



Tillæg 4.040 for området nord for Fjelshøj

Aalborg Byråd godkendte den 13. juni 2016 kommuneplantillæg 4.040 for området nord for Fjelshøj.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.040](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser](#)
- [Retningslinje 13.2 Cykelstier](#)
- [Kommuneplanrammer 4.4.B8 Nord for Fjelshøj](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.D2 Syd for Gigantium](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.N4 Fjelshøj](#)

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 4-4-113](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 20. juli 2016**.

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

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

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 22. december 2016.

13-06-2016



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

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

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

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

19-01-2015



Redegørelse tillæg 4.040 for området nord for Fjelshøj

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området ligger i Universitetsområdet. Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen nord for Fjelshøj.

Baggrund

Som led i arbejdet med en ny strukturplan for det østlige Aalborg og med afsæt i City In Between konkurrencen arbejdes der aktuelt med en helhedsorienteret nytænkning af det østlige Aalborg herunder Universitetsområdet. Baggrunden for arbejdet er de mange igangværende og planlagte projekter der væsentligt ændrer på forudsætningerne for byplanlægningen.

Et væsentligt ønske er, at skabe bedre sammenhæng, fællesskab og nærhed mellem de enkelte byudviklingsetaper og bykvarterer. De byintegrerede landskabskiler anbefales revurderet, så en monoton og fragmenteret by undgås. De rekreative kvaliteter ønskes styrket til fordel for en mere naturpræget, mangfoldig og indbydende oplevelse.

Projektområdet ligger i overgangszonen mellem en af byens primære grønne kiler - Sohngårdsholm bykilen - og det kommende byudviklingsområde syd for Gigantium som forventes udviklet til blandet, kompakt og grønt byområde.

Arbejdet har resulteret i fire konkrete justeringsønsker i forhold til gældende kommuneplanramme:

- En mindre udvidelse af rammeområdet mod vest for at skabe en bedre byafgrænsning og sammenhæng med den grønne kile.
- Mulighed for fortætning i forbindelse med etageboliger mod Alfred Nobels Vej, det vil sige en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 60 (letbanenærhed).
- Andre boligformer end etageboliger i den sydlige del tillades, dog ikke parcelhus.
- Krav om at parkering skal samles i et bånd i midten frafaldes.

Alle fire punkter understøtter et mere varieret og bedre integreret byområde.

Der sikres endvidere mulighed til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt til en eventuel fremtidig lokal vejforbindelse mellem Gug og Gigantium.

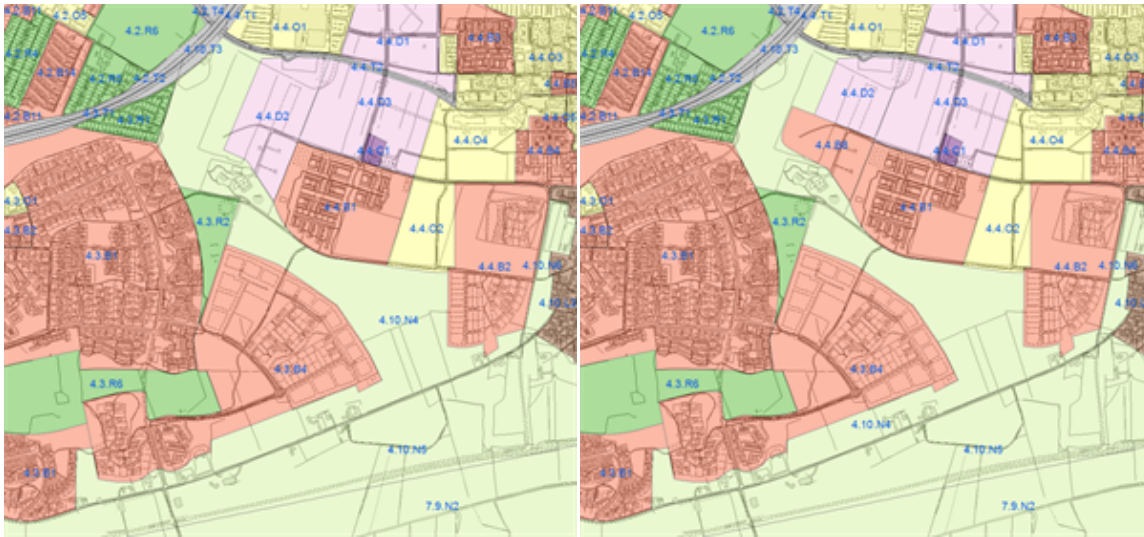
Restruummelighed i planperioden 2016-2015

Planområdet ligger i stor Aalborg, hvor der før planforslagets vedtagelse, jf. kommunens opgørelse af restrummeligheden i planperioden 2015-2026, var en restrummelighed på 690 boliger.

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 150 - 175 boliger. Heri indgår der et nyt arealudlæg til byvækst i landzone med plads til ca. 25 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab kan ses på [bilag M](#).

Ændringer

Dette tillæg ændrer afgrænsningen for rammeområde 4.4.D2 og 4.10.N4 og udlægger en ny ramme 4.4.B8 til boligformål. Bestemmelser vedr. boliger for den sydlige del af rammeområde 4.4.D2 udgår.



