



## Tillæg 3.035 Boliger og erhverv, Hobrovej og Gartnervej, Skalborg

Aalborg Byråd godkendte den 22. marts 2021 kommuneplantillæg 3.035 for boliger og erhverv, Hobrovej og Gartnervej, Skalborg.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.035](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.D3 Gartnervej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.B2 Hjørtevej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 3.6.H4 Hobrovej Øst](#)

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 3-6-115.

### 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 23. april 2021**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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](http://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 26. september 2021.

26-03-2021



## 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](http://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](http://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, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

05-08-2019



## Redegørelse tillæg 3.035 for boliger og erhverv, Hobrovej og Gartnervej, Skalborg

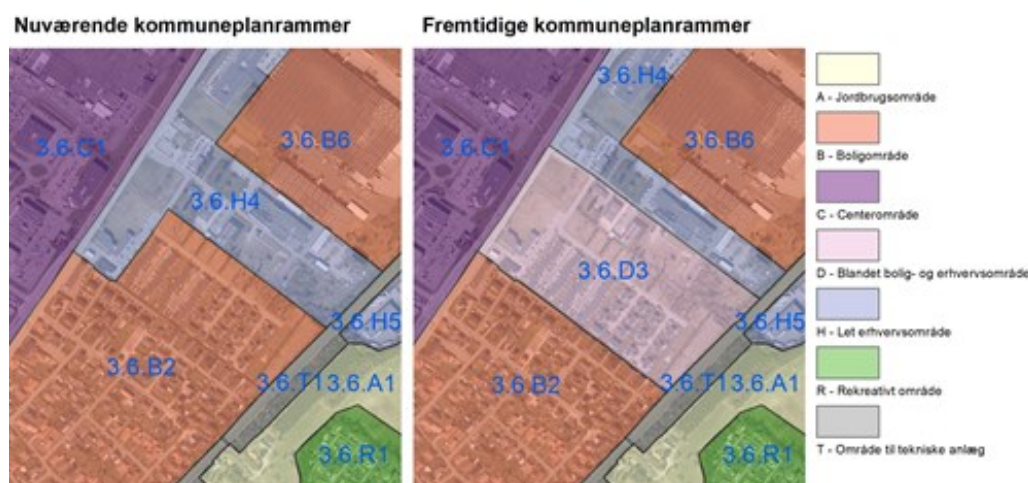
### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget ændrer et område ved Hobrovej og Gartnervej i Skalborg til blandede byfunktioner i form af boliger og erhverv. Området har hidtil været delt op i et boligområde og erhvervsområde.

Planlægningen har til formål at realisere visionerne fra byudviklingsplanen for Skalborg, så området ved Hobrovej og Gartnervej kan udvikles som et område til blandede byfunktioner i form af en blanding af boliger og erhverv.

Området er et eksisterende blandet område, hvor der både ligger mindre virksomheder, liberale erhverv, kontorer, boliger og et område udlagt til pladskrævende varer.

Hensigten er at området fortsat skal indeholde blandede byfunktioner, som kan fungere sammen, hvorved det er mulighed for at styrke området som attraktivt, mangfoldigt og varieret bymiljø. Området kan indeholde boliger, butikker til særligt pladskrævende varer samt ikke-forurenende erhverv, som kontorvirksomheder, servicevirksomheder samt kreative og innovative erhverv.



*Kort: De nuværende og fremtidige rammer i området.*

De nuværende kommuneplanrammer opdeler området hhv. et boligområde og et erhvervsområde.

Den del af erhvervsområdet, der ønskes ændret til blandede byfunktioner, er i forvejen begrænset til virksomheder i miljøklasse 1-2, hvilket svarer til miljøklassen i den fremtidige ramme til blandede byfunktioner. Dertil får området i den fremtidige ramme til blandede byfunktioner en udvidet vifte af anvendelsesmuligheder. Området til butikker til særligt pladskrævende varegrupper fastholdes i sin nuværende afgrænsning.

