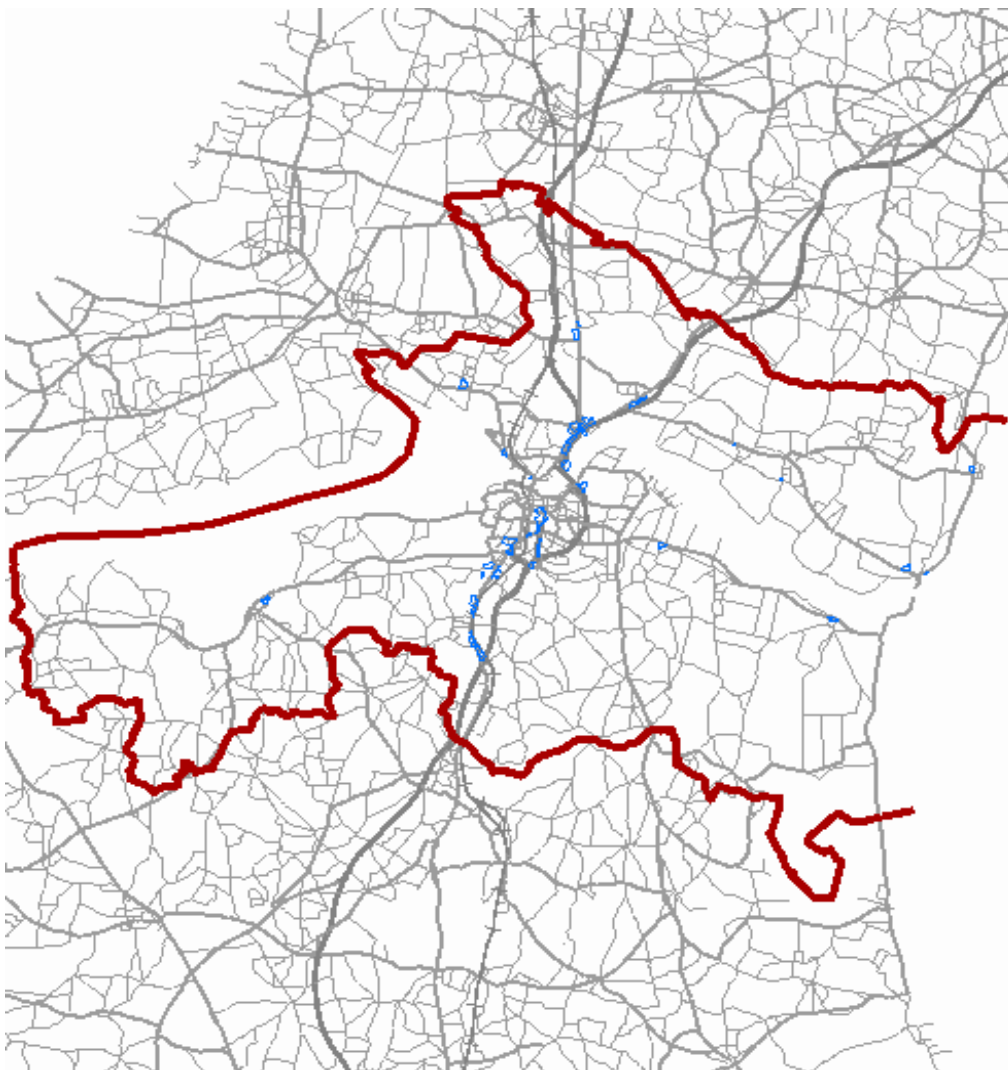
Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

Planlovens § 5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens § 5t, stk. 2).

14-01-2019



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



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

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper skal placeres, hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd,

Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter,

Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

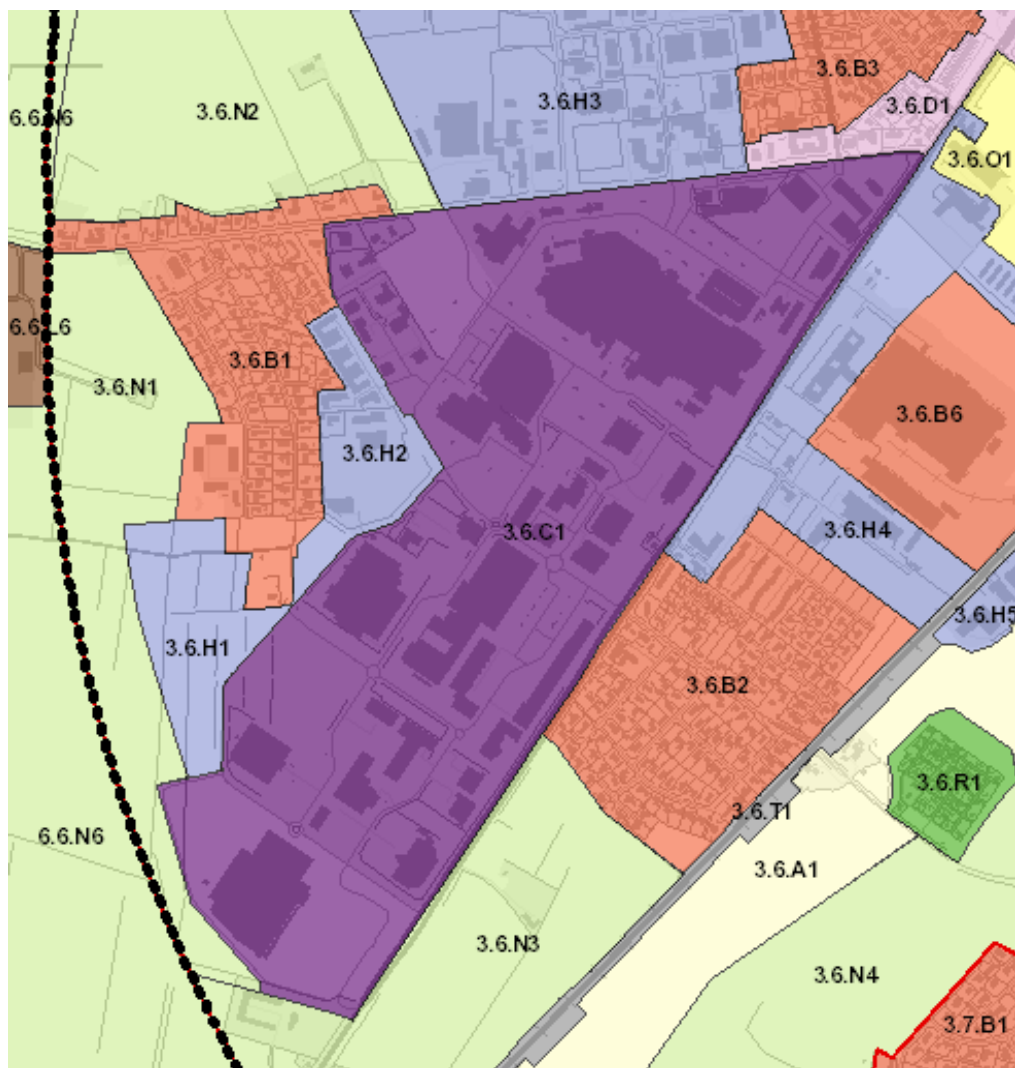
I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens § 5n, stk. 3). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens § 5q, stk. 5).

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

14-01-2019



3.6.C1 City Syd



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udvikling af City Syd som regionalt handelscenter - specielt for store udvalgswarebutikker. City Syd skal være et moderne modstykke til det historiske bycentrum. Midtbyen og City Syd har jf. Fysisk Vision 2025 en klar rollefordeling, der definerer at de skal supplere hinanden - ikke konkurrere.

Det er vigtigt at have fokus på:

- at skabe bedre strukturel sammenhæng i området for fodgængere, cyklister og bilister,
- at forskønne Hobrovej som en grøn



City Syd - parkeringspladser og overskudsarealer dominerer bybilledet.

Anvendelse

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

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

* Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. dagligvarebutik (kun i storcenter). Min. 500 m² for udvalgswarebutikker og max 35.000 m² for udvalgswarebutikker uden for storcenteret. Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.2](#)

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: max. 2. I zone

indfaldsvej til Aalborg og

- at indarbejde bæredygtighed og gøre bydelen mere grøn.



City Syd - center for store udvalgsbutikker.



City Syd - grøn struktur og segregeret trafik

Anvendelse

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

Uden for storcenteret skal udvalgswarebutikker være min. 500 m².