Gældende kommuneplanrammer

Ændrede kommuneplanrammer

Retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål", retningslinje "11.1.2 Grøn-blå struktur", retningslinje "11.2.3 Øvrige landområder" og retningslinje "11.3.8 Økologiske forbindelser" ændres, således arealerne indenfor det nye boligområde udgår af retningslinjerne. Retningslinje "11.2.6 Rekreative ruter" og retningslinje "13.2 Cykelstier" opdateres til nye forhold.

Byudviklingsområder



Gældende byudviklingsområder og nye rammer

Nye byudviklingsområder og rammer

Rammeændringen gør, at der som følge af byudviklingen tillægges areal som byudviklingsområder, der fjernes fra landbrugsområde (retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål)

Kiler

Rammeændringen gør, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra kilen (retningslinje 11.1.2). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for den rekreative anvendelse.

Jf. [retningslinje 11.1.2](#) skal friluftslivet understøttes og forbedres, ligesom der



Gældende kiler og nye rammer

Nye kiler og rammer

samtidigt skal sikres sammenhæng for dyre og planteliv.

Rekeative ruter



Gældende ruter

Nye ruter

Rammeændringen gør, at planlagte rekreative ruter (retningslinje 11.2.6) omlægges. Ændringen er også en opdatering til faktuelle forhold, herunder en ny tunnel under motorvejen E45.

Cykelstier

Rammeændringen gør, at der indføres en ny planlagt cykelsti (retningslinje 13.2). Ændringen er også en opdatering til faktuelle forhold, herunder cykelstiforbindelsen Letostien.



Gældende cykelstier

Nye cykelstier

Øvrige landområder



Gældende afgrænsning af øvrige landområder

Nye afgrænsning af øvrige landområder og nye rammer

Rammeændringen gør også, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (11.2.3 Øvrige landområder). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for landbrugsdriften.

Økologiske forbindelse



Gældende økologisk forbindelse og nye rammer

Ny afgrænsning af den økologiske forbindelse og nye rammer

Rammeændringen gør, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra den økologiske forbindelse (retningslinje 11.3.8). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for at bestande af planter og dyr kan sprede og bevæge sig i landskabet.

Redaktionelle ændringer

I kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

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 4-4-113.

13-06-2016



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er omlandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

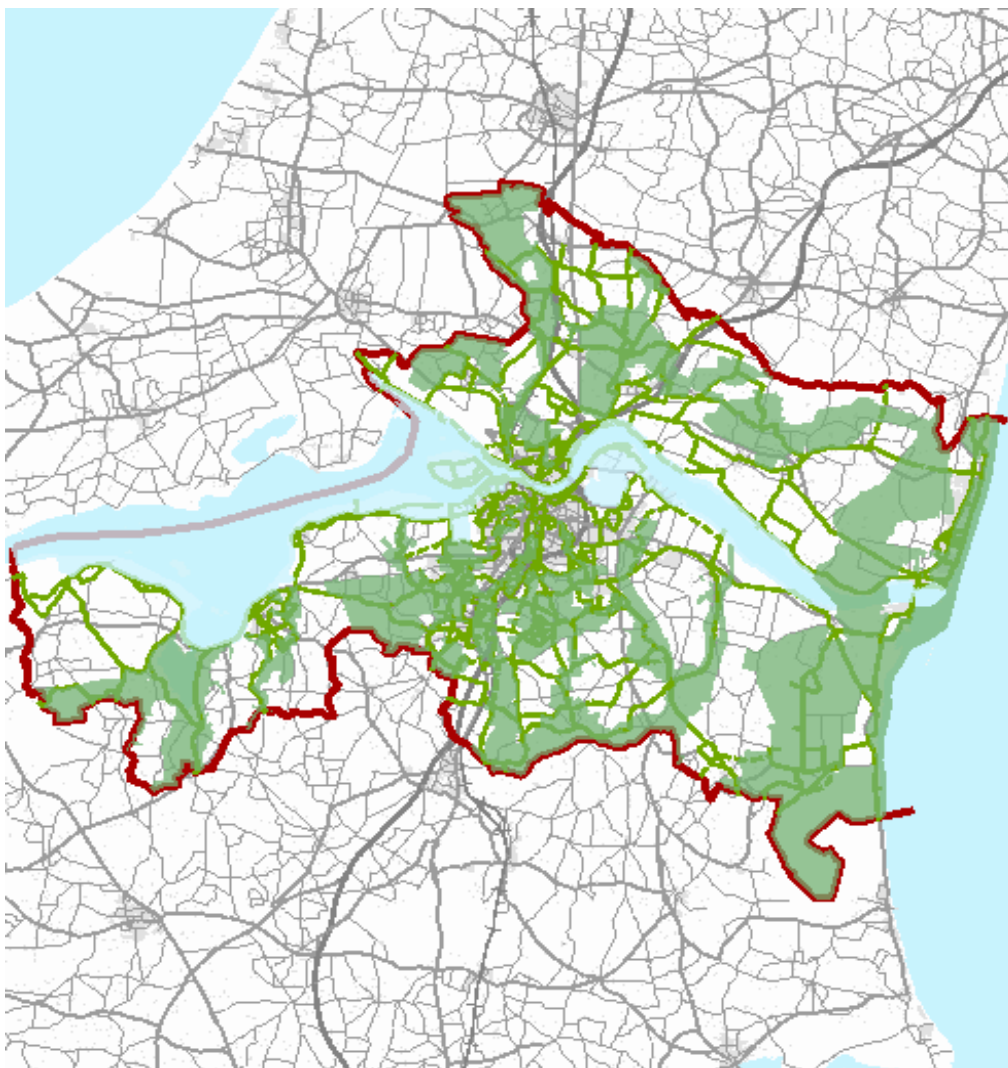
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Øvrige omlandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