Den del af boligområdet, der ønskes ændret til blandede byfunktioner, indeholder eksisterende tæt-lave boliger, der oplagt indgår i en bymæssig sammenhæng i kraft af deres placering tæt ved forskellige bymæssige funktioner. Området kan med den fremtidige ramme til blandede byfunktioner styrkes med ny tæt-lav boligbebyggelse, og på sigt kan der opstå muligheder for flere virksomhedstyper i området.

Rammerne for de øvrige dele af hhv. bolig- og erhvervsområdet ændres ikke. I kommuneplanrammerne er der dog sket mindre redaktionelle ændringer.

## Planforslagets baggrund

Kommuneplanen ændres på baggrund af en afgørelse fra Planklagenævnet. Afgørelsen ophævede lokalplan 3-6-108, fordi den planlagde for ny støjisoleret boligbebyggelse på et areal uden eksisterende boliger, som i kommuneplanen var udlagt til boligområde. Området skal i stedet være udlagt til blandede byfunktioner i kommuneplanen, for at der kan lokalplanlægges for nye støjisolerede boligbebyggelse på arealet, der ikke har eksisterende boliger. De nye støjisolerede boliger på Gartnervej 142-206 er opført på baggrund af den nu ophævede lokalplan, men kan ikke ibrugtages før der er vedtaget ny planlægning i området, og står derfor tomme pt.



*Ortofoto, 2020: De nyopførte støjisolerede boliger på Gartnervej 142-206, der pt. står tomme.*

## Overordnede bindinger

### Natura 2000 og Bilag IV-arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 6 km nordvest for planområdet. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Der er dog ikke registreret beskyttede dyrearter i planområdet. De eneste arter, der potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for planområdet er arter af flagermus. Planområdet har været under kontinuer forstyrrelse – først i forbindelse med planteskoleformål og senere hen i forbindelse med byggeri. Øst for planområdet ligger der fredskov og større naturarealer, der er egnede yngle-, raste- og fourageringsområder for flagermus. Det vurderes at planområdet ikke udgør et egnet yngle og rasteområde for arter af flagermus.

## 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.

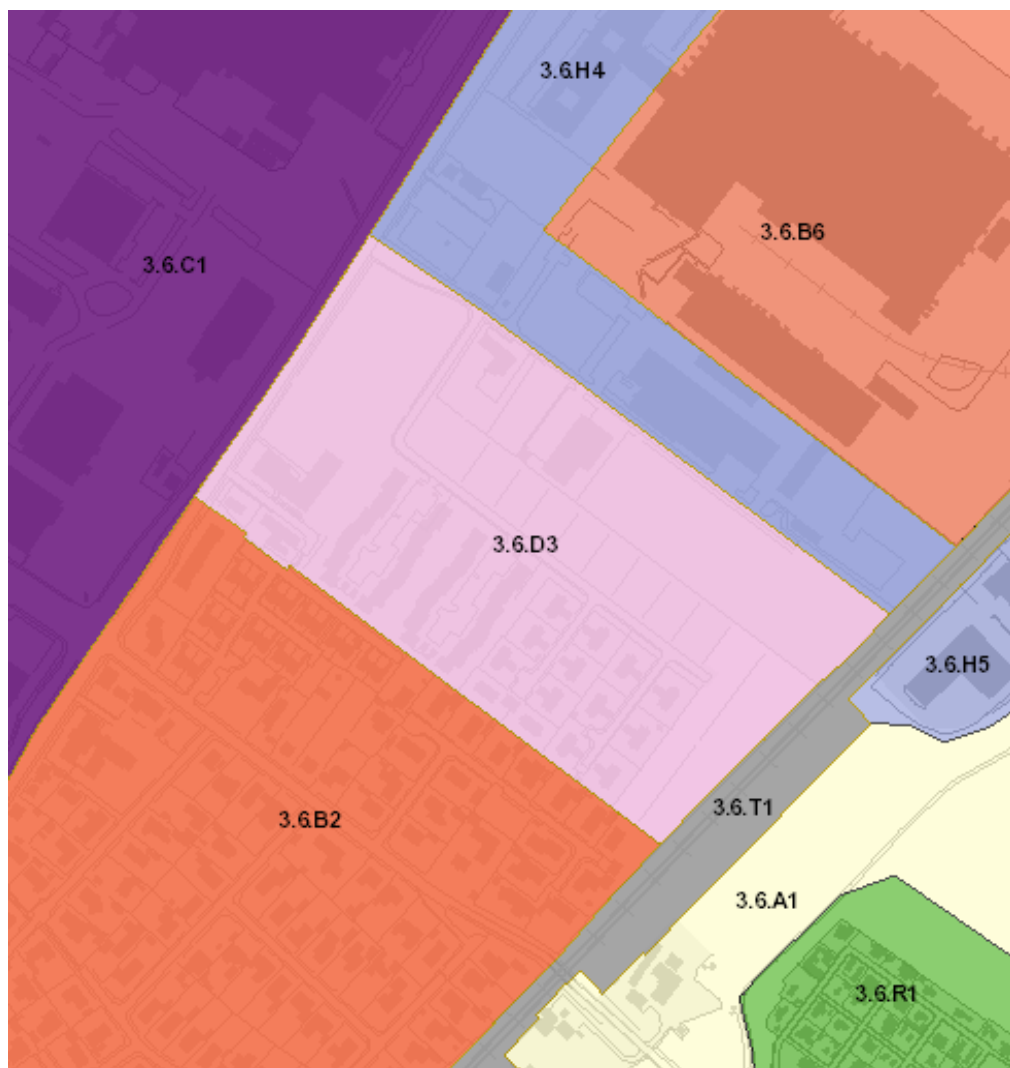
Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 3-6-115.