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



Zoneinddeling for placering af værksted og værksted/butik



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

Miljø

A punktvis max. 4

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

Byggelinie: Min. 25 m. fra vejmidte langs Hobrovej

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Området ligger inden for indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, samt kildepladszonen til Drastrup Vandværk. Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der kun etableres benzinsalg, trykkeri og tekniske anlæg i den østligste del, hvor der er begrænsede drikkevandsinteresser.

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. Ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

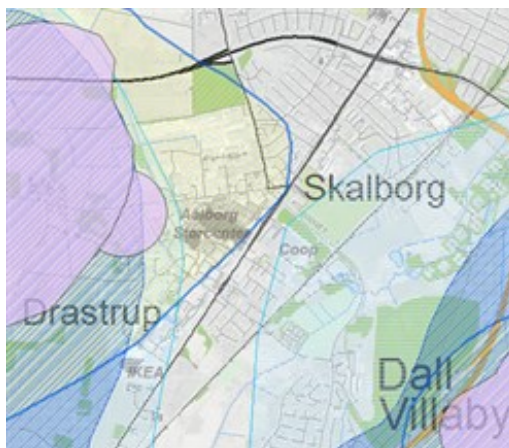
Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser (OSD) og området ligger i indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

Arkitektur - Byrum og landskab

City Syd er udpeget som arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges op til nytænkning og kreativitet i udformningen af nye bebyggelser og ombygninger. Målet er et oplevelsesrigt byområde med et varieret arkitektonisk formsprog og markante fixpunkter, der sammenbindes af grønne strukturer på tværs af området.

For City Syd behandler byudviklingsplanen for Skalborg nogle strukturelle principper ifht. prioriteringen af bløde trafikanter, grøn identitet, orientering samt forbindelser til den omkringliggende by, der supplerer de strukturer der allerede er beskrevet i eksisterende lokalplaner. Principperne er udfoldet på illustrationen nedenfor, hvor der lægges særlig vægt på at få området til at hænge bedre sammen internt; med bedre stiforbindelser, en klar grøn struktur og ved at skabe velfungerende aktivitets- og møderum med formålet om at skabe bedre forhold for bløde trafikanter.



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.



Bilkagrøften spiller en vigtig rolle både i forhold til miljø men også som et aktiv i forhold til grønne strukturer og sammenhænge langt ud i landskabet.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Hobrovej, Nibevej og Letvadvej skal styrkes som grønne indfaldsveje.

Hjørnet Nibevej-Hobrovej skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Der skal skabes markante byarkitektoniske fixpunkter i området.

Bilkagrøften og Fiskene skal styrkes som grønne træk i området.

Kant mod det åbne land skal markeres med beplantning.

Grænsen mellem City Syd og tilstødende områder med følsom anvendelse skal afskærmes med beplantning

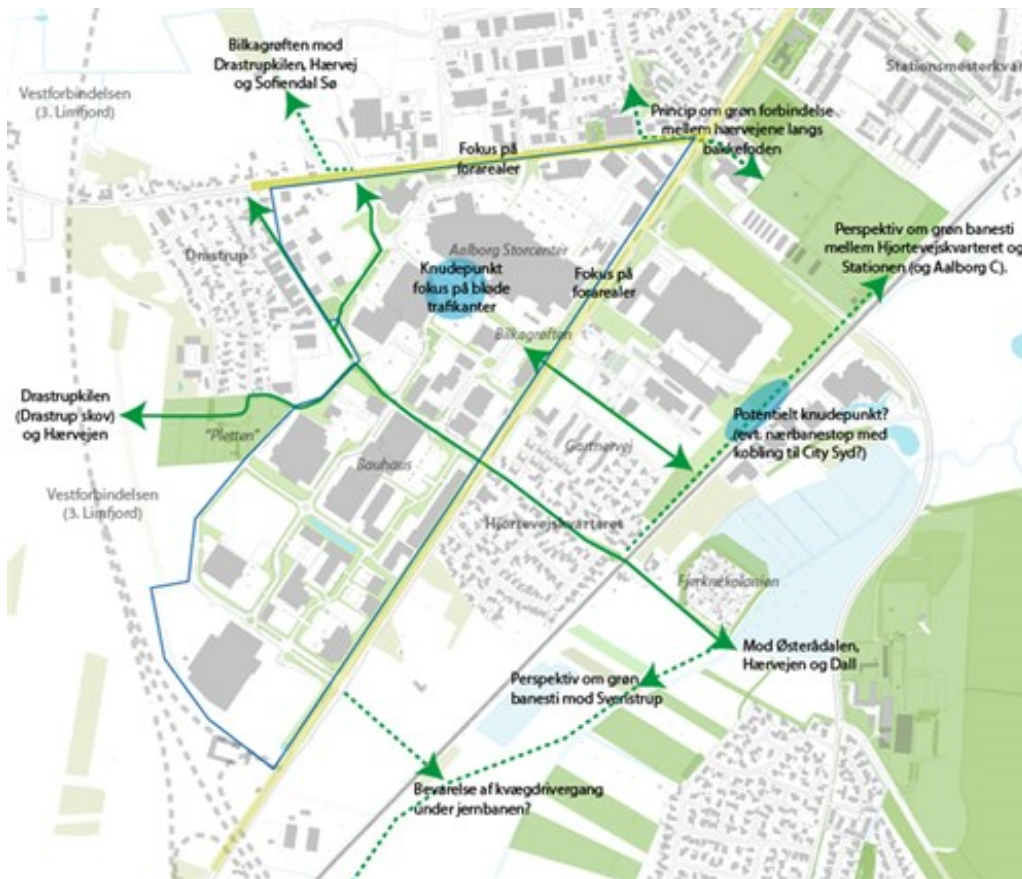
Der skal indrettes udendørs opholds- og aktivitetsrum.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