13-06-2016



11.1.2 Grøn-blå Struktur



- Indenfor Grøn-blå Struktur vist på ovenstående kort skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

Bemærkninger til retningslinien

Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv.

For at skabe helhed mellem de forskellige temaer i kommuneplanen for det åbne land er der udarbejdet en sammenhængende Grøn-blå Struktur for Aalborg kommune.

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå Struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber og naturområder i



Kyø Dale

Aalborg Kommune.

Grundlaget for Grøn-blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne, og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, og på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

Den Grøn-blå Struktur følges bl.a. op af udpegninger af rekreative ruter jf. retningslinie [11.2.6](#) og økologiske forbindelser [11.3.8](#).

13-06-2016



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



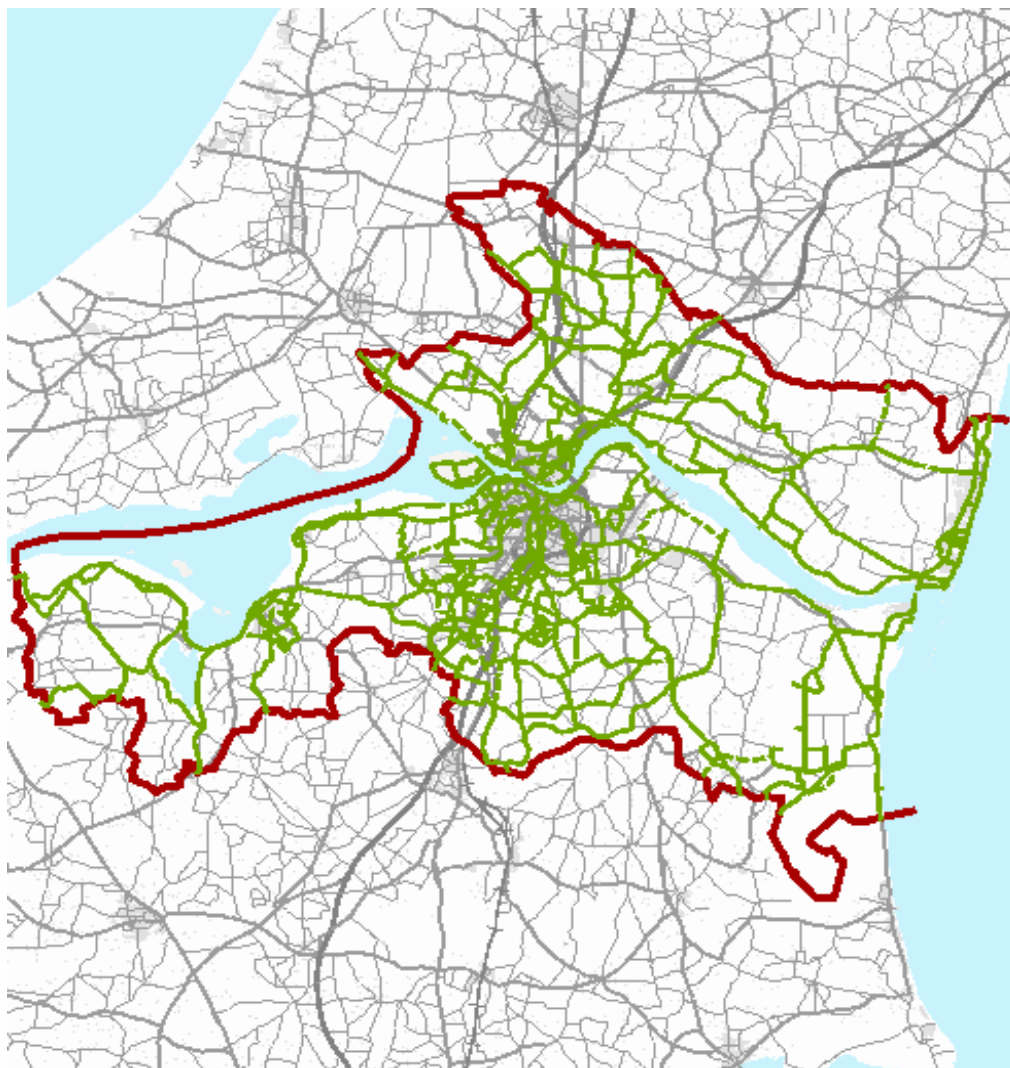
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

13-06-2016



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrereative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodese nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandrerruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnede rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [retningslinie 13.2](#) om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.