22-03-2021





### 3.6.D3 Gartnervej m.m.



#### Mål

Målet er at skabe et område til blandede byfunktioner, som kan fungere sammen, hvorved området styrkes som attraktivt, mangfoldigt og varieret bymiljø.

#### Anvendelse

Området kan anvendes til blandede byfunktioner i form af boliger og erhverv.

En del af rammen er omfattet af et område til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, se kortet.

#### Anvendelse

Boliger (tæt-lav)  
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg\*\*\*  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Værksteder o.l.  
Mindre miljøvenlig industri

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 10.000 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

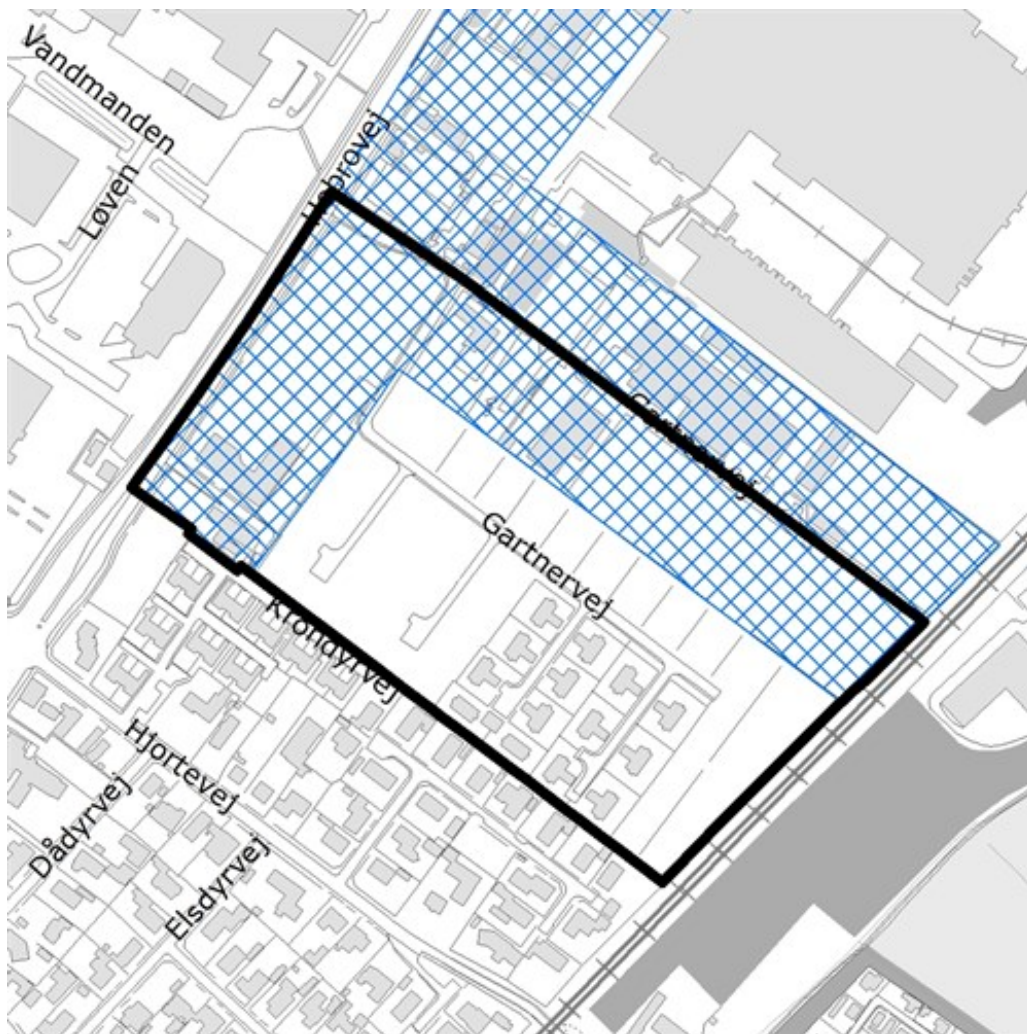
\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