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

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal



Byudviklingsplanens principper om forbindelser og sammenhænge der kan styrke City Syds grønne profil. Mellem Shoppen, Storcentret og Idémøbler er et spændingsfelt og en struktur, der i særlig grad kan tilgodese bløde trafikanter og danne et knudepunkt i området mellem konsumkultur og rekreative værdier. (markeret med blå)

De grønne forarealer ud mod Hobrovej og Nibevej skal fremstå grønne og friholdes for skiltning, dér hvor lokalplanlægning ikke giver særlige muligheder. De interne grønne strukturer og træækker langs vejene binder området sammen. Regnvandsbassiner og grønne strukturer skal fremhæves og der bør lokalt ses på hvorledes beplantningen kan skærmes for saltpåvirkning. Arealets vestlige og sydlige kant markeres med et beplantningsbælte som overgang mod det åbne landskab og kommende vestforbindelse.

Grænsen mellem City Syd og Skalborg skal defineres klart, derfor er arealerne ud til de overordnede veje i fokus. Her ses på forbedring af grønne arealer og sammenhænge samt en sanering af uhensigtsmæssig skiltning, bannere og flag, som præger området. Tendensen er i dag, at man forsøger at tiltrække opmærksomhed ved at overbyde naboen, og skiltene overtager de grønne forarealer, der ellers markerer områdets overgang.

Aalborg Kommune har udarbejdet en strategi for [brug af byens rum og skiltning](#), der også gælder for City Syd, de steder der ikke er udmøntet særlige forhold i lokalplanlægningen. Her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling.

City Syd er et byområde, der i sin skala og modernitet fordrer markant og nutidig skiltning i klare budskaber. Der kan eksempelvis arbejdes med arkitekturen som formidler af kommercielle budskaber, nærmere beskrevet i gældende lokalplaner.

Dermed lægges der op til en differentiering af skiltningen, så der satses på få klare virkemidler, der er afstemt med skalaen, hastigheden på vejnettet og påvirkningen af bybilledet:

- en skala, der henvender sig udadtil (pyloner, arkitektur og orienteringsskilte ved indkørsel til området)
- en skala, der har til formål at lette orienteringen i området
- og endelig en skala, der forholder sig til skiltning omkring den enkelte butik

sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

Trafik - Veje og stier

Trafikken til og fra City Syd medfører en markant belastning på det omkringliggende vejnet. Dette vil først blive afhjulpet ved implementeringen af nogle af de store planlagte infrastrukturprojekter.

Internt i City Syd er der løbende gennemført projekter til forbedring af fremkommeligheden og udbedring af trafikale flaskehalse og kødannelser.

Et tema, der fremadrettet skal rettes fokus på er færdselsmulighederne for gående og cyklister, der skal defineres mere klart. Desuden skal de diffuse parkeringsflader udnyttes mere funktionelt.

"En parkeringsplads er per automatik et færdselsareal for fodgængere og samspillet med bilerne bør opgraderes, evt. gennem tydelige strøg og heller, der sikrer de besøgende en tryk oplevelse"

14-01-2019