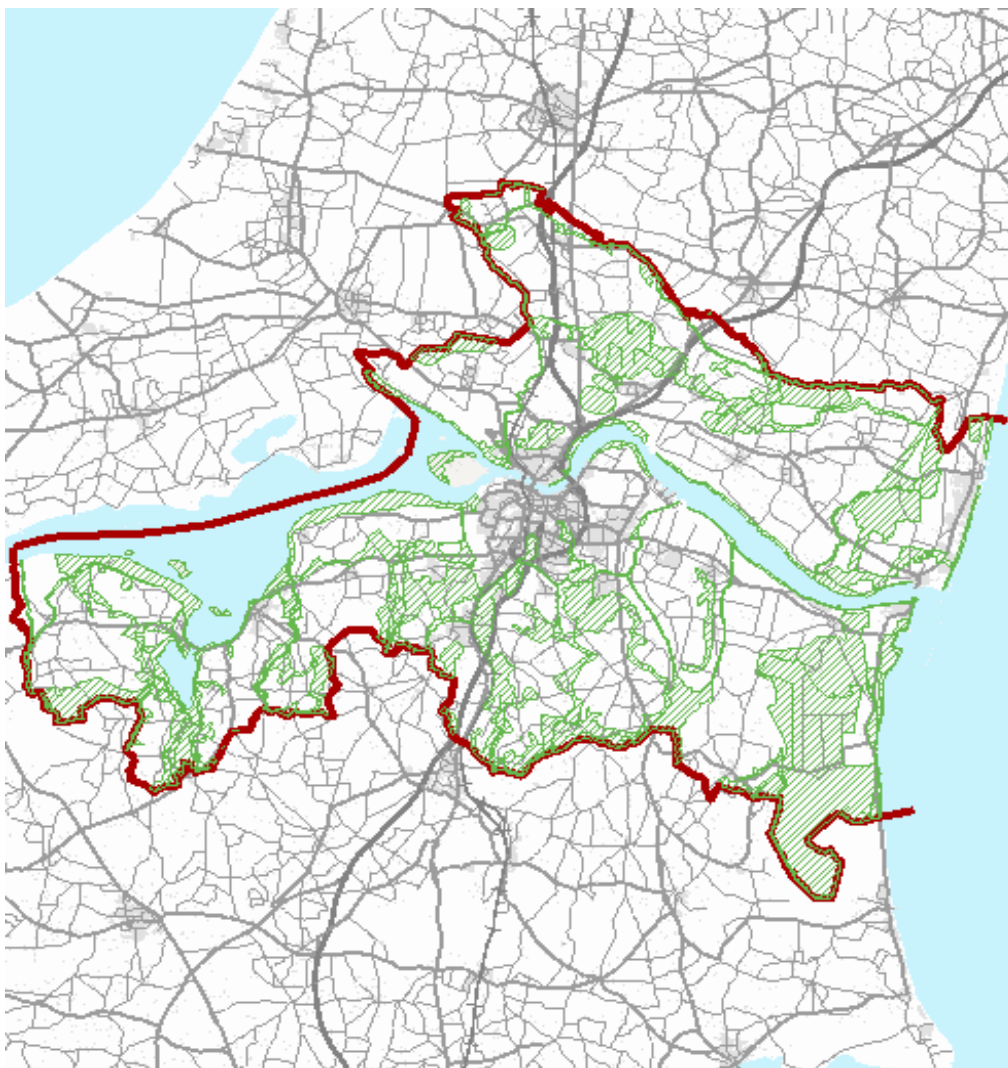


Cykelsti

13-06-2016



11.3.8 Økologiske forbindelser



- I de økologiske forbindelser, der er vist på ovenstående kort, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Bemærkninger til retningslinien

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. De økologiske forbindelser omfatter de nuværende værdifulde naturområder. Mellem disse er udpeget et netværk bestående af mindre naturområder og potentielle naturområder som kan forbedre størrelsen og sammenhængen i naturområderne hvorved spredningsmuligheder og naturværdierne kan forbedres. Udpegningsen af økologiske forbindelser indgår i udpegningen



Egeblad

af Grøn-blå struktur, jf. [retningslinie 11.1.2](#), idet ønsket om at forbedre sammenhængen i naturområderne er en vigtig del af den Grøn-blå struktur.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet fx langs markveje og små vandløb. Beskyttelsen af disse mindre landskabselementer er indeholdt i [retningslinie 11.3.3](#).