\*\*\* Evt. inkl. butik/kiosk  
Bruttoetageareal: Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
30-50 %.

Etager: Max. 2, dog



max. 3 i området til butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Fælles opholdsareal (for boliger): Min. 15 % for tæt-lav.

### **Miljø**

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Der skal i planlægningen være fokus på visuelt at sammenbinde boligområdet mod syd med bydelens øvrige kvarterer.

Ved fremtidigt udbygning af området, skal der tages hensyn til de eksisterende læhegn på, ligesom de grønne forbindelser gennem området skal sikres.

Området skal kunne spille op imod City Syd på den anden side af Hobrovej og forarealerne skal udformes således de forskønner Hobrovej som grøn indfaldsvej.

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

## **Trafik - Veje og stier**

Fremtidig planlægning skal sikre en stiforbindelse langs banestækningen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

Der skal i planlægningen være fokus at sikre stier, der sammenbinder boligområdet mod syd med bydelens øvrige kvarterer.

Hobrovej skal fremstå som grøn indfaldsvej.



## **Arkitektur - Byrum og landskab**

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, og udendørs udstilling.

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

Læhegn skal bevares.

Afskærmende beplantning mod erhverv, og jernbane.

Hobrovej skal styrkes som grøn indfaldsvej.

## **Trafik - Veje og stier**

En stiforbindelse skal sikres langs banestækningen.