De udpegede forbindelser kan opdeles i seks kategorier:

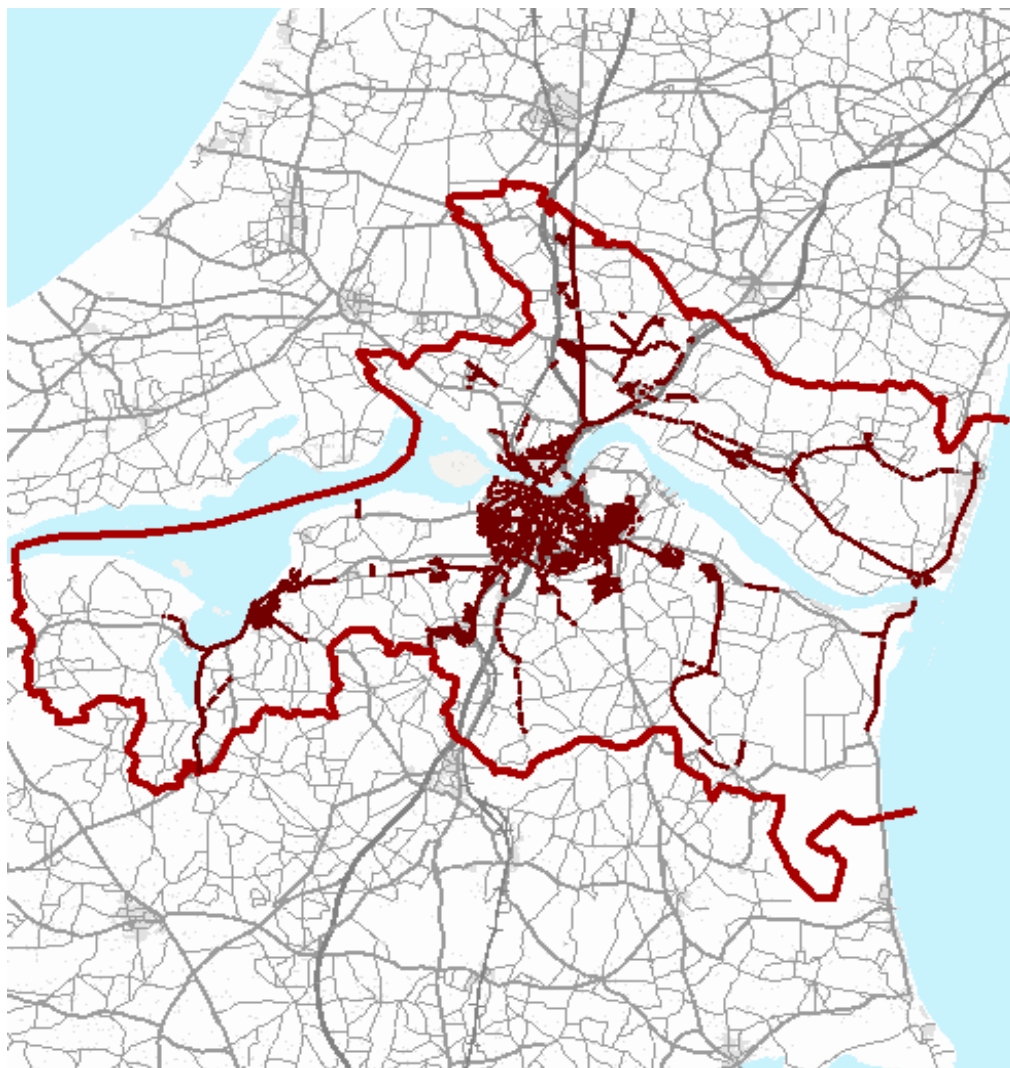
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, samt
- åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle.

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre. En ændring i form af fx tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev.

13-06-2016



13.2 Cykelstier



Arealreservationer til nye cykelstier

Der skal sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne cykelstier og cykelmotorveje.

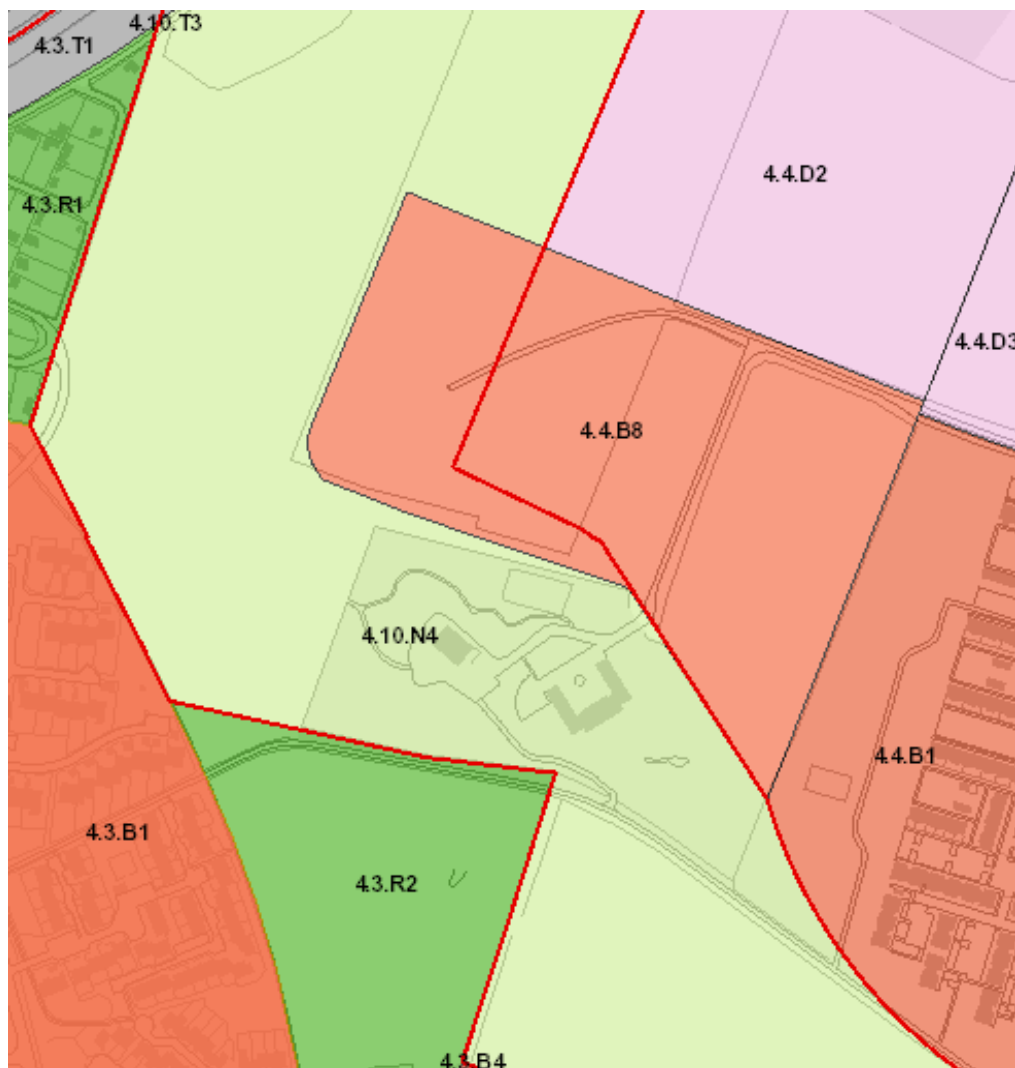
Bemærkninger til retningslinien

Cykelmotorvejene skal give hurtig og direkte forbindelse mellem større bolig- og arbejdsstedsområder.

13-06-2016



4.4.B8 Nord for Fjelshøj



Mål

Området ønskes udbygget som boligområde med varierede former for tæt-lav bebyggelse og etageboliger samt rekreative formål.

Anvendelse

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Byggemuligheder

Opførelse af boliger mod vest forudsætter at støjen fra motorvejen reduceres.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Klinikker
Service
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 % for tæt-lav.
Max. 60 % for etage.

Etager: Max. 2 for tæt-lav og max. 3 for etage (en enkelt bygning max. 5 mod nord-øst).

Højde: Max. 8,5 m for tæt-lav og max. 12 m for etage (bygninger i 5 etager op til 20 m).

Fælles opholdsareal:
Min. 15 % for tæt-lav og 25 % for etage.

Rækkefølge

Udbygningen kan udføres områdevist.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

Rækkefølge

Udbygningen kan udføres områdevist. De enkelte områder skal fremstå som passende afsluttede enheder.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området markerer overgangen mellem en af byens primære grønne kiler - Sohngårdsholm bykilen - og det fremtidige byudviklingsområde omkring Gigantium.

Områdets bebyggelse skal placeres og udformes under hensyn til det omgivende landskab samt den bymæssige sammenhæng i det fremtidige byudviklingsområde omkring Gigantium.

Bebyggelsens tæthed og skala øges fra syd mod nord.

Der skal sikres en sammenhængende blå - grøn struktur.

For at skabe en orienterings- og identifikationspunkt kan der mod nord - øst opføres et punkthus eller tårn i 5 etager.

Ved disponering af området skal udviklingsønsker i forbindelse med letbanen tages i betragtning.

Trafik - Veje og stier

Der skal reserveres areal til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt en lokal vejadgang mellem Gug og Gigantium.

Zoneforhold

Området kan overføres til byzone gennem en lokalplan.

13-06-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal disponeres under hensyn til landskabet og fremtidige byudviklingsområder.

Bebyggelsens tæthed og skala øges fra syd mod nord.

Der skal sikres en sammenhængende blå - grøn struktur.

Inden for de enkelte boliggrupper skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg.

Monotone facader skal undgås.

Større bebyggelse skal visuelt opdeles i mindre enheder.

En visuel forbindelse fra Alfred Nobels Vej til beplantningen på Fjelshøj skal sikres.

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

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Alfred Nobels Vej.

Interne stiforbindelser skal sikres og tilsluttes bydelens overordnede stinet.

Mulighed for fremtidige vejforbindelser skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