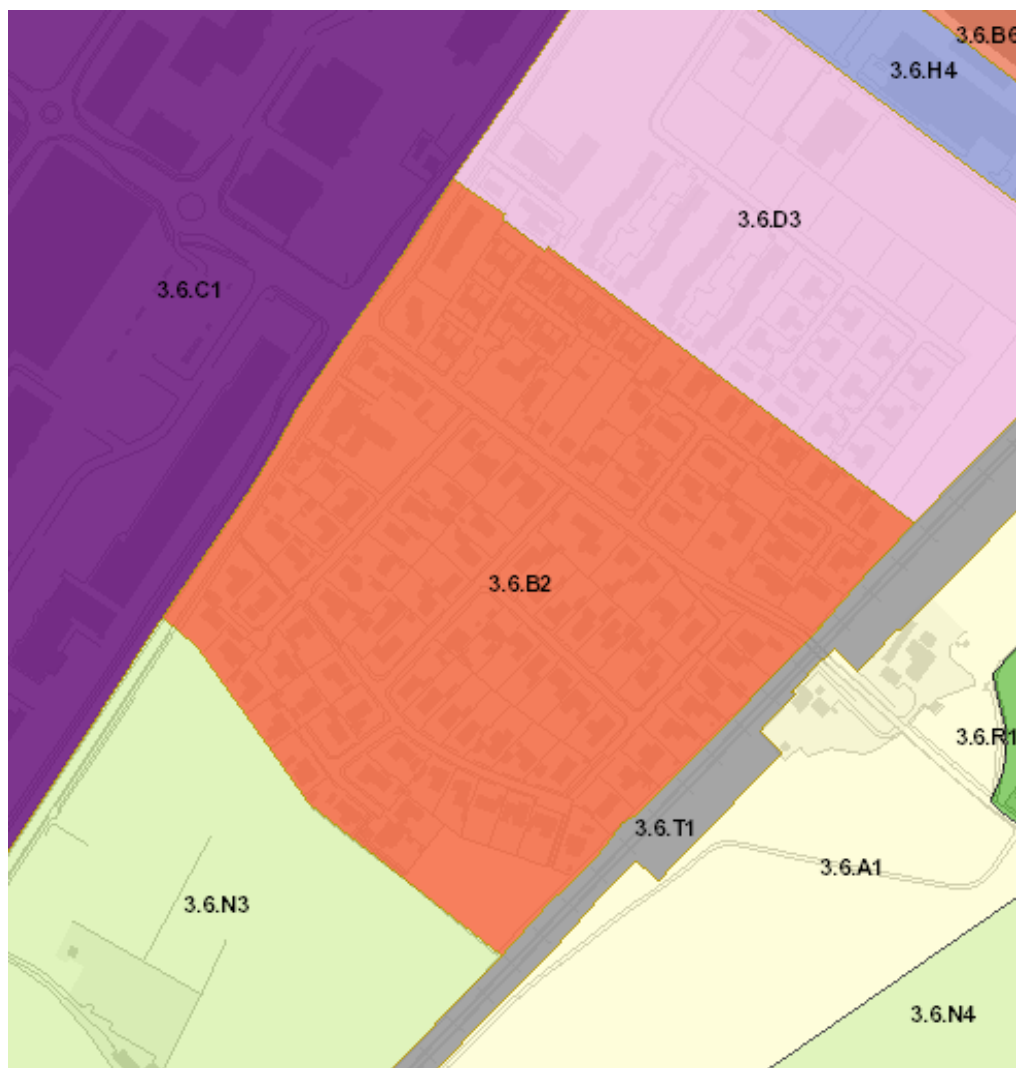
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

## **Zoneforhold**

Byzone



### 3.6.B2 Hjortevej m.m.



#### Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende boligområde, der kan udgøre et prisbilligt alternativ til andre boligområder i Aalborg, fx for førstegangskøbere. Langs Hobrovej kan der placeres en bredere vifte af byfunktioner, der også relaterer sig til det nærliggende City Syd.

Hjortevej kvarteret udgør en vigtig forbindelse til Østerådalen henover banen, ligesom der er vision om en bedre sammenbinding af kvarteret med en grøn forbindelse langs banen mod nord.

Det er også et mål at forskønne Hobrovej som en grøn indfaldsvej til Aalborg.



Parcelhuse i Hjortevejskvarteret.

#### Anvendelse

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

Langs Hobrovej også:  
Hotel/restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 35 for tæt-lav boliger og max. 30 i øvrigt.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

## Anvendelse

Ved placering af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

## Byggemuligheder

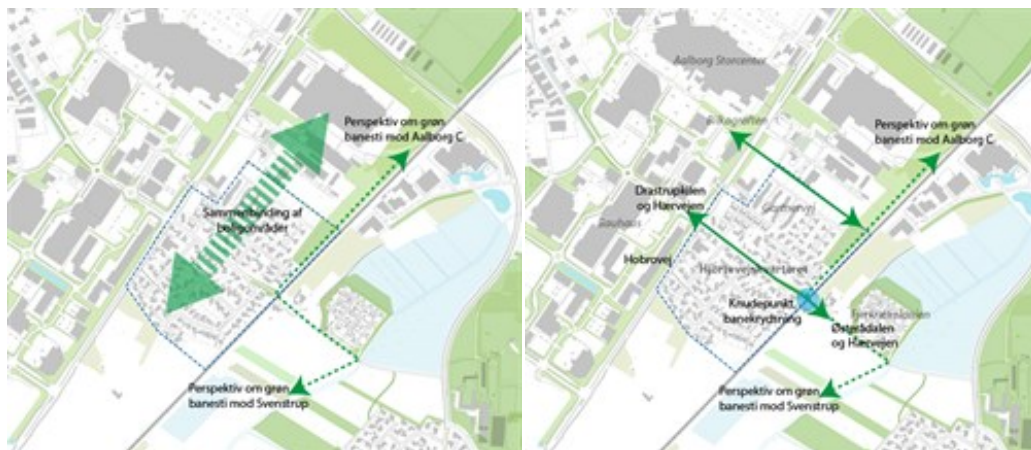
Langs Hobrovej er en byggelinje, der er med til at sikre Hobrovej som grøn indfaldsvej.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Som boligkvarter ligger Hjortevej som en enklave, der danner byens grænse mod syd og omkranset af markante infrastrukturer.