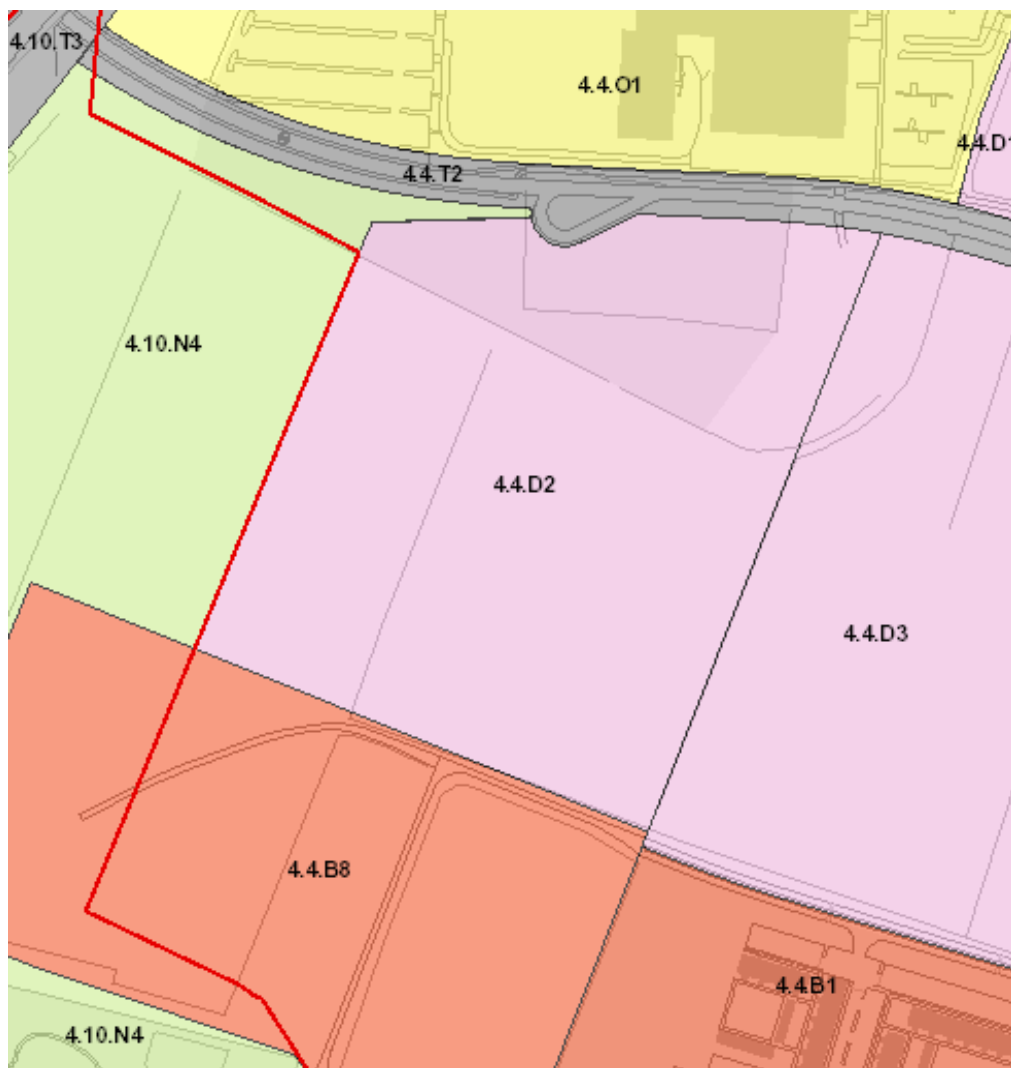
Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Landzone.



4.4.D2 Syd for Gigantium



Mål

Med en beliggenhed nær Gigantium og motorvejen er det et mål at udvikle området til pænere kontorerhverv og lignende. Den nordligste del kan anvendes til hotel eller lignende i relation til Gigantium.

Byggemuligheder

Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til afledning af spildevand og overfladevand.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen ønskes disponeret, så den er med til at markere afgrænsningen mod de grønne kiler, mens parkeringen ønskes samlet som fællesparkering i et bånd i midten.

Anvendelse

Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder (kun mindre værksteder med begrænset produktion, som ikke generer omgivelserne).

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 60.

Etager: Max. 3
(enkelte bygninger op til 5 etager omkring Alfred Nobels Vej).

Højde: Max. 13 m
(enkelte bygninger op til 20 m).

Fælles opholdsareal:
Min. 5 % for erhverv.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for Støj fra virksomheder, se [retningslinie 4.1.3](#)

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

For at "fingrene" kan markere sig i landskabet skal de afgrænses mod de grønne kiler med markant bebyggelse.

For at skabe en portvirkning mod vest kan der omkring Alfred Nobels Vej bygges punkthuse eller tårne op til 5 etager.

Ved bebyggelse af langstrakte bygninger skal facaderne ved den arkitektoniske udformning gives et udseende, så bebyggelsen ikke fremtræder for massiv.

Skiltning skal opføres i harmoni med bebyggelsen og må ikke dominere omgivelserne. Se [Din virksomhed - byens ansigt](#).

Bebyggelsesstrukturen indebærer, at en del af opholdsarealerne udlægges som fællesarealer i kilerne mellem "fingrene".

Vedrørende udformning af veje, stier og grønne kiler samt valg af armaturer og andet byinventar, se [Designmanual for Universitetsparken](#).

Kloakforsyningens tekniske krav til landskabstilpassede bassiner skal overholdes.

Zoneforhold

Området kan overføres til byzone gennem en lokalplan.

13-06-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen skal markere afgrænsningen mod de grønne kiler.

Monotone facader skal undgås.

Større bebyggelse skal visuelt opdeles i mindre enheder.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

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

Ingen udendørs oplag.

Fællesparkering under grønt tag i et bånd i midten.

De grønne kiler skal fremstå sammenhængende uden afgrænsning af skel med beplantning eller hegn.

Der skal anlægges et landskabstilpasset forsinkelsesbassin.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang kun fra Alfred Nobels Vej.

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

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt.

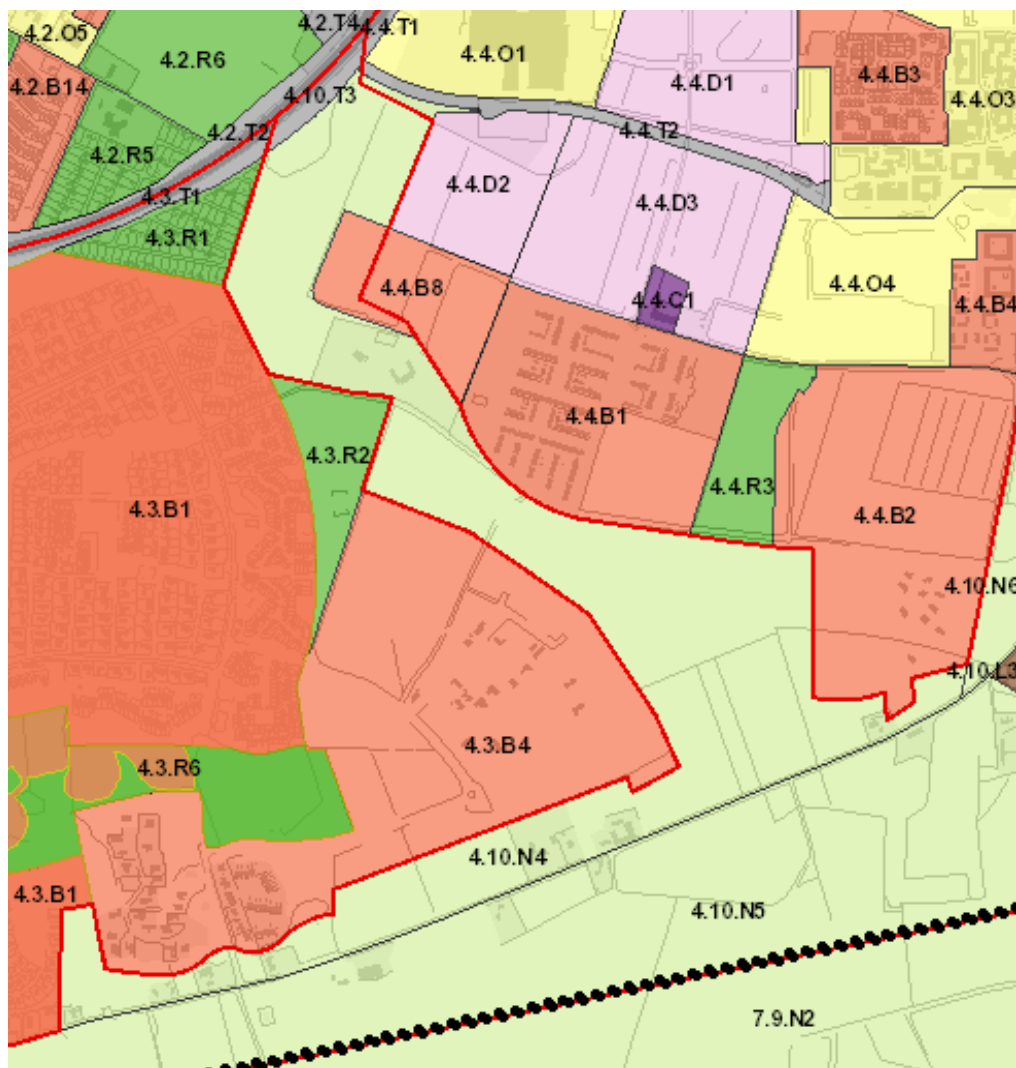
Etablering af
fremtidssikrede
affaldsløsninger.

Zoneforhold

By- og landzone



4.10.N4 Fjelshøj



Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Naturbeskyttelse
Landbrug

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

Byggemuligheder

Området skal friholdes
for bebyggelse.

Der kan opføres mindre
bygninger og anlæg
som er nødvendige for
områdets anvendelse.

Miljø

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

Mål

Målet er at sikre de markante landskabelige helheder i området, samt fastlægge en grøn kile mellem Gug og Universitetsparken.

Byggemuligheder

Området skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse, for at en klar afgrænsning af byen kan fastholdes.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udgør en del af Flamsted Vårst kilen, der er et vigtigt element i den overordnede grønne struktur. Den grønne kile forbinder det åbne land med de rekreative faciliteter ved B52 og det grønne område Golfparken. Områdets placering på kanten mellem land og by

skal indtænkes i udnyttelsen af området, herunder ved beplantning af området. Det karakteristiske terræn og de markante grønne elementer skal bevares og forstærkes.

Trafik - Veje og stier

Der skal reserveres areal til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt en lokal vejadgang mellem Gug og Gigantium.

13-06-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Den grønne kile fra Motorvejen og mod syd til det åbne land skal beskyttes og friholdes for bebyggelse.

Beplantning skal ske under hensyntagen til at bevare det markante landskab og overgangen mellem land og by.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Vejreservation, se [illustrationsplan](#).

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

Zoneforhold

By og landzone