Dermed er der i planlægningen ekstra fokus på hvorledes boligområdet sammenbindes med bydelens øvrige kvarterer og samtidigt skærmes mod Hobrovej og jernbanen.

Ved fremtidigt udbygning af området, skal der tages hensyn til de eksisterende læhegn på, ligesom de grønne forbindelser gennem området skal sikres i princippet som vist nedenfor og jf. principperne i [illustrationsplan](#).



*Princip for sammenbinding af boligområdet med arealerne mod nord. Der skal ved udbygningen af området sikres en forbindelse for bløde trafikanter til områderne mod nord. En fastlagt placering af forbindelsen skal ske i lokalplanlægningen.*

*Princip for forbindelser på tværs af området. Nord for læhegnene fra Thomsens Planteskole skal etableres en grøn forbindelse fra jernbanen mod øst til Hobrovej og Bilkagrøften mod vest. Forbindelsen ønskes sammenkoblet med en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.*

Forarealer mod Hobrovej skal ofres særligt opmærksomhed. Forarealer skal fremstå grønne og der må ikke placeres parkering foran facaden ud imod Hobrovej.

Det er vigtigt at ny bebyggelse forholder sig til perspektiverne i byudviklingsplanen for Skalborg, således at udviklingen af området understøtter sammenhænge og modvirker barrierevirkning i bydelen.

## Trafik - Veje og stier

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, fra banebroen til Dallvej og videre mod stationen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Læhegn skal bevares.

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

Afskærmende beplantning mod erhverv, og jernbane.

Hobrovej skal styrkes som grøn indfaldsvej.

## Trafik - Veje og stier

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

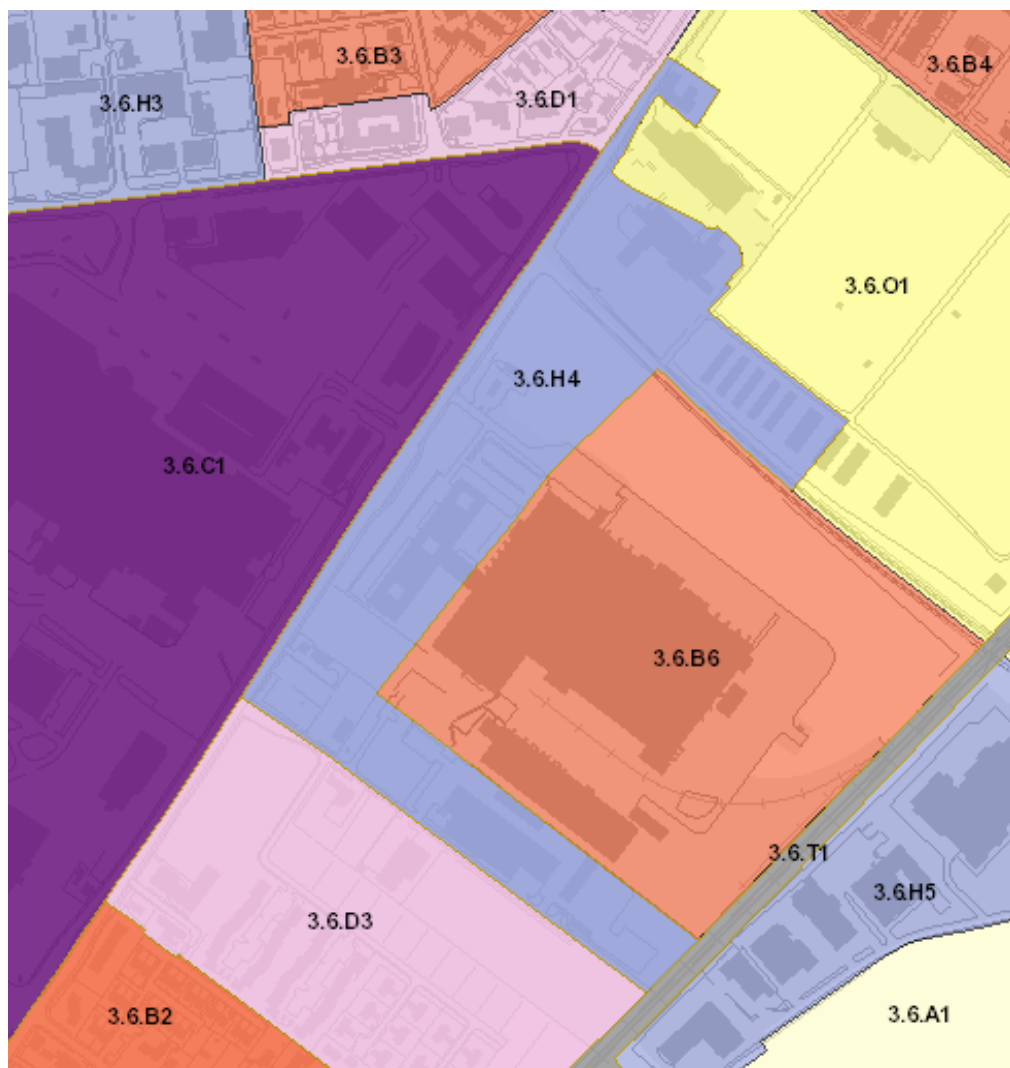
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

## Zoneforhold

Byzone



### 3.6.H4 Hobrovej Øst



#### Mål

Området ligger centralt placeret tæt ved Skalsborgs aktivitetsknudepunkt ved Agri Nord Idrætscenter, dyrskuearealet og City Syd. Området skal udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed.

Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej kan revitaliseres og danne en overgang mellem bydelen Skalsborg og City Syd og samtidigt fungere som buffer mellem de bagvedliggende boligområder og Hobrovej.

Målet er at skabe en ny alsidig facade mod Hobrovej og Nibevej, hvor bevaring af de oprindelige spor og og sammenhænge forenes med udvikling og nytænkning.

#### Anvendelse

Området kan anvendes til miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets synlige placering og gode tilgængelighed. Forud for ny bebyggelse i området, skal der gennemføres en

#### Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Trykkeri o.l.  
Fritidsformål  
Undervisning  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

Langs Hobrovej og nord for Dallvej også:  
Benzinsalg\*\*\*  
Værksteder o.l.

Langs Gartnervej også:  
Mindre industri

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 10.000 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

\*\*\* Evt. inkl. butik/kiosk  
Bruttoetageareal: Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)



lokalplanlægning.

Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, grønne kvaliteter, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

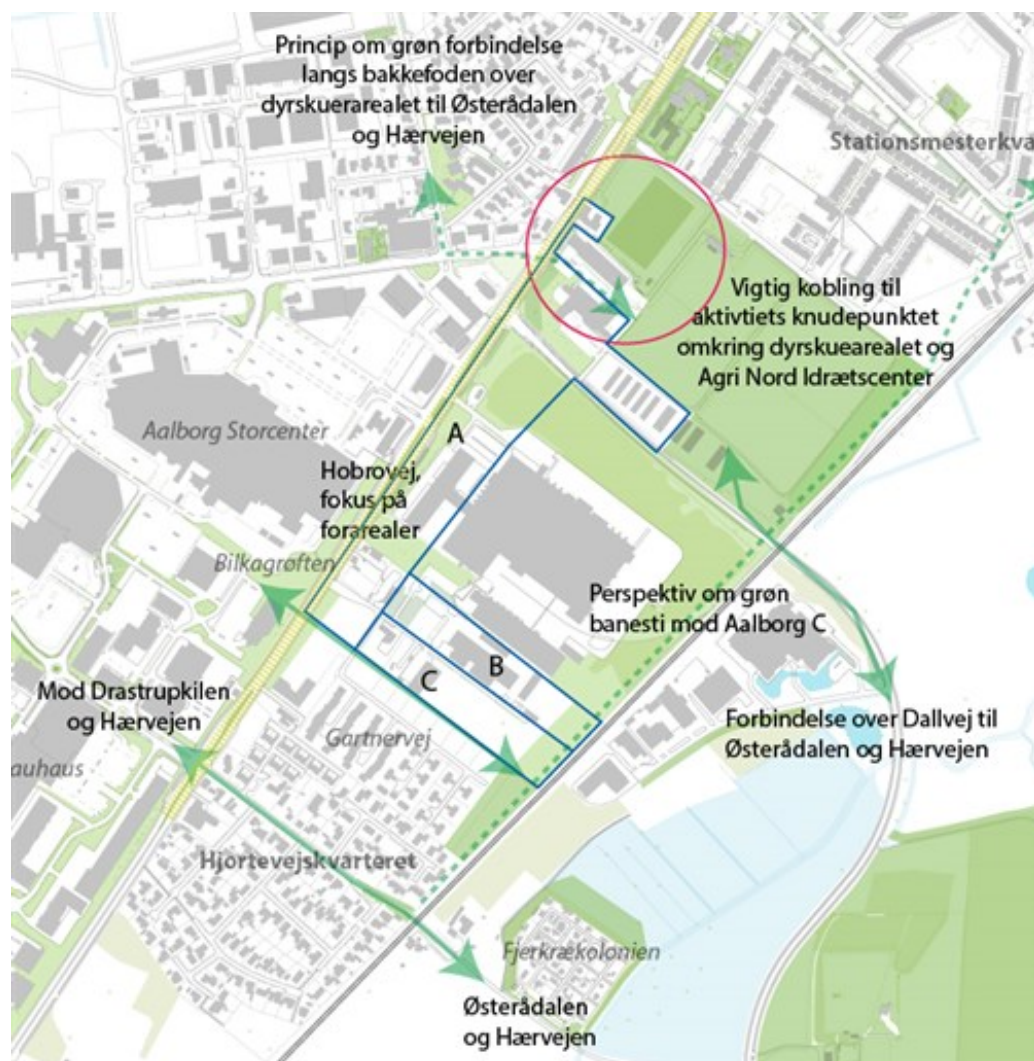
## Arkitektur - Byrum og landskab

Skalborg har sin oprindelse omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej, og har bevaret dele af gårdstrukturen, der vurderes at være et bevaringsværdigt kulturspor. 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 kunne spille op imod City Syd på den anden side af Hobrovej og forarealerne skal udformes således de forskønner Hobrovej som grøn indfaldsvej.

For at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer og differentiering ifht. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala. Fra Hobrovej skal der derfor fastholdes et grønt areal (17,5 m fra vejmidten), der skal friholdes for bebyggelse. Arealet skal fremstå som et åbent græsareal med spredte trægrupper. Parkering må ikke ske som fladeparkering langs Hobrovej, men skal ske bag eller mellem bygningerne.

Forud for en omdannelse af arealet skal der udarbejdes en lokalplan, der helhedsorienteret indtænker grønne karaktertræk, facadetryk og sammenhæng til de omkringliggende områder.



Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, knudepunkter og grønne forbindelser, der skal tages i

## Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 50

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m.

## Miljø

Miljøklasse 1-2, dog  
miljøklasse 1-4 langs  
Gartnervej, se [Bilag A](#).

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

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



betragtning i den mere detaljerede planlægning af området.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)"

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)"

## Trafik - Veje og stier

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

22-03-2021

### Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal udformes i respekt for den synlige beliggenhed.

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

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

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

### Trafik - Veje og stier

Hobrovej og Dallvej skal fremstå som grønne indfaldsveje.

Arealreservation til Ny Dallvej og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan.](#)

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

### Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

### Zoneforhold

Byzone